

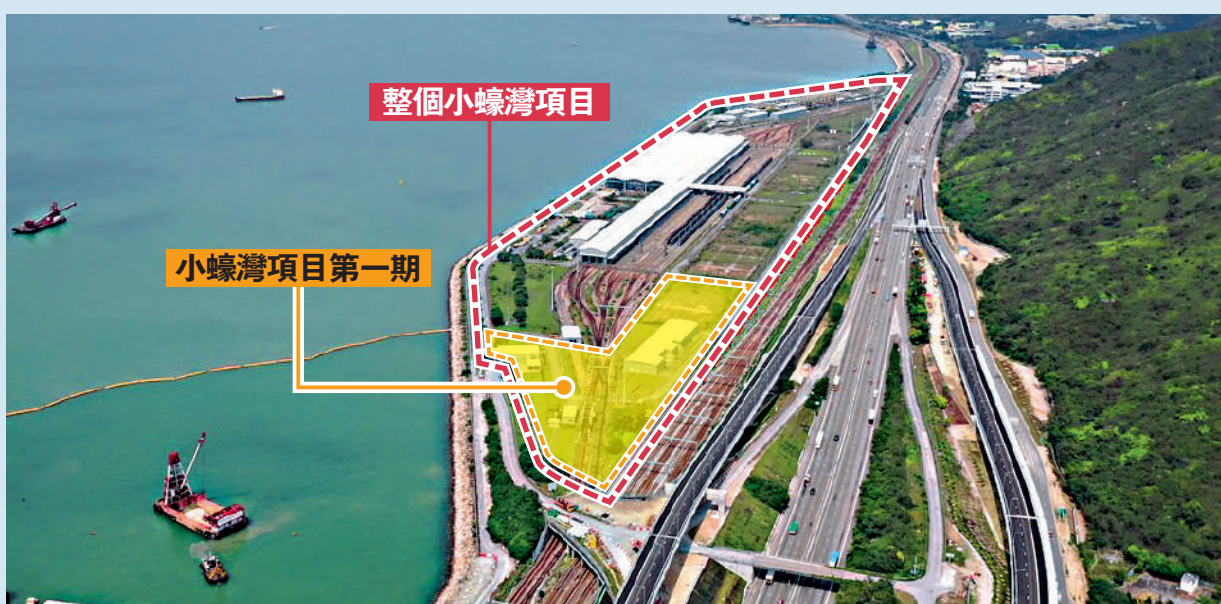
小蠔灣首期招標 分紅比例定勝負

港鐵先收取12億入場費 明年2月截標

改變模式

港鐵(0006)前日預告招標的大蠔灣車廠首期上蓋發展項目，因須予發展商充足時間計算發展成本，招標期長近2個月，落實明年2月8日截標；港鐵會先收固定入場費12億元，並以入標者建議的住宅銷售分紅比例高低，來定項目合作發展權誰屬。

大公報記者 林志光



大蠔山小蠔灣車廠上蓋 首期項目資料

地盤面積	44.1萬方呎
住宅樓面	124.54萬方呎
商場樓面	6.735萬方呎
單位數目	1200至1600個
單位實用面積	最細約280方呎
固定入場費	12億元
住宅銷售分紅比例	由發展商建議
完工日期	2031年6月

大公報記者整理

由於小蠔灣車廠位置偏僻，為願及首批約6000個公私營單位於2030年落成時，居民能有基本生活及交通配套設施，今次招標的首期項目，中標發展商及財團要負責興建多項基礎及鐵路設備，包括重置部分車廠及鐵路設備、小蠔灣車站、公共交通匯處、車廠及物業平台、商場及住宅大廈等，所涉建築成本全由中標者承擔。港鐵要求車廠及車站結構須於2026及2027年建成，以便港鐵有足夠時間作後續的鋪路軌、安裝訊號系統及試車等工程。商場及住宅單位則分別在2028年及2030年落成。

發展商須建基礎及鐵路設備

在目前加息周期，及本港經濟前景未明朗下，因為發展商要負責不少複雜建築工程，以及要承擔較高昂的建築開支，港鐵為讓發展商容易計算項目的投資成本，以及減輕前期開支，以盡量避免項目流標收場，今次效法東涌牽引配電站上蓋項目的招標方式，不再以入場費高低定輸贏，只收取固定12億元入場費。但當項目落成後，港鐵會取回商場擁有權，並在銷售住宅單位時要有利潤分紅，分紅比例由發展商建議，換言之，分紅比例高者為勝。

整個小蠔灣車廠上蓋項目是一個大型公私營房屋發展的小社區，公營及私營單位約各半。項目將分四階段發展，首三階段建56幢21至45層高私人及公營住宅，分別提供約1.07萬個私人住宅單位及約4280個公營房屋單位。項目基座會有一個樓面約達32.29萬方呎的購物商場，並會興建4間以商業模式營運的幼稚園，涉及樓面約4.84萬方呎。該三階段的預計落成日期約在2032、2038及2042年。第四階段則在車廠東北端約5公頃預留土地，最快2040年後才動工，全數為資助房屋，料提供約6200個單位。整個小蠔灣車廠即總共提供約2.12萬個公私營房屋單位。

首期最多供應1600單位

項目的私人住宅及商場等由港鐵擁有，分3個地盤發展，並於早前跟特區政府完成換地協議及補地價86.03億元，總可建樓面約926.24萬方呎，住宅樓面佔約889.12萬方呎，約提供1.07萬個單位。今次招標的首期，在車廠西南端，總商住宅樓面約131.27萬方呎，提供約1200至1600個單位，於2030及2031年分批入伙。以港鐵今次收取12億元入場費估算，該公司應初步有意將所擁部分，分7期招標，以收回補地價成本。

富榮兩房售370萬 呎價四年跌40%

【大公報訊】白居二入市，刺激資助房交投回升，惟無助扭轉成交價跌勢。曾以每呎1.38萬元登上全港最貴綠表居屋王寶座的旺角富榮花園，最新成交呎價跌至7645元，創屋苑6年半新低，原業主連雜費損手約26萬元。

漢龍地產高級客戶經理黃子濤稱，富榮花園2座低層J室2房單位，實用面積484方呎，享園景，原業主去年9月以650萬元綠表（未補地價）放盤，願意擴大議價空間，最終劈至370萬元未補價易手，實呎7645元，為屋苑2017年1月以來首次跌穿400萬大關，呎價更創屋苑2016年6月後新低。

據了解，原業主早於2015年2月斥380萬元未補價購入上址，持貨近8年，至今沽售價面仍蝕10萬元，連運費料實蝕約26萬元。

翻查資料，2018年9月樓市破頂潮期間，富榮花園一個實用面積484方呎的2房單位，搶至670萬元未補價易手，實呎達13843元，當時刷新全港最貴綠表居屋呎價紀錄，惟事隔4年多，同呎數單位已失守8000元呎，撇開樓層景觀因素，呎價4年大跌逾40%。

樂富康強苑樓價6年最低

今次是富榮花園本月第2宗損手。本月初，該屋苑14座高層K室，實用面積431方呎，以427萬元未補地價沽出，原業主於2016年12月斥411萬元

元入市，賬面賺16萬元，扣除使費卻微蝕離場。

樂富居屋康強苑樓價也跌至6年最低。世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，康強苑高層06室，實用面積426方呎，採1房間隔，累減13%以418萬元綠表易手，實用呎價9812元，今次造價創屋苑2016年11月後新低。不過，原業主於1999年以106萬元未補地價購入至今，持貨23年賬面大賺近3倍。

利嘉閣高級聯席董事黃靜顏表示，上水居屋彩蒲苑D座中層8室，實用面積338方呎，累減逾63萬以326.8萬元連地價成交，實用呎價9669元，屬屋苑自由市場成交價近年新低。



▲旺角富榮花園有業主持貨近8年沽樓仍要損手。

將藍通車日 港島客788萬即買首都

【大公報訊】將藍隧道及跨灣大橋（將藍公路）開通，將軍澳區二手氣氛回升，本月已錄115宗買賣，按月急升近70%。有港島客在將藍公路啟用當日，驅車到日出康城首都，即時以788萬元購入心儀單位。

中原地產高級分區營業董事柯勇表示，將藍公路通車，將軍澳交投起勁，剛過去的周六日，區內錄得34宗二手成交，較對上一個周末的25宗急升36%；而將軍澳區本月累積二手成交量暫錄115宗，比上月同期急升69%。

將軍澳周末成交飆36%

柯勇稱，將軍澳中心單日錄得3宗成交，包括7座高層H室3房戶，實用面積547方呎，享山景，以783萬元易手，實呎14314元，原業主持貨15年賬賺1.8倍。

美聯物業高級分區營業經理梁傑表示，有港島客在將藍公路啟用當日，親身實測由東區往來康城的車程後，隨即帶同支票選購心儀單位，並拍板以788萬元購入日出康城首都1座中層A室3房戶，實用面積715方呎，折合實用呎價11021元。

世紀21分行經理魏仕良表示，通車效應，加上新一期「白居二」買家積極入市，令將軍澳區

居二市場本月已錄17宗成交，較上月同期的5宗激增2.4倍。他稱，最新成交包括廣明苑B座中層6室，實用面積433方呎，綠表客以320萬元購入，實用呎價7390元。

不過，個別業主趁旺減持，中原地產分行經理黃仕斌表示，將軍澳維景灣畔有業主一個月內相繼沽出相連單位，最新成交單位為12座低層A室，實用面積503方呎，大減164萬元以756萬元成交，呎價15030元，原業主持貨19年，賬面大賺529.9萬元或2.3倍。據悉，該業主上月亦沽出毗鄰12座低層B室，實用面積499平方呎，成交價738萬元，實用呎價14790元。



▲將軍澳中心單日錄得3宗成交。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE GUANGDONG BARBECUE RESTAURANT

申請酒牌續期公告 廣東燒味餐廳

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KOBE KYU

申請酒牌續期公告 吉列牛忌廉冬專門店

申請酒牌續期公告 薯粉家

申請酒牌續期公告 薯粉家

招商局港口集團股份有限公司 關於2022年度第四期超短期融資券到期兌付的公告

申請新酒牌公告 一品鮮羊湯館

申請新酒牌公告 87 COFFEE

申請新酒牌公告 麵家山下

▲荔枝角曼克頓山有2房單位4年賬值逾100萬元。

