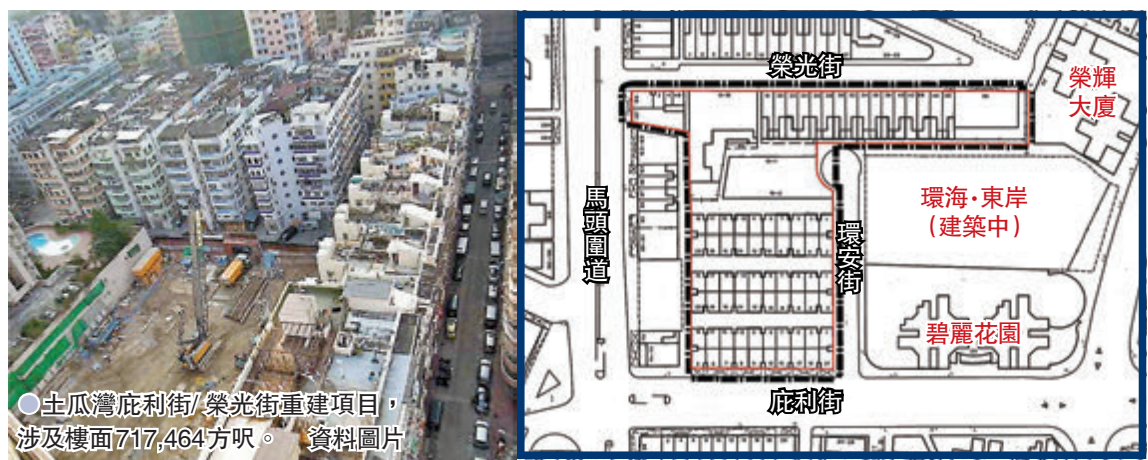


# 市建局土瓜灣項目僅收6標 6年最差

規模逾千伙的市建局土瓜灣庇利街／榮光街發展項目昨午截標，但市場反應遜預期，只收到6份標書，為6年多以來入標反應最差的市建局項目。測量師估計，由於項目商場須持有至少10年不能出售，且向馬頭圍道的臨街面極小，導致發展商卻步。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●土瓜灣庇利街／榮光街重建項目，涉及樓面717,464方呎。資料圖片

今次土瓜灣項目早前邀請33個有入意向的發展商入標，至昨日截標，局方公布收到6份標書。翻查資料，今次招標反應是2014年底深水埗海壇街229A至G號收到2份標書之後，超過6年多以來反應最差。對比2014年8月推出的市建局歷來最大規模的觀塘凱匯，當時收到標書亦為6份，今次項目與其「打和」。

### 商場條件遜 發展商卻步

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，今次招標反應遜預期，相信因項目商場要由中標者持有至少10年，不能出售，所以令部分發展商卻步。此外，地盤向馬頭圍道的臨街面極小，要靠其餘市建局「小區發展」的商場營運成功才能帶旺本項目的商業部分，位置上甚為被動，亦令不少發展商減少投標興趣。

綜合市場資訊，昨日入標財團中，嘉華、長實、新地、恒地獨資入標，合資則有華懋及會德豐地產的組合，以及信置、嘉里及招商局置地的組合。嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇昨指，項目面積較大，鄰近地鐵站，配合未來市建局發展新的小區，認為具有發展潛力，料會發展中小單位。

### 樓面逾71萬呎 估值達107億

資料顯示，土瓜灣庇利街／榮光街發展項目毗鄰「環海·東岸」，為市建局繼2014年招標觀塘市中心重建項目後規模最大住宅地盤，總樓面717,464方呎，當中11.95萬方呎屬商業樓面，提供單位約1,150伙，另需興建一個地下公眾停車場。市場對項目估值由79億元至107.62億元，預計每方呎樓面地價1.1萬元至1.5萬元。

據市場傳出的招標條款，規定每伙單位面積不可少於300方呎，半數面積須介乎300至480方呎。而商場首10年由發展商與市建局共同持有，租金收益發展商佔七成，市建局佔三成，之後可以選擇互相把權益出售予對方，或選擇延長共同持有項目5年，到15年之後商場會再公開招標，繼續以七三比分配。而項目的公眾停車場隨時可招標出售。

項目將來賣樓收益達148億元就必須要向市建局分紅，為分紅界線最高的市建局項目，達樓後首2.5億元分紅20%，其後按比例遞增至最多50%。以住宅樓面約59.8萬方呎計算，即每方呎賣逾2.47萬元以上便要分紅。



●華懋及會德豐地產代表



●恒地代表



●信置、嘉里及招商局置地代表

記者顏倫樂攝

## 長實安達臣首置盤設4幢洋房

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）屋宇署昨日公布，6月批出18份建築圖則，最大規模為長實於去年以49.51億元投得之觀塘安達臣道對出港人首置項目，准於1層地庫以上興建6幢樓高24及32層高層住宅，另設4幢1層高家庭式獨立洋房，並提供1幢1層高會所，總樓面約1,088,826方呎。據了解，項目料可建1,700伙，包括不少於1,000伙作為首置項目單位。

長實發言人表示，確認圖則所顯示之為獨立洋房，屬於首次置業抽籤計劃的一部分，相信抽中的買家會非常高興。

### 上半年動工量7年最少

另外，本港6月共有2個私人住宅項目動工，涉及1,724伙，按月減少22%。雖然數量仍屬不少，但因今年初動工數量太低，以致上半年累計私宅動工只有4,465伙，較去年同期的5,422伙減少近18%，創自2015年以來的7年同期新低，涉及14個私宅項目。

6月動工兩個項目中，較大規模項目為會德豐、恒地、中國海外及新世界合組財團在去年3月以98.9億元投得的啟德第4B區1號地盤，涉及1,591伙；其次為九倉在2018年以124.51億元投得之九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界地皮，涉及133伙。

落成量方面，6月共有6個項目共1,170伙落成，較5月急跌68%，終止4連升。以將軍澳GRAND MARINI規模較大，涉503伙；其次為提供264伙的西營盤藝里坊·2號。總結上半年，私宅共計30個項目共8,961伙落成，按年雖大減21%，但仍創自2006年以來近16年同期第二高，同時佔差估署全年預測的18,230伙約49%，進度符合預期。

# 恒基下半年推5700單位

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產(0012)最新計劃下半年推售8個發展項目（見表），合共提供4,574伙住宅單位，連同尚餘存貨，集團在港有約5,700伙住宅單位及23萬方呎辦公及工業樓面於下半年可供銷售。

### 中期股東基礎盈利升51%

恒基地產昨公布截至6月30日六個月股東應佔基礎盈利為78.06億元，按年升51%，當中包括以公允價值合併美麗華資產及負債，按所佔權益計算而產生18.89億元收益；計入投資物業重估虧損，期內股東應佔盈利65.49億元，按年升131%，每股盈利1.35元。中期息維持每股0.5元。

連同售出若干其他物業及車位，集團半年本港自佔之合約銷售總額約78.65億元，按年增加178%。於6月底，集團在本港未入賬之自佔物業合約銷售金額約

達154億元。內地方面，集團繼續於一線及重點二線城市物色投資項目，並加強與內地發展商合作。6月底，集團在內地未入賬之自佔物業合約銷售金額折合達144.52億港元。

### 恒發半年賺3千萬減38%

另外，集團期內再購入約28萬方呎新界土地。然而，集團於錦田所擁有約10萬方呎土地，被政府以現金補償方式共約8,000萬元收回作公共用途。集團至6月底所持之新界土地儲備擴展至約4,460萬方呎。

### 恒發半年賺3千萬減38%

另一方面，同系恒基發展(0097)公布截至6月30日六個月股東應佔盈利減少38%至3,000萬元；中期息維持1仙。恒發主

### 恒基下半年擬開售住宅盤

項目	單位數目
粉嶺北馬適路項目	1,576伙
啟德新九龍內地段第6562號	740伙
旺角深旺道5號	616伙
鯽魚涌 The Holborn	420伙
啟德 The Henley III	404伙
紅磡機利士南路及必嘉街項目	330伙
啟德 The Henley II	301伙
半山堅道73號	187伙
合共	4,574伙

席李家誠指，千色 Citistore 將繼續落實開店計劃，目標是下半年開設5間「C生活」實用家品專賣店。其中2間已於7月在屯門及長沙灣開業。至於UNY則籌備於11月於將軍澳新都城中心二期開設全新超級市場。

# 黃竹坑站揚海或今開價



●嘉里湯耀宗(左)及盧子豪介紹揚海兩房連裝修示範單位。



●揚海面積941方呎三房單位，客廳長方形佈局。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤浪接推出，嘉里、信置及港鐵合作發展港鐵黃竹坑站上蓋港島南岸揚海加快推盤步伐，市傳最快今日公布首張價單。嘉里發展香港區總經理湯耀宗昨表示，揚海今天開放示範單位予公眾參觀，將於本週內公布首張價單，隨即收票。按一手例要求，首張價單將不少於120伙。

### 四房單位考慮招標發售

湯耀宗稱，揚海首批單位將涵蓋一至三房戶型，價錢將參考南區其他豪宅項目及港島南岸第1期首環。嘉里發展銷售及市場策劃副總裁盧子豪表示，項目四房單位考慮招標發售。

### 四房單位考慮招標發售

據介紹，揚海面積497方呎兩房戶，高度約3.15米，大門入口位置附送儲物櫃或鞋櫃，睡房

與客廳均為同向；至於面積941方呎的三房戶，客廳廳長方形佈局，面積約300方呎，同時連接約44方呎露台。

揚海由兩座大樓組成，提供600伙，面積320至1,901方呎，涵蓋一至四房，另有特色戶及複式單位，關鍵日期2023年8月31日。

正當揚海即將開價之際，同區由路勁等發展的港島南岸第1期首環以1,389.1萬元售出第1A座5樓J室，面積387方呎，一房隔連160方呎平台，呎價35,894元。路勁同系元朗錦田山水盈亦以4,145.4萬元售出7號屋，洋房面積2,205方呎連760方呎花園，呎價18,800元。

恒地旗下啟德 THE HENLEY I 昨以608.35萬元售出低座B座1樓H室，面積216方呎，呎價28,164元；屯門帝御系列亦售出3伙。

# 寶珊道豪宅「賣殼」放售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅有價有市，莊士機構及嘉華合作持有的西半山寶珊道28號直立式獨立屋項目委託第一太平戴維斯（香港）推出市場放售，業主提供一站式連建築方案出售，將以公司股權轉讓（即「賣殼」形式）。

現時地盤平整及地基工程剛已

竣工，物業將發展成一幢8層高直立式獨立屋，提供約44,000方呎特大生活空間，包括一個樓高6米的豪華客廳及用餐區、娛樂樓層及住宅套房樓層，每層高度至少為3.5米。除以上方案外，亦可根據客人需要量身訂造居所。

上址原為一幢於1958年落成的

三層高住宅，2010年莊士機構及嘉華國際合組以3.25億元購入，各佔50%權益。參考鄰近寶珊道18號尚環對上一宗2018年3月分層住宅成交，當時面積2,189方呎高層A室一手成交價1.2億元，呎價5.65萬元。以此呎價作參考，寶珊道28號項目價值至少超過20億元。

## 你聘用剪報公司，公關公司或其他資訊內容搜尋公司嗎？

### 如何避免侵權？

- 確保有關機構都是持有合適的許可使用權；
- 於本會取得特許的剪報公司及/或公關公司都不能授權其客戶進行分發（不論內部或對外發放）；
- 獲特許的資訊內容搜尋公司一般都不能授權其客戶進行分發（不論內部或對外發放）；
- 如需協助或有關合法複印轉載報章雜誌內容查詢，請致電3586 9943聯絡我們或瀏覽本會網頁 [www.hkcla.org.hk](http://www.hkcla.org.hk)。