

# 土瓜灣重建項目招意向 估值42億

## 可建560伙 享避風塘海景 料反應踴躍

### 舊區重建

市建局剛完成西營盤桂香街項目招標後，現即馬不停蹄，推出土瓜灣榮光街／崇安街商住重建項目，邀請發展商遞交發展意向書，下月9日截收。該發展項目規模適中，兼有避風塘海景，相信能吸引更多發展商注意，估計價值約36至42億元。

大公報記者 林志光



嘉里投得項目  
恒地投得項目  
長實投得項目  
是次招意向項目



土瓜灣榮光街／崇安街商住重建項目，下月9日截收發展意向書。

榮光街／崇安街發展項目是市建局在該小區發展計劃中，8個相連發展項目之一，之前已成功為6個覓得合作發展夥伴。今次該項目的地盤面積約30957呎，總可建樓面約27.86萬呎，可提供約560個中小型住宅單位，發展規模不算大，即使中型發展商，也有能力參與項目發展。兼且項目的位置東面一街之隔是多間學校，再外延便是土瓜灣避風塘，與啟德前跑道區發展遙遙相對，相信將來所建物業，享有不俗海景及都市景，應受不少發展商歡迎，估計意向書的數目或可接近40份。估計項目最快於下月底正式招標，業界參考之前所批出毗鄰項目的成交價，估計其價值約36至42億元，即每呎樓面地價約1.3萬至1.5萬元不等。

### 每呎樓面地價約1.5萬

該局稱，董事會已設立一個遴選小組，將評審本項目收到的合作發展意向書內容，並於稍後邀請合資格的發展商及財團，提交合作發展標書。將來成功取得該項目的發展商及財團，須按發展協議中列明有關九龍城土瓜灣小區發展的「總體設計要求」作為興建新發展項目的藍本，與毗鄰的重建項目產生協同效應，以達至整個小區的重整及規劃更完整及一體化，促進該小區的連接性和步行環境，並以更具特色的「地方營造」及智慧元素，提升該區的宜居性。

該小區發展合共8個相連發展項目，該局去年分3次招標，分別由恒地（00012）奪得庇利街項目、嘉里

（00683）奪得銀漢街項目、長實（01113）則奪得4合一重建項目。現尚餘土瓜灣道／榮光街項目尚未推出時間表。

### 德昌里舊樓83.96%業權放售

此外，私人市場也有業主放售持有多年的舊樓物業。其中怡華置業鍾氏家族持有油麻地德昌里16至22A號舊樓約83.96%業權，於市場以私人洽商方式放售，估計市價約1.8億元。該舊樓於1965年落成，現為8層商住大廈，地盤面積約3688.43呎，總樓面約18557呎。其土地用途現為住宅甲類，商住地積比率達9倍，即約3.32萬呎。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，九龍市區一向具發展價值及重建潛力，吸引不少發展商積極收購，相信此物業也能得到發展商及投資者的垂青。該舊樓將按現狀，以部分交吉、部分連現有租約及許可證形式出售，並可以部分物業及部分股權形式交易。



怡華置業鍾氏家族以私人洽商方式，放售油麻地德昌里16至22A號舊樓約83.96%業權。

## 啟德MIAMI QUAY首期648伙 擬今季賣

【大公報訊】由會德豐地產及新世界（00017）等之前投得多幅啟德跑道區地皮，其中首幅即將發售的啟德承豐道23號，昨日正式命名為MIAMI QUAY，有機會季內推售。

承豐道23號由會德豐地產、新世界、恒地（00012）及帝國集團合作發展，分兩期銷售，合共1219伙，均於上月已獲批預售樓花同意書。會地常務董事黃光耀表示，首期有648個單位，戶型基本是開放式至3房設計，實用面積約250至710呎，不過，2房及1房單位佔多數，各佔

比例約50%及35%。現主要為樓盤展開一系列的軟銷宣傳，稍後才與合作夥伴落實何時賣樓，相信本季內可成事。

### NOVO LAND累收逾萬票

早前包括會德豐及新世界等9家發展商，組成啟德跑道區私人發展有限公司，將所投地段，綜合稱之為PARK PENINSULA，並以此作推廣宣傳，同時與相關政府部門聯絡，希望盡量完善跑道區內未來各項配套設施。

至於上周五開始接受認購登記的NOVO LAND，新地代理總經理陳漢麟表示，登記反應理想，目前已收到逾萬票，公司最快今日公布該盤第3批單位的售價，當中會推出更多開放式及3房單位應市，同時落實周末首輪銷售詳情。該盤的首兩批單位各為165個及100個單位，平均折實呎價各約13188元及13858元。

另恒地安排大角咀利奧坊，壹隕5個1房單位，於本周五以先到先得方式發售，折實價由556.01萬至584.962萬元。

## 壽臣山15號洋房4.35億沽 呎價9.2萬

【大公報訊】由英皇國際（00163）、中渝置地（01224）、明發集團（00846）、資本策略（00497）持有的南區新盤壽臣山15號，繼上月售出7號屋後，剛又以4.35億元售出11號屋。

11號屋實用面積約4726方呎，內設私人升降機及私人泳池，並附1857方呎花園及1121方呎天台，成交呎價92044元。英皇副主席楊政龍指出，該盤一直備受實力買家關注垂詢，集團會繼續有序地加推洋

房應市。

至於上月售出、為屋苑首宗交易的7號屋，成交價逾8.7億元，資料顯示，登記買家為陳文鉅（CHAN ANDREW MAN KUI），姓名與加多寶集團旗下昆侖山礦泉水有限公司副總裁相同，有機會是同一人。該屋的實用面積約8032方呎，成交呎價逾10.8萬元。

壽臣山15號共提供15幢獨立屋，實用面積由3727至12073方呎不等，間隔為4套房至6套房不等。

另由遠東發展的沙田畢架，金峰，昨日以招標方式售出3個單位，其中1座11樓A室頂層連天台單位，實用面積1542方呎，成交價達4444.8萬元，呎價逾2.88萬元，買家選用730天先住後付優惠計劃，可獲贈高達樓價4.25%的印花稅優惠；如提前交易，可獲最多達樓價3%的現金回贈。

其餘兩個單位為1座10樓A及E室，成交價各為3154萬元及2529.8萬元。

## 新盤低價搶客 屯門二手成交挫26%

【大公報訊】大型新盤低價推售，凍結大批二手購買力，其中屯門首當其衝，成交量急挫逾2成，不少業主減價讓步，本月區內已錄約10宗損手成交，包括弦海一伙細單位剛以475萬賣出，賣方3年賬蝕逾1成。

代理指，屯門區本月暫錄69宗二手買賣，佔5宗為賬蝕個案，連同明賺實蝕的買賣，該區本月已錄10宗損手成交。其中，前年入伙的弦海，本月3宗成交均損手，包括高層S室，實用面積348方呎，日前以475萬元易手，實呎13649元，原業主2019年4月斥528.3萬一手買入，單位3年賬蝕53.3萬或逾1成，連雜費蝕約74萬元。同時，該廈中層S室，實用面積348方呎，本月中旬以455萬元賣出，原業主持貨3年多，賬蝕57.7萬或11.3%。

屯門御半山本月連錄2宗損手，代理

指，其中一伙為1B座中層D室，實用面積404方呎，成交價582萬元，實呎14406元。原業主2018年6月斥680.5萬入市，單位4年賬蝕14.5%。

### 御半山連錄2宗損手

美聯屯門區區域營業董事梁浩文透露，屯門大型新盤NOVO LAND開價吸引，搶去不少二手客源，本月同區二手暫錄69宗二手成交，比6月全月93宗減少26%。

祥益地產執行董事董嘉茵表示，屯門聚康山莊剛錄得低價成交，單位為3座中層A室2房戶，實用面積447方呎，原業主考慮到屯門新盤開價，因此由7月上旬放盤叫價680萬，大幅累減72萬至608萬賣出，實呎13602元，屬低市價成交。

元朗二手亦受影響，中原地產副區域營

業經理王勤學表示，屯門新盤低價推售，搶去大量二手客源，加息亦窒礙買家入市心態，本月元朗區二手交投明顯減慢，至今只錄64宗，較上月同期95宗回落超過3成，料全月成交量低於今年2月農曆新年及疫情急劇惡化所錄的77宗紀錄，創2019年8月後近3年新低。不少業主面對現實，減價求售，讓幅一般有5%。



屯門大型新盤開價後，同區聚康山莊有業主火急降價72萬賣樓。

## 消費好轉 工商舖買賣有望反彈

【大公報訊】受疫情及股市反覆影響，本港物業市場投資氣氛淡靜。利嘉閣（工商舖）表示，上半年工商舖買賣共2637宗，按年大減27%，雖然美息趨升及疫情未散，市場仍存不明朗變數，但新一屆特區政府着力加強經濟民生發展，加上新一期消費券8月發放，料下半年工商舖買賣回升6%至2800宗。

利嘉閣（工商舖）地產董事黃應年指，據土地註冊處顯示，截至6月30日為止的2022年上半年，全港共錄2637宗工廈、商廈及店舖買賣登記，涉及金額達500.52億元，較去年下半年的3260宗及865.23億元分別減少19%及急跌42%；若按年比較，則分別大減27%及25%。

展望下半年，黃應年認為可穩中趨升，雖然疫情存不明朗變數，但新一屆特區政府着力加強經濟民生發展，當局亦研究推出紅黃碼，疊加消費券發放等，料可帶動店舖進一步轉旺。他相信，下半年整體工商舖買賣登記量升6%，上試2800宗水平；涉及成交金額在商廈影響下，或錄495億元，比上半年微跌1%。

### 「物流張」屯門工廈招標

另外，世邦魏理仕表示，資深投資者「物流張」張順宜持有的屯門洪祥路38號工業大廈推出市場招標，安排9月7日截標，項目市值約13.5億至13.8億元。上述項目佔地約36314方呎，屬丙類地盤，總樓面面積約31.76萬方呎，新買家可選擇重建大廈或進行改裝。

世邦魏理仕香港家族及私募投資辦公室副董事甄梓謙表示，工廈物業租金穩定，平均空置率僅1.4%，成為不少投資者的首選投資板塊。該公司統計，今年第2季工廈物業大手買賣成交共錄68億元，佔全季成交額47%。上述物業為佔地逾3.6萬方呎的丙類工業地盤，市場較少供應，配合屯門工業區轉型及北部都會區概念，可塑性極高。



利嘉閣（工商舖）地產董事黃應年（右二）料下半年工商舖買賣回升6%至2800宗。

## 天晉3房1450萬成交 損手370萬

【大公報訊】二手樓市受加息陰霾及新盤低開夾擊，蝕讓成交此起彼落，近年領漲大市的將軍澳區，單日驚錄3宗蝕讓，包括天晉一伙3房戶以1450萬急賣，原業主持貨不足2年，連雜費實蝕約370萬元。

代理透露，上述成交是天晉1期8座中層B室，實用面積870方呎，採3房1套間隔，剛以1450萬元易手，實用呎價16667元。消息指，原業主去年3月以1720萬元購入單位收租，因看淡後市所以減價沽樓，現持貨不足1年半轉售，賬蝕270萬或15.7%。

據悉，由於單位未過額外印花稅

（SSD）3年期限，涉及的10%辣稅由新買家繳付，即約145萬。原業主持貨1年多，計及釐印費及代理佣金等，料實蝕約370萬元。

### 維景灣畔低層3年蝕8萬

中原高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳日出康城LP6剛錄得蝕讓個案，單位為1座中層D室3房戶，實用面積906方呎，享海景，成交價1430萬元，實呎15784元。原業主於2019年初斥1439.5萬入市，賬蝕9.5萬元。

同時，美聯高級分區營業經理林浩德表示，將軍澳維景灣畔1座低層G室2房戶，實用面積512方呎，減價至815.8萬元成交，原業主2019年5月以823.8萬元購入單位，3年賬蝕8萬元離場。

二手交投呆滯，劈價潮席卷全城。世紀21奇豐助理區域營業董事黎健峯表示，馬鞍山雲海榕海臺2座中層E室，實用面積592方呎，採3房間隔，以1085萬元成交，實呎18328元。據了解，原業主2018年1月以1209萬元入市，4年賬蝕124萬元，單位賬蝕逾10%。