

# 四地盤合併發展 市建局邀30財團入標 土瓜灣重建項目 賣樓超102億須分紅

下  
月  
截  
標

市區重建局配合政府上周剛公布的本季賣地計劃，即推出土瓜灣「四合一」項目招標，下月10日截標。項目的住宅分紅界線為102億元，即平均呎價約2.32萬元，略低於之前已批合作發展權的兩個同區項目。另外，今個項目不設停車場，將降低項目的價值。

大公報記者 林志光

「四合一」項目即土瓜灣啟明街41至51號需求主導重建項目、鴻福街／啟明街項目、啟明街／榮光街項目，以及榮光街1至27號重建項目，雖然各自的規模較小，惟彼此相連或一街之隔，為達發展效益，市建局將4個項目合併成兩個地盤作重建，並於上月收到31份意向書。該局經篩選後，昨日正式邀請30家發展商或財團入標競投，以價高者得為標準。

市建局招標遴選小組會評審標書內容，並就批出項目的發展權向董事會提交建議，由董事會作最終決定。

## 不設停車場 拖低價值

據了解，跟之前兩個同區已批項目一樣，住宅部分全數出售，當賣樓收益逾102億元，市建局可獲分紅，首2億元比例為20%，如此類推，當達到6億元或以上，分紅比例一律為50%。以該項目約43.9萬方呎住宅樓面計，分紅界線的平均呎價約23235元，較之前兩個項目的呎價均逾2.4萬元為低，相信是今次項目的位置及分兩個地盤發展有關。再加上項目內不會興建停車場，所需車位由嘉里建設（00683）所投的毗鄰銀漢街

／鴻福街項目供應，換言之，將來住戶須向嘉里承租或購買車位，此也會降低項目價值。

商場方面，條款與嘉里投得的項目一樣，即市建局與中標發展商共同持有商場最長達15年，發展商在首10年可提出售建議，惟市建局有權拒絕；第11至15年間雙方也可提出出售；第15年後，項目必須透過公開招標出售。

在雙方共持商場期間，以及出售之後，市建局都可獲得30%的租金及售後收益。

此外，發展商今次要為政府興建兩項社區設施，分別為長者鄰舍中心及社區中心暨長者護理中心，淨營運樓面共4345方呎，建成後政府會支付最多2130萬元作建築費。

## 估值66億 樓面呎價1.2萬

市建局去年下半年接連將土瓜灣庇利街項目，及銀漢街項目，分別批予恒基地產（00012）及嘉里，參考其中標價，每方呎樓面地價分別約1.14萬元及1.26萬元，業界估計該項目約值60億至66億元，即每方呎樓面地價約1.2萬至1.25萬元。



市建局將土瓜灣鴻福街四個項目合併成兩個地盤重建。

## 市建局鴻福街／啟明街／榮光街合併項目

總地盤面積	約58535方呎
住宅樓面	約438999方呎
商場樓面	約87813方呎
獲邀入標數目	30家發展商及財團
截標日期	2月10日
預計落成日期	2027至2028年
住宅部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>約建890伙</li> <li>售樓收益分紅界線102億元</li> <li>分紅比例由20%至最多50%</li> </ul>
商場部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>首10年共持，可提出售建議</li> <li>第11至15年可共持或隨時建議出售</li> <li>第15年後必須公開招標出售再分利潤</li> <li>租金及售後收益分紅：發展商佔七成，市建局佔三成</li> </ul>

# 會地啟德盤批預售 月內出擊響頭炮

【大公報訊】發展商在新一年續搶攻，去年吸金王的會德豐地產，今年部署推出5個新盤，涉近2000伙，其中啟德MONACO MARINE已取得售樓紙，短期內上載樓書，月內開賣，為集團打響頭炮。

## 康城第12期年底壓軸登場

會地常務董事黃光耀表示，集團去年累售2197伙（連同合作項目），套現近350億元，雙雙破集團歷史新高。今年繼續密集出擊，季季有樓賣，5個新盤將按季登場，共推單位近2000伙，其中MONACO MARINE剛取得售樓紙，為集團打頭陣。

黃光耀又稱，MONACO MARINE提供559伙，包括453伙高座單位、106伙花園住宅單位，

主打兩房及三房戶，計劃短期上載樓書，可望月內開賣。

至於藍田KOKO HILLS第3期部署第二季出擊，涉約827伙，主打一房及兩房；第三季則集中火力全谷啟德盤，分別推出跑道區新九龍內地段6574號第1期及6576號第1期，各涉

648伙及361伙；最後一季安排將軍澳日出康城第12期項目第1期壓軸上場，該盤分多期推售，年底先推第1期涉約600伙。

其他發展商方面，爪哇控股（00251）兩個豪宅盤有新部署。該公司營業部總經理陳愷鑫表示，南區壽臣山道東1號的5幢洋房，其中3幢去年售出，套現約6.7億元，尚餘兩幢稍後開放預約參觀。系內山頂加列山道59號洋房，實用面積約7300方呎，於稍後預約參觀。

保利置業（00119）旗下啟德龍譽最後一伙昨日售出。單位為第3座5及6樓B55室，實用面積759方呎，屬低座複式兩房連天台及儲物房特色戶，作價2277萬元，呎價3萬元。全盤930伙自2017年開售至今終沽清，套現逾133億元。



▲會地黃光耀（中）稱，藍田KOKO HILLS第3期部署第二季出擊。左為總經理（市務）陳惠慈，右為總經理（業務拓展）楊偉銘。

# 星河明居見紅 3年損手130萬

【大公報訊】本港二手樓價指數回軟，小業主憂樓市轉勢向下，陸續低價出貨。鑽石山星河明居今年首宗成交即損手，一個三房單位以1000萬元易手，投資者持貨逾3年，連雜費料損失約130萬元。

美聯物業營業經理黎志榮表示，星河明居D座低層5室，實用面積593方呎，三房一套間隔，望內圍泳池景，原叫價1150萬元，兩星期前減至1100萬元，由於原業主希望沽貨調配資金，遂降價至1000萬元易手，實呎16863元。據了解，買家擬申請高成數按揭入市，



▲星河明居有投資者以1000萬元蝕賣三房單位。

故1000萬元剛好符合樓價預算。

原業主2018年6月以1070萬元購入上址收租，現賬面貶值70萬元或6.5%，計及釐印費等開支，估計實際損失約130萬元。

## 尚悅賣606萬 持4年近平手

鯽魚涌君豪峰亦有業主蝕賣。中原地產首席分區經理楊文傑稱，君豪峰低層M室開放式單位，實用面積214方呎，以514.8萬元賣出，實呎24056元。據悉，原業主2018年9月以526.9萬元買入單位，持貨3年多蝕蝕12.1萬元或2.3%，連雜費料損失逾30萬元。

早前挾北部都會區概念熱炒的元朗私樓，在淡市下亦受影響。中原地產副區域營業經理王勤學透露，元朗尚悅2座中層H室兩房戶，實用面積424方呎，減價22萬元，以606萬元成交，實呎14292元，低市價1%至2%。原業主2018年4月以約580萬元買入，持貨近4年，賬面雖賺26萬元或約4.5%，扣除雜費料近平手離場。

屯門上車盤造價回軟。祥益地產高級分行經理黃文樂說，實怡花園3座低層E室，實用面積480方呎，獲首置客以538萬元購入，實呎11208元，比銀行估值548萬略低。

# 憧憬新鐵路站 豪客1.3億掃朗濤3伙

【大公報訊】政府研究在東鐵綫加建白石角站，投資者即在區內密密掃貨。一名本地客昨再斥逾1.3億元，掃入鷹君（00041）朗濤全層3伙，為去年10月施政報告提出於區內研究建車站後，區內最大宗新盤成交。買家須付樓價15%辣稅，涉款近2000萬元。

朗濤第1座12樓全層A、B及C室3個單位，實用面積由1648至2083方呎，總樓面5454方呎，市傳由本地客以1.3183億元掃入，刷新項目最大手成交紀錄，平均呎價2.41萬元。中原地產資深區域營業董事周文豪表示，上述買家為本地客，看好白石角樓市前景，是次增購朗濤3伙作自住，須支付樓價15%雙倍印花稅，涉及近2000萬元。據市場消息指，該組或相關買家

早前已於同區密密掃貨，包括買入海日灣及雲滙等。

此外，長實（01113）旗下港島半山波老道超級豪宅21 BORRETT ROAD，踏入新一年第四日即開齋。一手成交紀錄顯示，該盤第6及7號大樓18樓6室，實用面積2169方呎，連雙車位以1.668億元售出，呎價7.69萬元，買家成交日期300日。

# 活化工廈東傲售逾百伙 餘貨提價半成

【大公報訊】儘管股市不穩，工商舖投資氣氛降溫，但挾啟德發展效應，新蒲崗活化工廈東傲開賣一個月已售逾100個單位，套現逾15億元，項目餘下單位將加價3%至5%。

莎莎國際（00178）主席郭少明兒子郭浩泉等人創辦的麒豐資本，夥拍傅老榕家族旗下廣興置業集團發展的活化工廈樓花項目東傲，銷情理想。麒豐資本創辦合夥人暨投資總監洪英偉透露，東傲上月至今已售逾50%樓面，涉及逾100伙，套現超過15億元。

該項目錄至少5至6組大手客各吸納一個全層樓面，其中19樓全層，面積約12529方呎，獲投資者以1.4億元承接，為迄今最大額成交。至於17樓一個連露台單位，面積約1000方呎，售約1260萬元，呎價約1.26萬元創區內工廈新高。



▲麒豐資本洪英偉（左一）稱，東傲有七成買家為投資者。左二起為合夥人暨營運總監李岳橋、合夥人葉民星、創辦合夥人暨行政總監郭浩泉。

洪英偉指，近期市場投資氣氛較弱，但東傲有七成買家屬投資者，主要是看好項目鄰近啟德發展區，預計今年9月落成後，其呎租挑戰30元。東傲尚有約四成樓面未推，現加價3%至5%。而地廠面積約7800方呎，樓底高

5.7米，計劃招標出售。他預計，整個項目悉售套現近30億元，而項目總投資額約23億元。

## 麒豐資本擬進軍豪宅

繼東傲後，麒豐資本計劃接力推觀塘鴻圖道33號新式工廈，項目正進行地基工程，料提供逾100伙，總樓面近20萬方呎，初步估計總投資額約12億元，最快今年第四季推出。至於系內鴻圖道32號已補地價，將打造甲級寫字樓，總樓面逾20萬方呎，預計總投資額約23億元，最快2023年底登場。

洪英偉透露，集團今年有機會進軍豪宅市場，有一個港島區住宅地盤已洽購至尾聲，成為公司首個住宅，預計地盤作價10億元以下。他希望每年至少收購一個項目，每個總投資額約25億元以下。

# 工商舖今年交投料升兩成

【大公報訊】儘管變種病毒有蔓延跡象，但市場憧憬通關，內地資金湧入本港，業界對今年工商舖市況依然看好，全年交投料增至8000宗，按年升15%至20%。

美聯工商舖行政總裁盧展豪表示，受2020年低基數效應，加上疫情放緩，2021年工商舖成交量共7004宗（包括逾億元公司轉讓買賣），按年大增逾80%，為2019年後新高；成交金額1312.8億元，按年升逾65%，同樣創下修例風波後新高。

## 核心區舖租售價預測漲15%

盧展豪認為，踏入2022年，雖然Omicron變種病毒在全球蔓延，美國聯儲局又考慮加息，然而預計對本港工商舖投資氣氛不會帶來太多負面影響，只要形勢合理，加上香港仍然保持國際金融中心地位，高質素工商舖物業仍有較

高吸引力。市場憧憬香港與內地恢復有限度通關，預計今年工商舖成交可達至8000宗，按年再增15至20%，當中寫字樓及商舖的升幅料較大。

美聯旺舖董事梁國文指出，2021年第三季四大核心區街舖空置率輕微回落至10.9%，市場憧憬恢復通關情緒升溫，今年核心區商舖租售價預計上升10%至15%，若今年恢復較大規模通關，反彈幅度或會更大。

美聯工商董事陳偉志表示，受活化工廈2.0延長、一手項目及餘貨等因素帶動，預計今年工廈成交量增15%，售價升5%至10%，當中貨倉物業將會較受惠。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥預料，通關初期將設限額，對寫字樓租務的幫助或未能在短期內反映，預計2022年整體甲廈租金上升5%以內，售價則漲約5%。