

首個港鐵限呎盤百勝角收9標

樓面補價將軍澳新高 發展商分紅比例決勝負

新冠肺炎疫情之下，為吸引發展商積極投地，並減低發展風險，避免地皮再度流標，港鐵早前調整招標方式，昨日載標之將軍澳百勝角通風樓物業項目，不再以價高者得方式「定勝負」，改由發展商自行釐訂分紅比例高低。新招奏效，即使每呎樓面補地價達到區內新高的3,789元，並作為首個加入最低面積限制條款的港鐵項目，昨仍收到共9份標書。除地產大仔沙「捧場」外，由於投資額不算高，有多間中小型地產商亦出手，反應理想。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



嘉華伊紫薇 會德豐地產何偉錦 建灑地產林綺華 長實代表

百勝角通風樓物業項目位於將軍澳昭信路，臨近環保大道交界處，早前載收36份意向書。項目地盤面積約4.8萬方呎，可建住宅樓面上限約290,692方呎，市場對地皮估值約16億至23億元，每呎樓面地價由5,500至8,000元。綜合市場資訊，昨日入標項目財團包括：長實、新地、會德豐地產、信置、建灑地產、嘉華、資本策略等，而新世界亦夥拍招商局置地入標。

興建550伙 面積最小280呎

值得注意的是，項目為首個跟隨政府加入最低面積限制條款的港鐵項目，日後所提供約550伙單位，全部面積不得少於280方呎，但不少發展商認為影響不大。建灑地產行政總監林綺華昨入標後表示，預計限呎條款對價格影響應該不大。會德豐地產

業發展高級經理何偉錦亦相信限呎條款對價格無影響，預計將來會發展中小型單位，並指項目優勢為近地鐵，交通方便。

每方呎補地價料3789元

據早前消息指，百勝角項目補地價金額約11.0137億元，每方呎補地價約3,789元。翻查資料，鄰近的將軍澳日出康城項目，2020年9月推出的最後一期（第13期），每呎補地價高達3,600元，為之前區內每呎樓面補地價最高紀錄，但今次項目相比其再高約5.3%。換言之，項目成為近年將軍澳區內每呎補地價最貴地盤。

雖然補地價金額不低，但項目仍收到9份標書，反應非常理想。同樣以日出康城13期為例，作為整個系列最後一期，2020年10月截標時亦同樣收到9

份標書。美聯測量師行董事林子彬昨表示，項目入標情況合乎預期，無論中型、大型發展商及財團參與度較高。由於區內上車及換樓需求活躍，項目正好迎合「小家庭」需要。

今次招標反應理想，有業內人士認為，或要歸功於港鐵調整招標條款。有別於近年的「一口價」價高者得、固定分紅模式，消息指今趨發展商須就分紅比例向港鐵提出建議，分紅將是決定中標者的最大因素。另外，發展商須支付一筆前期費用，約5,000萬元。

為東涌流標項目「試水溫」

業內人士指，去年東涌牽引配電站項目流標，除因項目補地價較貴，由於地盤正正坐落東涌鐵路線隧道的上面，打樁技術上有一定難度，更有潛在沉降問題，建築難度成為項目流標

原因之一。而今次百勝角項目亦同樣面對較高的建築難度，包括在不影響現有港鐵設施運作下興建住宅大樓。再加上近期疫情嚴峻增加投資風險，所以項目最終不以價高者得方式批出，而是採用分紅高低方法去決定中標者，既希望避免流標，亦能提高發展商入標興趣，讓發展商有較大空間去評估發展風險。

事實上，對於港鐵而言，2014年招標大圍站項目之後，其實大多使用固定分紅來招標，確保利潤亦能降低風險。港鐵物業及國際業務總監鄧智輝早前接受傳媒訪問時，亦曾明言將來重推東涌牽引配電站項目時，會因應市況檢討招標方式。業界相信，今次百勝角項目招標有點「試水溫」味道，為日後更大型、提供1,600伙的東涌牽引配電站項目重推時做好準備。



將軍澳百勝角通風樓項目小檔案

可建樓面	290,692方呎
預料提供單位	550伙
補地價	約11.01億元
每方呎補地價	3,789元
市場估值	約16億至23億元
估計每方呎樓面地價	5,500至8,000元
主要招標條款	1-前期費用為5,000萬元 2-發展商自行決定分紅比例 3-所有單位面積不少於280方呎
入標財團	長實、新地、會德豐地產、信置、建灑地產、嘉華、資本策略、新世界夥拍招商局置地等

製表：記者 顏倫樂

利奧坊·壹隅擬今天上載樓書



◆旺角利奧坊·壹隅準備短期內啟動銷售活動。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）疫情緩和，九龍新盤再現大混戰。正當會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE將於今日開價之際，恒基地產旗下旺角利奧坊系列旗幟之作第4期昨正式命名為利奧坊·壹隅，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，設於尖沙咀美麗華廣場的示範單位及售樓處已完工，最快今天上載售樓書，準備短期內啟動銷售活動。

提供614伙 售樓處竣工

韓家輝指，利奧坊·壹隅共設614伙，開放式佔84伙，一房佔443伙，兩房佔86伙及三房佔1伙，迎合不同家庭需要，項目預計關鍵日期為2024年5月29日。

恒基物業代理營業(二)部副總經理李菲茹補充指，利奧坊·壹隅商場部分，設計以步行街概念貫穿系內7期，匯聚周邊以特色食肆及商店聞名的街道，其中利奧坊·曉岸及利奧坊·凱岸基座商場經已開業。另一邊廂，會德豐地產常務董事黃光

耀表示，啟德MONACO MARINE今將公布首張價單至少112伙，包括一房至三房。由於大部分單位將可納入「財爺Plan」按揭範圍，因此發展商將不設二按，惟會繼續提供一按。此外，項目同步提供網上入票及實體入票。

MONACO MARINE不設二按

他強調，市場上已取得預售批文的可供發售項目不多，加上疫情回穩，故項目不需刻意在定價上作出調整，首批會以貼市價推售。該盤於明日起復活節假期對外開放示範單位，會做足防疫措施，4月15日至18日會舉辦復活節特備活動。

會德豐地產總經理(業務拓展)楊偉銘表示，項目會所面積達3.7萬方呎，戶外園林3萬呎，設有戶外泳池、小小賽車場地、健身室等。

錦上路站柏瓏I待批預售

此外，正待批預售樓花同意書，由信和置業夥嘉華及中國海外合作港鐵錦上路站柏瓏I昨公布單位戶型及面

積。項目提供715伙單位，主打一房及兩房，佔全盤單位約84%，預計短期內推出市場。據介紹，一房單位面積339至386方呎，共214伙；兩房面積455至557方呎，共389伙；三房面積727至769方呎，共112伙。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源指，樓市氣氛回暖，豪宅成交表現最為突出，現正全力準備柏瓏I銷售部署，預期市場對鐵路項目反應更熱烈。

豪宅持續錄成交，信置夥中電合作位於加多利山嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS昨以8,000萬元售出第2座7樓A單位，面積1,870方呎，呎價42,781元。項目累售13伙，套現逾19億元。

朗濤複式連創成交紀錄

至於鷹君集團旗下大埔白石角朗濤昨以招標售出1座頂層天台複式特色戶連兩個單位，成交額達1.025億元，呎價37,813元，連環刷新屋苑紀錄。單位面積2,711方呎，連1,123方呎天台及442方呎平台，盡享白石角海景。

尖沙咀商廈 銀主盤蝕讓

香港文匯報訊（記者 黎梓田）新冠肺炎疫情重挫本港營商環境，彈性上班安排令商廈需求減少，連帶核心區商廈業主也要減價求售。尖沙咀一幢早前已淪為銀主盤的蚊型商廈，今年初推出招標時叫價2.5億元，有代理指，在一直未獲承接下最新叫價大減至約2億元求售，短短4個月劈價兩成。

贬值至少1200萬

美聯旺舖營業董事劉啟聰表示，上述商廈為尖沙咀柯士甸路28號全幢，現物業由銀主推出放售，叫價約2億元。該地盤面積約1,531方呎，地下至3樓為商舖用途，建築面積共約5,462方呎，4至18樓為寫字樓用途，建築面積共約12,465方呎，全幢物業總建築面積約17,927方呎，以意向價約2億元計算，呎價約11,156元。據市場人士指，此商廈在年初曾委託拍賣行推出招標，當時銀主意向價約2.5億元。

據悉，物業原業主為一名姓金的內地客，於2012年以滙德投資控股有限公司（VIRTUE INVESTMENT HOLDINGS LIMITED）名義以2.12億元購入。隨後在2015至2020年間多次向大型銀行、財務機構抵押該度貸款，惟資料未有顯示貸款金額。若以最新叫價2億元計算，贬值至少1,200萬元。

近期也有其他商廈蝕讓成交消息。有傳媒指澳門太陽城集團前主席周焯華太太、人稱「洗米嫂」的陳慧玲，放售位於中環的安樂閣大廈全層單位。市場消息指，物業位於中低層，建築面積約3,893方呎，傳以約6,900萬元沽出，較現時市價低約兩成，平均呎價17,720元，料賬面蝕3,000萬元。

萊斯物業稱，觀塘萬泰利廣場低層商舖單位，面積1,163呎，以約1,450萬放售，低於市場價15%，平均呎價約12,500元。2021年同類單位成交紀錄顯示，面積1,810呎以約2,580萬售出，平均呎價約14,250元。

首季甲廈租金下跌2%

第一太平戴維斯昨發表今年首季香港寫字樓租賃市場報告，指因爆發第五波疫情，政府實施相關防疫措施，不少租戶實施在家工作政策，令首季成交量相當淡靜，加上股市動盪及多個外圍不確定因素影響，首季本港甲級寫字樓整體平均租金下跌2%，實際呎租跌至55元。

該行又指，多間金融機構正採用彈性上班慣例作為更恒常的上班方式，假如使用辦公桌輪用制，預料銀行將縮減20%空間，後勤部門將受到最大影響，甲級寫字樓租金在短期內可能繼續下跌。

財爺Plan帶動 按揭宗數急升62%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓宇按揭市場在「財爺Plan」帶動下，新批出按揭宗數急升。經絡按揭轉介昨日發表報告指，3月新批出按揭保險計劃貸款宗數為3,992宗，較2月大增62.3%，見3個月新高。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，現時新冠肺炎疫情轉趨緩和，限聚措施將進一步放寬，發展商今季開始積極推盤，加上二手樓樓及讓價情況持續，將有助刺激樓市交投，帶動按揭數字有所回升。

上月金額按月急增逾百億

曹德明指，根據經絡按揭轉介研究部及香港按揭公司最新資料顯示，3月新批出按揭保險計劃貸款宗數為3,992宗，較2月的2,460宗大增1,532宗及

62.3%，創3個月新高；金額為237.34億元，較2月的136.15億元大增101.19億元或74.3%，創4個月新高。

曹氏提到，3月新取用按揭保險計劃貸款宗數為1,334宗，較2月的1,327宗微升7宗或0.5%；金額為72.51億元，較2月的73.23億元微跌0.72億元或1%，金額創13個月新低。

對比去年同期，3月新批出按揭保險計劃貸款宗數比2021年同期5,683宗減少1,691宗或29.8%；金額比2021年同期313.57億元減少76.23億元或24.3%。而3月新取用按揭保險計劃貸款宗數比2021年同期1,953宗減少619宗或31.7%；金額則比2022年同期106.76億元減少34.25億元或32.1%。

該行提到，今年首季新批出按揭保險計劃貸款宗數及金額錄得9,873宗及

562.46億元，按季下跌2,439宗或19.8%及126.87億元或18.4%；對比去年同期（2021年首3月）下跌4,847宗或32.9%及241.72億元或30.1%，宗數及金額均創2020年首季後的季度新低。

新取用按揭貸款季跌24.6%

至於今年首季（2022年首3月）新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額錄得4,332宗及239.42億元，按季分別下跌1,415宗或24.6%及86.84億元或26.6%；對比去年同期（2021年首3月）下跌448宗或9.4%及21.61億元或8.3%，宗數及金額分別創2020年首季及次季後的季度新低。

曹德明表示，3月新批出按揭宗數及金額急升，相信因有幾個大型樓花盤



◆經絡按揭轉介表示，發展商開始積極推盤，加上二手樓樓及讓價情況持續，將有助帶動按揭數字。資料圖片

陸續上會，加上「波叔Plan」的帶動下，使新批出按揭宗數急升，並將會反映於未來數月內的新取用按揭宗數之中。