

港鐵屯門第16區首期招標 下月5日截止

【大公報訊】港鐵（00066）上周為屯門南延綫第16區站首期住宅項目完成邀收發展意向書程序，等不及特區政府公布本季賣地計劃，昨日正式



▲屯門南延綫第16區站首期（紅圈）可建住宅總樓面約60.11萬方呎。

邀請發展商及財團入標競投項目發展權。項目招標條款簡單，競爭者價高者得。港鐵要求將來項目的賣樓收益，固定收取29%分紅。

特區政府將於日內公布本季賣地計劃，上述項目應是本季供應來源之一。港鐵上周為項目共收到31份發展商及財團的意向書，昨日正式推出招標，下月5日截標。

可分兩期支付地價

據了解，為吸引發展商入標，項目招標條款相對簡單，與去年底招標的東涌東站首期發展類似，今次是固定將來的賣樓分紅，要求發展商出價競爭合作發展權，而項目補地價由港鐵負責支付。此做法相信是因港鐵有見特區政府在前月售出附近海珠路住宅地成交價理想，希望透過競爭，發展商也同樣出高價爭奪此項目，並且預計入標價可遠高於項

目的補地價。另為減輕發展商的前期發展財務負擔，中標者可分期支付中標金額，首期在簽約後一個月內支付，另第2期則在項目獲批入伙紙，或2031年11底落成前、或賣樓套現超過總成本，便要支付，達者為先。

屯門南延綫第16區站首期在整個項目的東北方，將來可經有蓋行人通道連接車站和商場，可建住宅總樓面約60.11萬方呎。整個第16區站物業發展項目佔地約66萬方呎，總住宅樓面約394.69萬方呎，總商業樓面約33.48萬方呎，預計在2039年前分期落成。

資料顯示，特區政府於8月成功招標出售的海珠路地皮，由信和置業（00083）獨資以10.89億元投得，每呎樓面地價達3860元，不單高出市場預期上限約40%，更較第二標價高56%。因此，業界認為項目的合理估值約12億至15億元。

屯門南延綫16區站首期住宅資料

地盤面積	71172方呎
總樓面	601137方呎
住宅幢數	2幢
單位數目	最多1280伙
競標價	可分兩期支付
分紅比例	固定29%
完工日期	2031年11月
入意向發展商	新地、恒地、新世界、會德豐地產、信置、嘉華、南豐、華懋、嘉里、英皇、帝國集團、泛海、保利置業、遠展、麗展、中海外、招商局置地、萬科等共31家

大公報製表

恒地灣仔盤首推50伙 入場費705萬

均呎22888元同區11年最平 最快下周賣

新盤熱鬧

一手氣氛回勇，個別新盤開價仍保持克制。恒基地產（00012）旗下灣仔woodis首張價單涉及50伙，折實入場逾705萬元，折實平均呎價22888元，較數步之隔的One Wood Road去年首批折實均呎24807元低約8%，比同區堅尼地道33號今年7月首批更低22%，是同區11年最平首批開價。最快周末起收票及下周開賣。

大公報記者 梁穎賢

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，woodis首張價單提供38個兩房及12個三房，實用面積343至598方呎，發展商提供4種付款辦法，其中120日即供現金付款計劃，最高折扣額8%，折實705.45萬至1545.41萬元，折實呎價20389至25843元。首批最低呎價及售價單位均為9樓E室，實用面積346方呎，兩房間隔，折實705.45萬元，折實呎價20389元。

今開示範單位 周末收票

韓家輝表示，項目開價參考同區一手及二手，屬合理水平，首批比同區新盤有3%至5%折讓。最快今天開放示範單位，預計周末收票，可望下周開售。

價單顯示，woodis首批單位折實平均呎價22888元，比近年灣仔區新盤顯著低開。同區對上一個新盤為TDS旗下的堅尼地

道33號，今年7月首批平均呎價2.92萬元，相對平22%；至於數步之隔的One Wood Road去年9月推出2號價單30伙，折實均價24807元，woodis低開約8%。值得留意，One Wood Road的1號價單由於只推出10伙，伙數未能符合新例要求，發展商遂取消1號價單並推出2號價單，其後因滯銷將賣剩的23伙大幅劈價19%，平均呎價回落至約逾2萬元，而今年整體售出單位的平均呎價約2.1萬元，相對之下，woodis實際貴約9%。

若追溯至一手新例實施後的同區第一個新盤開價，料是信和置業（00083）等發展的灣仔靚匯1期，2014年1月首批折實均呎約1.83萬元，woodis是灣仔區11年最平新盤開價。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，woodis較同區新盤有近10%

折讓，相信可吸引投資者垂青，料呎租可高達100元，回報逾4.5厘。

此外，韓家輝補充表示，該部門昨日售出7伙，套現逾2.9億元，包括夥新世界（00017）的西半山天御1期2座32樓B室以逾1.12億元售出，實用面積2335方呎，四房間隔，呎價48060元。

曉柏峰加推 周日發售32伙

一手市場氣氛轉旺，個別新盤削折扣優惠。恒地系內長沙灣曉柏峰加推全新57伙，折實平均呎價約18148元，折實422.78萬元起，發展商同時修訂其他價單，將售價折扣削減1個百分點至9%，並於周日發售32伙。宏安地產（01243）旗下鯽魚涌FINNIE剛更新價單，削減3%樓價折扣及提前成交現金回贈2%，直減樓價由原先15%降至12%。

▲韓家輝（左）指，灣仔woodis開價較同區新盤有3%至5%折讓。



woodis鄰近新盤及二手屋苑平均實用呎價

1 堅尼地道33號	今年7月首批30伙，均呎29200元
2 One Wood Road	去年9月首批30伙，均呎24807元
3 EIGHT STAR STREET	2021年3月首批30伙，均呎36946元
4 壹嘉	2017年6月首批52伙，均呎26514元
5 靚匯2期	2013年11月首批220伙，均呎18771元
6 靚匯1期	2014年1月首批50伙，均呎18346元
7 尚匯	二手成交均呎24284元
8 星域軒	二手成交均呎25281元

woodis個別單位折實價參考

單位	實用面積（方呎）	戶型	折實價（萬元）	折實呎價（元）	備註
9樓E室	346	兩房	705.45	20389	呎價及銀碼最平
20樓A室	598	三房	1545.41	25843	呎價及銀碼最貴



▲woodis為單幢物業，預期2027年第一季入伙。

woodis小檔案

地址	灣仔活道15號
單位量	167伙
首張價單	50伙
實用面積	343至598方呎
即供折扣	8%
價單定價	766.8萬至1679.8萬元（折實705.45萬至1545.41萬元）
價單呎價	22162至28090元（折實20389至25843元）
平均呎價	24878元（折實22888元）

收購3幢舊樓重建 涉資逾4.7億

恒基地產（00012）過去多年積極收購，灣仔woodis亦是透過收購整合得來，先後購入3幢舊樓，涉及金額最少4.7億元。

翻查資料，woodis涉及的3幢舊樓門牌包括活道13、13A、15、17、19至21號及永祥街22至30號，總樓面約8.6萬方呎。恒

地早於2010年已收購活道13至15號逾80%業權；復於2016年以1.728億元購入活道17號業權，再於2023年1月份透過強拍以底價3億元投得活道19至21號及永祥街22至30號等一籃子業權，即整個項目收購，最少涉逾4.728億元。

當時恒地執行董事黃浩明指出，上述

相連地盤將會合併發展，合併後的總地盤面積約8600方呎，按地積比率約9.5倍發展計算，總可建樓面面積超過8萬方呎。若按當時收購及統一業權價計算，每方呎樓面地價5787元，若計及建築費及利息開支，預料每呎建築成本約1萬至1.1萬元，項目利潤可觀。

【大公報訊】受惠特區政府「城中學舍計劃」，全幢酒店投資價值回升，大業主伺機放售物業。據媒體報道，富豪國際（00078）計劃放售九龍城富豪東方酒店全幢，估值約15億元。業界分析指，特區政府推動「留學香港」品牌，學生宿位供不應求，全幢酒店或長租式住宅受捧，過去約兩個月已錄10宗交易，料今季酒店物業持續受關注。

富豪東方酒店委託測量師行放售，總樓面約24.3萬方呎，客房494間，房間面積280方呎起，按市場估值15億元計，平均每房值約303萬元。

有地產代理指，該酒店擁地理優勢，鄰近香港城市大學及香港浸會大學，具潛力改裝成大型學生宿舍。其次，物業亦鄰近啟德體育園，可吸引訪港旅客入住，對於投資者而言頗具彈性。

酒店及長租式住宅兩月10宗成交

業內人士分析，特區政府打造「留學香港」品牌，由2026/27學年起，每所資助專上院校的非本地生自費就學人數上限，由相當於本地學額數目的40%增至50%，勢帶動宿位需求。事實上，投資者看好學生宿舍前景，過去約兩個月至少錄得逾10宗全幢長租式住宅或酒店買賣，包括宏安（01243）於8月份再出手，聯同基金以4.35億元購入旺角砵磡衛街60號「旭逸酒店·旺角」，該物業總樓面約4.9萬方呎，提供約199間客房。

上月3住宅申預售樓花 提供909單位

【大公報訊】樓市回穩令發展商清減現樓貨尾進度理想，遂開始增加申請住宅樓花數量。地政總署上月收到3個住宅項目申請預售樓花同意書，共涉909伙，雖按月跌約37.7%，但上季新申請預售的單位則達3594伙，較第二季增約47%，是過去4季最多。

上月新申請預售的樓盤中，規模最大為新地（00016）西貢十四鄉大型綜合發展項目第

2B期，涉522伙；其次為九龍建業（00034）旗下牛池灣清水灣道的聖若瑟安老院重建項目，第1期提供361伙；遠東發展（00035）等的西貢公路洋房項目，提供26幢洋房。

新地十四鄉項目522伙最大

第三季計，地政總署共收到住宅樓花預售新申請13份，共涉3594個私人住宅單位，較第

二季新申請預售的2445個樓花單位大增47%。

此外，地政總署在連續4個月未有批出私人住宅樓花預售書後，上月終批出1份住宅樓花預售書，為遠展及蘭桂坊集團合作的西貢窩尼紅棉路8號低密度住宅項目，提供51伙。

隨着發展商加快申請預售，截至9月底待批樓花共29份，提供8902個單位，較7月增約10.6%，創8個月新高。

戴德梁行轉軌看好樓價 全年料漲2%

【大公報訊】受減息及施政報告利好，住宅交投加快，代理行亦轉軌唱好。戴德梁行上



蕭點今►鄧亮八年萬住寶至六萬宗交。料達期為五，

季曾預測全年樓價波幅在正負3%，但該行昨日發表香港房地產回顧及展望時指出，本港樓價年內有望觸底回升，料今年全年升約2%。

中區超甲廈租金四年重現升勢

戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢指出，資金環境逐步寬鬆，加上住宅租金回報持續上升，今年住宅成交量料達5.8萬至6萬宗，樓價有望止跌回升至2%以內。她表示，若美國年內再減息，港元拆息有望進一步下調，

使租金回報更具吸引力，部分投資者及租樓人士將會入市，為樓市帶來正面支持。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝指出，香港甲級寫字樓於第三季持續活躍，中區表現尤為突出，該區超甲級寫字樓租金按季升0.6%，是2021年第四季升1.4%後，相隔4年後重現升幅，顯示市場對優質辦公空間的需求正穩步回升。惟新增供應持續釋放，市場仍面對挑戰，所以該行料今年全年整體寫字樓租金跌4%至6%，跌幅比之前預測略為收窄。