



中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳播

大圍站有得揀 商場可唔要

港鐵即日招標 入場費低至28.5億增彈性

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 港鐵大圍站項目截收意向書後僅一天,即火速推出招標,招標條款細則亦曝光,除補地價103.5億元,較兩年前跌18.5%外,最特別是讓發展商選擇商場樓面,如果棄購商場,可以扣減補地價75億元,變相發展商只需支付28.5億元即可入場,被業界認為「大小通殺」,除大型地產商外,中小型發展商亦有機會入場,市場競爭大增。然而,港鐵亦設分紅下限15%及提前分紅門檻為發展收回成本七成起計,增加其利潤以作平衡。

港鐵大圍站項目周一剛截收意向書,收到破紀錄的23份。港鐵發言人昨日即旋風式宣布即日起招標,10月13日截標。市場消息指,今趟招標條款作出大刀闊斧的改動,除補地價較兩年前首度招標的127億元大劈18.5%,至103.5億元,折合每方呎樓面地價僅3,829元,亦可由發展商自行決定是否要購買商場。

補地價金額劈近兩成

據悉,港鐵提供兩個方案,方案一由發展商支付全數補地價103.5億元,並擁有整個項目發展權,包括商場樓面及管理權。方案二則是發展商只須付補地價中的28.5億元,餘下75億元由港鐵支付,代價是放棄商場。同時,發展商仍須承擔整個項目的建築費,包括商場部分,並須於商場興建完成後即交付港鐵持有及營運。

若以方案二的28.5億元計算其住宅樓面,樓面地價僅1,390元,表面看相當優惠,但業界指該補價仍未計算發展商須負擔整個項目的建築費,以及分紅比例上的調整,不過入場門檻大降,對發展商已相當有吸引力。

麗新英皇入標興趣增

麗新發展高級副總裁潘銳民表示,新方案由於入場費減低,對於中小型發展商投標更有利,會研究是否入標。英皇國際執行董事張炳強亦指,由於入標條件更寬鬆、更靈活,對於中小型發展商

亦增加吸引力,將研究其他招標細則再決定是否投標。

高緯環球大中華區評語諮詢部董事張翹楚表示,大圍站位於兩鐵交匯,商場部分價值極高,而商場規模更達652,514方呎樓面,今次港鐵以商場做餌,做法相當高明,讓市場大中小型的發展商均有機會入圍,提高競爭性,可說一個「雙贏」方案,亦預計日後流標風險降低,估計標書數目將較兩年前倍增至6份。

他比較兩個方案,直言雖然第二個方案降低入場成本,但以發展商角度,面對大圍站商場的巨大利益,仍會選擇全數支付補地價方案一,以興建「第二個新城市廣場」。事實上,港鐵近年亦銳意自行發展商場,不再局限只做管理的角色,如早前就公布首度獨資發展青衣城毗鄰商場,預計投資額20億元。

他續說,兩年前由於港鐵保留最值錢商場的一半權益,加上單計補地價127億元,即使扣減港鐵承諾支付的三分之一補地價40億元亦達87億元,市場有能力支付的發展商相當有限,最終導致流標。他預計,今次將有更多發展商可以入場,但由於規模龐大,建築成本高昂,相信大部分發展商仍會選擇合組財團。

訂明分紅下限15%

但值得一提,港鐵提供上述兩個方案之餘,亦提高分紅門檻。條款列明分紅下限15%,價高者得。港鐵同時將分紅



大圍站招標條款前後分別

招標條款	2012年首次招標	2014年第二度招標
補地價	127億元	103.5億元
商場樓面	與發展商分佔50%,但承諾支付約三分之一補地價,約40億元。	提供兩個方案,二選一: 方案一:發展商支付全數補地價,擁有整個項目發展權,包括商場的樓面及管理權。 方案二:發展商付補地價中的28.5億元,餘下75億元由港鐵支付,但商場興建完成後交付港鐵,並由港鐵管理。
分紅比例	發展商釐定將來物業銷售後所得利潤的分紅比例,價高者得。	1.設分紅下限:分紅比例至少15%以上,價高者得。 2.提前分紅門檻:發展商收回發展成本七成以上,即開始計算分紅,較以前收回百分百成本才作分紅,條件較辣。

製表:記者顏倫樂

門檻提前,以往計算是由發展商收回全數百分百成本以上才作利潤分紅,新方案則只要發展商收回發展成本的七成以上即開始計算分紅,意味發展商隨時因未收回成本「蝕上加蝕」。

資料顯示,大圍站項目規模龐大,地

盤面積521,107方呎,總樓面2,879,155方呎,其中住宅部分佔2,050,327方呎,可建2,900伙,商業樓面667,368方呎(包括不少於14,854方呎單車停放處及單車徑),另專上教育學院佔約161,460方呎。

太地首推瀚然 平過同系新盤



太古地產董事(住宅業務)杜偉業公布半山新盤瀚然首批50伙價單。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 面對加息困擾,加上未有車位配套,港島半山新盤以低價出。太古地產昨公布港島半山西摩道瀚然首批50個單位價單,實用面積由911方呎至976方呎,售價由2,228萬元至2,958萬元,呎價24,457元至30,307元。根據價單計算,平均呎價27,159元,低於系內同區新盤蔚然及津然的平均呎價11%至17%,內地私人義買家最高可獲11.43%折扣優惠,本港私人義買家及公司客則最高可享

8.8%及4.25%折扣。

太古地產董事(住宅業務)杜偉業昨表示,瀚然首批50個單位包括25伙2房戶(實用面積973方呎至976方呎)及25伙3房戶(實用面積911方呎),預計下周初上載銷售安排,下周內開售,訂價已考慮好多因素,包括參考系內於區內的蔚然及津然呎價,此盤預計於明年3月中入伙。太古地產行政總裁郭鵬昨表示,瀚然位於半山及近名校,相信可迎合市場的強勁需求。消息指,首批50個單位的價單市值12.8億元。

根據價單,瀚然首批50伙分佈於7樓至35樓的B室及C室,買家於10月15日或之前簽署臨時買賣合約可獲4.25%售價折扣,同時發展商向部分買家提供從價印花稅及買家印花稅現金回贈,包括向首30名需支付從價印花稅買家提供4.25%現金回贈,及向首10名需支付買家印花稅的買家提供3.25%現金回贈。

瀚然樓高48層,提供127個住宅單位,設有會所,但沒有提供車位。

天晉III A新貨收千票

另外,將軍澳天晉III A新一批122伙前晚公布銷售安排,新地代理助理總經理陳漢麟昨表示,項目本周五

及六將分別發售新一批6伙頂層特色戶與116伙標準戶,截至前晚已錄超過1,000張入票,明晚8時截止認購,當中香港永久居民只限於1房、2房及3房1廁三款單位中任購1伙,另外內地客或公司客指定有3伙可供選購。他稱,項目僅提供5座洋房,有機會在下一批單位中首度推售。

環宇推頂層特色戶

長實、南豐及港鐵合作的荃灣環宇海灣昨亦公布加推10伙,於本週六推售,當中2伙為頂層連平台「環宇至尊」特色戶,實用面積分別為1,219方呎及1,259方呎,天台面積分別為969方呎及1,027方呎,價單售價分別為2,145萬元及2,307.6萬元,折實後平均呎價14,981元。此批單位仍可於享用上周推出的四重優惠組合,包括「180特長即供付款」享售價5%折扣及售價2%「租金津貼」,總折扣高達14.5%。

其他新盤方面,西環淡濱新沽出28樓A室,實用面積544方呎,成交價1,065.4萬元,呎價19,586元。跑馬地雲暉大廈則沽出A座1601室,呎價31,179元。東涌昇薈沽出第3座31樓D室,實用面積741方呎,呎價9,470元。

棗梨雅道3號1250萬入場

香港文匯報訊(記者 陳楚倩) 豐泰地產旗下何文田「棗梨雅道3號」昨日公布首批30伙價單,單位面積由655方呎至1,093方呎,定價1,250.3萬元至3,155萬元,呎價19,089元至28,866元。

價單顯示,是次入場單位為5樓C室,面積655方呎,入場費1,250.3萬元,呎價19,089元;定價最高為19樓A室,面積1,093方呎,開價3,126.8萬元,每呎28,608元。

發展商為該批單位提供折扣優惠,包括印花稅優惠介乎3.75%至4.25%,而在10月31日前認購,可額外獲得3%折扣,合共最高7.25%折扣,令單位折實售價由1,165.9萬元至2,657.3萬元,呎價17,800元至24,312元。同時,若買家於10月31日前認購A單位,更可獲贈車位一個。

集團董事總經理朱惠德昨表示,定價已參考同區新盤,稍後將公布銷售安排,預計項目市值約15億元。

新界居屋王 海福呎價10224

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 市場上車及換樓需求殷切,雖然新一批居屋樓花年底推出在即,但居屋仍被搶貨,大圍海福花園一個中層戶連補價以410萬元沽出,呎價高達10,224元,創下屋苑雙破頂之餘,呎價更躋「新界居屋王」。同時,沙田愉翠苑及藍田康逸苑新近有單位同樣以綠表價475萬元成交,造價及呎價均齊破頂。

據土地註冊處資料顯示,大圍海福花園福祺閣中層C室,實用面積401方呎,新近在自由市場以410萬元易手,呎價10,224元,打破該屋苑在月前創下呎價10,100元的紀錄。而原業主於2011年以265萬元買入,今次轉手物業眼面升值55%。

愉翠苑康逸苑綠表新高

房屋委員會資料亦顯示,沙田愉翠苑一個低層單位,實用面積650方呎,最新以補價475萬元成交,

折合呎價7,308元。

與此同時,藍田康逸苑一個高層戶,實用面積同樣650方呎,獲買家以綠表價475萬元承接,折合呎價7,308元,兩宗成交同樣創下屋苑綠表造價及呎價新高。

至於南區一度膾炙人口的利東邨繼續出現癩價,一個中層戶上月以綠表價288萬元易手,單位實用面積約490方呎,折合呎價達5,878元,成為屋苑綠表呎價次高紀錄。

華明邨事故戶166萬拍出

另一方面,在昨天由環宇舉行的拍賣場上,拍出一項疑似事故單位,涉及粉嶺華明邨耀明樓中層戶,實用面積381方呎,在自由市場開價118萬元,經多枱客先後32口承價後以166萬元成交,折合呎價4,357元。

中原看好CCL今年創新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓價持續攀升,代理行中原地產認為升勢未止,預測年底前仍會再升約3%,全年累計升幅可達10%,又指反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)將升至歷史性新高130點。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,今次升市由中小型私人住宅起動,並且成為主力,因此預測CCL(中小型單位)第四季亦將升至128點的歷史高位。

黃良昇指,今年第四季後期,臨近聖誕節,樓價升勢將會進一步放緩,但不會下跌。因為升市由用家主導,樓市基本上沒有炒家,沒有出貨和回吐壓力。他又預計2015年新春後,樓市將會展開新一輪升市循環。

400萬元以下放盤大跌

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,樓價急升下,市場400萬元以下成交亦驟跌。中原網頁網上放盤資料統計,9月共錄得3,790個叫價處於400萬元以下二手放盤,較1月5,392個,減少1,602個或29.7%。截至今年8月,市場共錄得14,054宗400萬元以下二手私宅登記,佔總成交比例51.8%,創歷史新低。

上調全年一手成交量

由於今年剩餘可推售新盤以大單位為主,市民欲找尋400萬元以下物業上車,相信需從二手市場着手,但明年這類細單位的新增供應將增加。他續說,今年至8月共錄10,889宗一手私宅登記,至年尾仍有多個大型新盤將推售,估計全年一手成交由15,000宗調升至16,000宗;預計成交金額由1,500億元升至1,600億元,明年一手總成交宗數更有望達20,000宗。



中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑。記者顏倫樂攝

美聯:新居屋穩新界樓價

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 新界樓市近期成交熾熱,屢見新高成交,在市場憂慮細價樓再上高峰之同時,政府將推出約2,160伙新居屋,並計劃於年底開始接受申請。美聯認為,該批供應料迎合市場累積之上車需求,亦將有助穩定區內樓價,有利樓市長遠健康發展。

今年年底將有新一批居屋接受申請,涉及5個位於新界的屋苑,總共提供2,160個單位,數量以荃灣尚翠苑最多,達962伙。

美聯營業董事梁志輝表示,自2002年政府宣佈由2003年起無限期停售停建居屋,及至2011年再宣佈復建居屋,期間居屋供應僅以貨尾為主。對上一次供應要數2010年供應3,219伙,因此該行估計年底逾2,000伙之新居屋應市將吸引大批捧場客。

新界樓累升6.1%新高

在二手供求失衡下,今年樓價先跌後升,美聯新界區董事張子存表示,8月全港樓市實呎均價為9,315元,相比去年12月之8,901元升約4.7%,同時亦突破去年2月9,191元之高位。全港樓價創新高,新界區樓價升幅更明顯,樓價自去年12月之8,132元實呎均價,反覆升至今年8月之8,627元,以6.1%增幅跑贏大市,同時更創下自1996年有紀錄以來之新高水平。相信新界區樓價直至今年底仍有3%至5%的上漲空間,全年累升達一成。

張子存續指,新界區上車需求殷切,新居屋應市料掀熱潮,短期內可紓緩上車難之困境,而未來幾個月至明年,預料新界區將不乏限價一手項目推出,上車客將不致缺貨,加上未來新界多幢住宅地皮招標,新界區樓價升勢料可穩,乾升情況得以紓緩。

年底擬售之新居屋

屋苑	數量
荃灣尚翠苑	962伙
青衣青俊苑	465伙
沙田美柏苑	288伙
元朗宏富苑	229伙
沙田美盈苑	216伙
總計	2,160伙

製表:記者蘇洪鏘