

新地爭贏三財團 奪屯門16區站2期

連同首期共提供近6800伙 業界料呎價超1.5萬

地皮開標

新地（00016）繼去年底投得屯馬綫屯門南延綫16區站物業發展第1期後，昨日再下一城，勇奪第2期巨型商住項目的發展權，市場估計總投資約達300億元；而兩期合共的總投資約360億元，共提供近6800個住宅單位。

大公報記者 林志光

第2期於周三（2日）截標，共有4家財團競爭，港鐵（00066）昨日公布第16區站第2期物業發展項目合約由新地附屬公司亮國企業有限公司成功投得，並將取得此發展項目商業部分的未來擁有權。

項目以中小型單位為主

港鐵指，屯門第16區站物業發展項目將提供住宅、商場、社區設施及公共運輸交匯處，並與車站無縫連接，建設以鐵路為骨幹、交通便捷、配套完善的宜居社區。作為「鐵路加物業」綜合發展模式的體現，項目不僅提供房屋及社區配套，更透過物業發展所創造的資源，支持未來鐵路網絡的建設、營運及持續提升，推動城市前行。項目落成後，居民可透過屯馬綫便捷往來香港各區，未來亦可經由錦上路站轉乘北環綫，以及連接東鐵綫，憑藉地利和交通優勢，充分發揮香港與內地互聯互通的機遇。

新地副董事總經理雷霆表示，今次投得第2期，連同第1期項目，令集團在整個項目發展上更易規劃和設計，項目屬於車站上蓋物業，以及有公共交通總匯發展，日後更有齊備的商場生活配套和康樂設施。項目將興建中小型單位為主，並分多期有秩序地興建及銷售，此類成熟社區的鐵路上蓋項

目已經買少見少，故對整個項目發展充滿信心。他又指出，新地對發展大型住宅項目有豐富經驗，以同由集團發展的區內NOVO LAND為例，過去3年間已已售超過4000伙。

最快2029年賣樓花

屯門第16區站第2期項目是港鐵近十數年罕有招標的巨型項目，總可建樓面最多約302.6萬方呎，住宅樓面佔約269.1萬方呎，提供5510個住宅單位。港鐵招標時，容許發展商選擇競爭第2期整個項目發展權兼取得商場擁有權，或只爭奪住宅發展部分，放棄商場部分；今次新地選擇前者。而新地去年底投得16區第1期純住宅項目，建約1280個單位，當時透露的總投資達60億元。兩期的落成期預計由2031至2035年間；換言之，項目最快2029年開始賣樓花。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，港鐵今次為求順利批標，在條款上作多重讓步，如中標發展商可分四期支付中標金額、最後一期更可在賣樓獲利後才支付；另要求分紅比例由第1期的29%，大降至只15%等，遂能吸引發展商積極競爭。他估計中標價逾100億元，總投資逾300億元，住宅單位將來賣價每呎要達1.5萬才有合理利潤。



▲屯馬綫屯門南延綫16區站物業發展第1及第2期位置。資料圖片

屯門16區站第2期資料

地盤面積	49.20萬方呎
總樓面	302.55萬方呎
・住宅樓面	269.08萬方呎
・商場樓面	33.47萬方呎
總單位量	5510伙
分紅比例	15%
完工日期	2032至2035年分期落成
意向書數目	28份
入標發展商	新地、長實、恒地、嘉里財團（夥信置、鷹君、中海外）共4家
中標者	新地



▲市建局就土瓜灣道/榮光街重建項目招收意向書。大公報攝

土瓜灣道項目招意向 估值約48億元

市區重建局繼上月批出浙江街商住項目，昨天又邀請發展商就土瓜灣道／榮光街重建項目遞交發展意向書，本月17日截收，最快下季招標，市場估計項目約值42億至48億元。

該項目地盤面積約5.89萬方呎，可以9倍地積比率作商住重建，可建樓面約53.04萬方呎。

根據其初步發展方案，項目是在2層地庫停車場及5層基座之上，興建兩幢32及34層高住宅大廈，單位數目由原來約900個增至1050個；另有1幢4層高商業零售物業。

項目的住宅樓面約44.2萬方呎；非住宅樓面約8.84萬方呎分布在基座及商業物業中。有關申請正待城規會審批。

市建局在土瓜灣推行首個「小區

重建新社區」，已命名為Victoria Cove Central，內有8個重建項目，7個的合作發展權已分別批予嘉里、長實、信置財團及恒地財團，是次招意向者是最後一個重建項目，將來擬建兩條行人天橋，分別連接港鐵土瓜灣站出入口及正開售中的首岸，以提升小區的可達性及加強土瓜灣內陸地區與海濱之間的聯繫。

每呎地價料約9000元

該項目附近的庇利街／浙江街商住項目，市建局於6至7月間推出招標，結果中海外（00688）以逾69億元投得項目發展權，每呎樓面地價達9362元，高市場預期上限約19%。上述項目有維港海景，但今次招意向的項目則以街景及樓景為主，業內人士估計每呎樓面地價只有約8000至9000元水平。

紅磡映匯首推53伙 542萬元入場



映匯小檔案	
地址	黃埔街28號
座數	1座
單位總數	263伙
戶型	1-3房
首張價單	
伙數	53伙
實用面積	269-418方呎
建期折扣額	10%
價單定價	603.26萬-1077.6萬元 (折實542.88萬-969.8萬元)
價單呎價	21924-27137元 (折實19732-24424元)
平均呎價	23764元 (折實21388元)
示範單位地址	尖沙咀美麗華大廈
開放日期	周六(5日)
入伙日期	今年11月

【大公報訊】部署開賣多時的恒地（00012）紅磡映匯，為9月新盤戰拉開序幕，首張價單終揭盅。首批推出53伙，折實入場542.9萬元，折實平均呎價21388元，比半年前同系列的首匯首批20988元僅高近2%，若比對4年前同系第1期曦匯首批23888元則賣平逾10%。周末收票最快下周開賣。

恒基物業代理董事及營業（一）部總經理林達民表示，映匯首批推出53伙，佔全盤單位263伙約20%，包括20伙1房、21伙2房及12伙3房，實用面積269至418方呎。由於項目屬短期樓花，最快可於11月交樓，故今次未有提供即供付款，若以最高直減樓價折扣額10%的建築期付方案計，折實價約542.88萬至969.84萬元，折實呎價19732至24424元，折實平均呎價21388元。以價單定價計，今批單位總值4億元。映匯屬必嘉坊第6期發展，對比該系列已推出的5個項目，首匯今年3月首批折實平均20988元，相對賣貴1.9%；至

於第1期必嘉坊，曦匯於2022年6月首批折實平均23888元，映匯仍低約10.5%。至於同由該公司牽頭、位於紅磡庇利街的「首岸」，第4期於今年6月推出首批折實平均呎價21301元，與映匯屬相若水平。林達民形容今批屬「首映價」，定價刻意較同系餘貨開低約4%至5%，有信心吸引用家及投資者，加推具極大加價空間。

代理：毗鄰大學 呎租料達85元

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，映匯毗鄰理工大學及紅磡站，挾極短樓花期優勢，兼收租回報穩定，料呎租可達85元，租金回報4.5厘或以上。項目首批單位開價與上一期相若，料可一Q清沽。

美聯物業高級董事布少明表示，映匯首張價單定價貼市，且鄰近理工大學及都會大學，相信深受上班族及學生青睞，無論自住或投資皆宜。預計用家比例將佔約6成，投資客則佔約4成，料呎租約85元，租金回報料約4.7厘。

奧城·西岸4房月租3.8萬 創屋苑新高

【大公報訊】本地租賃需求持續殷切，大單位租金亦水漲船高，香港置業首席高級營業經理林冬盈表示，大角咀奧城·西岸高層A室4房單位，實用面積716方呎，業主放租僅3天即獲同區客以3.8萬元承租，實用呎租53.1元，業主2016年以1505萬元購入單位，租金回報約3厘。值得留意，這次單位月租高見3.8萬元，為奧城·西岸2016年入伙以來新高。

中原地產區域營業經理王勤學表示，元朗The YOHO Hub亦錄得高價租賃，單位為5座低層B室3房戶，實用面積532方呎，以每月2.65萬元租出，創該屋苑「細3房」單位租金新高紀錄，實用呎租49.8元，業主今年5月以1139萬元一手買入，享2.8厘租金回報。

菁雋呎價73.4元再破頂

中原地產資深分區營業經理蕭俊邦表示，菁雋剛再打破屯門區私樓呎租新紀錄，單位為低層31室，實用面積128方呎，屬開放式間隔，獲內地生以一口價9400元承租，並一筆過預付全年租金合共11.28萬元，呎租高見73.4元，創屯門

區屋苑新高。他補充指，菁雋開放式單位目前零放盤，同區細單位租盤亦非常短缺，所以獲該名內地生不議價承租，業主今年5月以208萬元購入單位，租金回報達5.4厘。

此外，香港置業首席聯席董事曾家輝表示，長沙灣碧海藍天3座高層G室2房戶，實用面積501方呎，享海景，以2.5萬元租出，實用呎租49.9元，據資料，今次料為屋苑分層單位呎租新高。



▲奧城·西岸有4房單位以3.8萬元租出，是屋苑自2016年入伙以來最高租金。資料圖片

海德園推52伙招標 呎價料逾1.8萬

【大公報訊】9月新盤戰情升溫，新盤加速推售。太古地產（01972）旗下柴灣海德園2期，剛取得預售樓花



▲陳少華（中）表示，博峯部署月內出擊，買家可獲贈MCL戲院VIP會籍。受訪者供圖

同意書，連隨上樓書及公布首份銷售安排，首批推出52伙2房戶招標。太古地產住宅業務董事杜偉業表示，當中不少屬海景單位，實用面積585至610方呎，招標期由本月11日至16日，擬參考第1期賣價，成交呎價介乎1.8萬至2.2萬元。

麗新發展（00488）旗下九龍塘廣播道博峯亦宣布參戰。該公司行政總裁陳少華表示，項目已取得入伙紙，部署月內推售，現正積極籌備現樓單位，短期內向VIP開放。項目至今暫收約2000宗查詢，本地客為

主。麗展擬限時向買家贈送MCL戲院VIP會籍，會籍總值約138萬元。

據一手成交紀錄冊顯示，泛海國際（00129）等發展的西半山寶峰，最新售出9樓A室，平台378方呎，實用面積6799方呎，5房5套間隔，連車位沽3.99億元，呎價58685元。

靚環I收逾5.8萬票 超額573倍

華潤置地旗下西南九龍靚環I第3輪銷售昨日截票，經點算累收逾5.8萬票，相對周六以價單發售的101伙超額逾573倍，再刷新票王紀錄。

嘉御山洋房5250萬沽 搵15年蝕27%

【大公報訊】新盤旺銷帶動二手氣氛，投資者趁機減磅套現。資深投資者譚伯榮新近以5250萬元沽出大圍嘉御山一幢洋房，賬面貶值2000萬元。

消息人士透露，今次出售物業為嘉御山雙號洋房，實用面積3197方呎，連1405呎花園，採4房雙套間隔，開價6250萬元，合共劈價千萬元，終獲市場以5250萬元承接，實用呎價16422元。資料顯示，此洋房早於2011年以7208.8萬元向發展商買入，原業主持貨15年，賬面貶值1958.8萬元，蝕幅27.2%，以金額計為該屋苑歷來最大宗蝕讓。

資深投資者利達豐環球創辦人許銳生亦積極沽樓，地產代理透露，九龍站天璽星鑽極高層K室1房單位，實用面積434方呎，新近以1450萬元轉售，實用呎價

33410元，許氏早於2013年11月向發展商以1499.58萬元買入單位，持貨達13年，賬面微蝕49.58萬元。

YOHO West 2期年升半增值26%

去年「撈底」的投資者，陸續趁交投回暖獲利。中原地產資深區域營業董事王樹明表示，天水圍YOHO West第2期YOHO West Parkside上月正式收樓，帶動整個屋苑交投氣氛，連同第1期計，YOHO West系列上月共錄逾20宗二手買賣，平均實用呎價約14100元，包括YOHO West Parkside 1A座高層A6室1房單位，實用面積303方呎，以458萬元沽出，實用呎價15116元，原業主於2025年3月以362.95萬元一手買入，單位1年半炒貴95.05萬或26.2%。