



吳光正 80 億康城插旗

擴將軍澳王國 土儲可建逾 4000 伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）吳光正旗下會德豐地產近年多次競投將軍澳土地，其土儲之多與新地可謂「叮噹馬頭」，昨日其版圖再下一城，擴展至康城站一帶。港鐵昨公布，會德豐地產取得日出康城第5期項目的發展權，連同這個可建 1,600 伙的超大型項目，會德豐地產於將軍澳區一帶的土地儲備足足可建逾 4,000 伙。剛購入的日出康城第5期，準備投資約 80 億元開發，未來單位間隔多元，由 1 房至 3 房均有提供。

港鐵將軍澳日出康城首 3 期一直由長實、南豐發展，今年 4 月新地中標第 4 期，成功於康城版圖內「打開缺口」。昨日，港鐵再公布日出康城第 5 期由會德豐中標，令區內版圖重新洗牌，形成長實、新地、會德豐地產「三分天下」的格局。

建中小型住宅單位

會德豐地產主席梁志堅昨日接受訪問時表示，剛投得的日出康城第 5 期計劃興建 3 幢住宅大廈，包括 1 房至 3 房間隔，連建築費等總投資將達 80 億元。問及未來會否再競投日出康城其他期數，他指要計算建築費及分紅比例再作決定。會德豐地產昨晚刊發新聞稿，稱項目鄰近港鐵康城站，連接商場，享有開揚海景及翠綠景觀，日後將提供中小型住宅單位。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，日出康城每一期均極具規模，因此過去競投的地產商以「大仔沙」為主，當中長實、新地、會德豐在將軍澳區內發展經驗豐富。不過，長實已經兩年沒有在香港購入土地，投地意慾不高，新地則手持大量土地儲備，銀彈分散，最終日出康城第 5 期由另一「將軍澳大地主」會德豐中標並不稀奇。

會德豐地產近年投地取態極為積極，本報統計，會德豐地產自 2012 年 1 月購入將軍澳南一帶首幅土地，此後近 3 年時間內接連買入同區土地，連同剛中標的日出康城第 5 期，至今會德豐地產在將軍澳已購入 5 幅土地，涉及 4,121 伙，當中以日出康城第 5 期規模最大，可建 1,600 伙。將軍澳南一帶 4 幅土地合共可建 2,521 伙。

系內各盤料起協同效應

張翹楚認為，會德豐地產「加盟」到日出康城的發展內，對於整區發展有利，有助引入競爭，對於同區樓價有正面作用。會德豐於將軍澳南的地皮，最近已開賣其中將軍澳第 66B2 區（The Parkside），市場反應理想，日後集團系內各盤可以互相起協同效應。他又認為愈來愈多地產商「進駐」日出康城，對於區內日後招標的其他期數有指標及刺激作用。

翻查資料，會德豐地產與港鐵早已是「老拍檔」，過去有多次合作經驗，曾發展住宅地盤包括九龍站擎天半島及柯士甸站 The Austin 及 Grand Austin 等。

日出康城第 5 期發展相當具規模，日後可建逾 110 萬方呎住宅樓面，以預料提供單位 1,600 伙計算，平均單位面積約 688 方呎。招標條款列明，項目補地價低至 20.6425 億元，每呎補地價僅 1,874 元，相比 4 月賣出的第 4 期低 9%。另設分紅比例門檻，最少 10%，雖然不設前期建設費用（俗稱入場費），但發展商須承擔公共交通匯處的建築費。



會德豐地產於將軍澳土地儲備

地盤位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(元)	限建單位(伙)
將軍澳第 66B2 區	88,760	488,180	18.6	3,810	590 至 620
將軍澳第 68A1 區	171,890	429,731	19.68	4,580	400
將軍澳第 65C1 區	149,856	569,459	24.492	4,301	655
將軍澳第 68B2 區	295,160	855,964	36.708	4,288	875
港鐵日出康城 5 期	200,200	1,101,545	20.6425*	1,874*	1,600(預計提供)

*補地價 註：將軍澳第 66B2 區已命名 The Parkside，並以樓花開賣，涉 591 伙
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

港鐵年底前料再招標 3000 伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）配合政府增加供應的大方向，港鐵土地於本季內「傾巢而出」，剛開標的日出康城第 5 期只為「第一擊」。據政府第 4 季的賣地計劃，港鐵於本季內尚會推出 3,000 伙，包括日出康城內推出約 1,500 伙，以及重推天水圍輕鐵天榮站項目的 1,500 伙，估計年底前將陸續推出招標。

港鐵在今年下半年推地步伐提速，繼上季度推出提供 2,900 伙的大圍站項目，並由新世界中標後，提供 1,600 伙的日出康城第 5 期亦於昨日順利成交。總結下半年兩個季度，港鐵前後已賣出 4,500 伙，若餘下計劃推出的 3,000 伙亦獲承接，本財政年度港鐵項目肯定「爆燈」，亦有助舒緩政府因規劃程序需時未趕及推地的困局。

天榮站項目料季內重推

根據資料，本季鐵路單位供應多達 4,600 伙，佔全年供應量約 70%。其中日出康城擬推出的單位數量更達 3,100 伙，扣除第 5 期的 1,600 伙後，日出康城本季仍有 1,500 伙待售，能否成功招標，對於政府本年度供地達標有決定性影響。除日出康城外，港鐵本季亦會重推天

水圍輕鐵天榮站項目招標，涉及約 1,500 伙。

假若上述賣地計劃如期實施，日出康城將會在一年多時間內，連環批出至少 3 期項目，合共涉及 4,700 伙，相當於整個日出康城單位總數逾兩成。整個日出康城項目佔地約 374.6 萬方呎，共涉及 50 幢住宅，總住宅樓面約 1,736 萬方呎，單位總數約 2.15 萬伙，全數落成後將成為全港最大型私人屋苑之一。現時日出康城已批出第 1 期至第 5 期項目，涉及 1.12 萬伙，餘下尚有 1.03 萬伙待批。

屯門地皮下月 19 日招標

另外，地政總署亦繼續按其步伐推地，最新公布屯門第 18 區業旺路地皮，將於下月 19 日招標，截標日期安排在明年 1 月 30 日。項目地盤面積約 26,135 方呎，地政總署劃入住宅（乙類）用地，興建中小型項目。住宅樓面按照賣地條件中的相關特別條件計算，非住宅則最多 26,135 方呎。美聯物業測量師行董事林子彬稱，按城規會資料，地盤若用商住用途，項目地積比率最高則約 5.474 倍，即樓面面積約為 143,063 方呎。若以估計每呎樓面呎價 2,300 元計算，地皮估值約為 3.29 億元。

恒和一「撈過界」建商廈拆售

香港文匯報訊（記者 蘇洪鎔）地產業務利潤豐厚，吸引恒和珠寶（0513）「撈過界」。集團昨天宣布，旗下在港首個發展項目中環恒和中心，擬以樓花形式拆售，參考同區項目呎價，項目入場費約 5,000 萬元起，並爭取最快下個月推售。

入場費料 5000 萬起

位於中環德輔道中的恒和中心以銀座式商廈發展，共提供 26 層，標準樓層建築面積約 1,780 方呎，實用率約七成，預計於 2016 年第二季落成，屆時提供 24 小時管理服務。恒和珠寶集團執行董事陳慧琪表示，該廈落成後地舖計劃起三層，初步計劃吸納國際品牌進駐作為旗艦店；集團目前並不急於套現，未決定舖位作收租自用或拆售。以同區同類物業計算，樓上舖租金每呎約 65 元，至於地舖呎租則由 200 元起跳。

陳慧琪續指，集團銳意多元發展，現時集團在上海楊浦區正發展一項商場項目，總樓面逾 100 萬方呎，目前獲預租約七成；另亦於內地開展金礦產業。

擔任項目銷售顧問的仲量聯行，該行香港資本市場部區域董事陳杜衡表示，項目定價擬參考同區安蘭街相近項目，以呎價約 3.3 萬元計算，項目入場費 5,000 餘萬元。至於推售時間及具體價單仍在磋商，不過項目毋須申請預售，發展商爭取最快下個月推售。

看好租務市場前景

昨天發布會上另一引人注意之處，是前警務署副署長兼影星任達華兄長任達榮，以集團執行董事兼業務發展及礦務總經理身份亮相。集團於 2008 年購入地盤，任達榮指，集團初時考慮發展為酒店，後來認為經營零售市道較好，故最終以銀座商廈發展。問及一線街舖後市，他認為目前或因「佔領」行動及外圍因素受壓，但本港經濟基調向好，長遠租務市場前景仍不錯，「始終對香港睇好」。

發展局: 42 地改建住宅

香港文匯報訊（記者 蘇洪鎔）增加住宅供應為穩定樓價方法之一，港府近期積極改劃土地為住宅用途。發展局局長陳茂波昨天書面答覆議員提問，指截至今年 11 月中，在已物色的 152 幅具房屋發展潛力用地當中，有 42 幅已經開始進行法定改劃程序作住宅用途，預計共可提供約 37,800 伙，其中約 57% 為公營房屋單位。

涉 3.78 萬單位 57% 為公屋

至於改劃工作則涉及全港 16 區。截至 2014 年 11 月中，當局已向其中 13 區區議會交代有關資料，待諮詢各相關區議會後再進行相關所須程序。陳茂波續指，未來政府仍會繼續密切留意土地供求；當局現階段正全力進行該 150 多幅地的改劃工作，並在有需要時再物色更多有潛力之土地。政府目前已物色的 152 幅具房屋發展潛力的用地，如果能順利改劃，預計在未來 5 年內推出發展，提供逾 21 萬個住宅單位，當中逾七成為公營房屋單位。

陳茂波又提到，政府在 2014 年《施政報告》中宣布以 47 萬個單位作為未來 10 年公私營房屋的總供應目標，公營房屋將會佔供應的六成，對社會無疑是一大挑戰。為達成目標，當局採多管齊下策略，當中以開發新區及填海需時較長，故短期需物色具發展潛力或無迫切性的社會設施用地，更改作住宅用途。

公屋再現破萬呎價成交

香港文匯報訊（記者 蘇洪鎔）樓價急升，公屋買賣呎價新近再現破萬元成交，難怪前財政司司長梁錦松開腔要關注年輕人置業問題。土地註冊處資料顯示，黃大仙鳳德邨紫鳳樓中層 8 室，實用面積 164 方呎，新近連補價以 170 萬元成交，折合呎價高達 10,366 元，直搗該公屋上月創下的 10,738 元全港紀錄，登上亞軍寶座。原業主於 2009 年向房署以 10.66 萬元一手購入，料今番轉手需補地價。

同時，據美聯統計，10 月公屋買賣錄得 30 宗，按月雖然上升約兩成，但仍是 10 個月以來次低。然而月內超過 200 萬元的成交仍有 5 宗之多，當中最貴的公屋是深水埗李鄭屋邨一低層單位，涉及金額約 252.9 萬元。

THE PARKSIDE 超額登記 7.8 倍



■南豐發展地產部總經理鍾志霖(右)及南豐發展地產部副總經理鍾彩玲(左)指，昇薈或加價重推。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）多個大盤計劃出擊，新盤銷情放緩。恒基地產昨晚推售主要為上車盤的長沙灣曉悅第三批 36 伙，消息指全晚售出 24 伙，佔推售量 66%。至於今晚推售的將軍澳 THE PARKSIDE 第四批 81 伙，於昨日截票，消息指累收 716 個登記，超額登記 7.8 倍。

曉悅第三批 36 伙沽 66%

曉悅昨晚推售 36 伙，實用面積由 220 方呎至 316 方呎，售價由 369.1 萬元至 581.7 萬元，呎價 16,777 元至 18,408 元，發展商仍提供 80 天即供付款獲減售價 6% 及按合約價 6% 金額作為從價印花稅現金回贈優惠，折實入場 326.1 萬元。

陳啓宗母購君臨天下

恒隆集團及恒隆地產聯合公布，其關聯方董事長陳啟宗之母陳譚慶芬及恒隆地產獨立非執董袁偉良，就君臨天下第 1 座 77 樓及 78 樓 C 單位及 2 個車位，以及君臨天下第 2 座 72 樓 B、E、F 單位及 4 個車位遞交標書，並獲賣方港鐵接納，兩項物業代價分別為 9,941 萬元及 1,4012

億元，代價根據一手住宅物業銷售條例進行之公開投標釐定。恒隆地產於該物業擁有發展權益，故預期將錄得 8,251 萬元及 1.13 億元收益，所得款項用作一般營運金。

東涌昇薈擬加價重推

南豐發展地產部總經理鍾志霖昨表示，東涌昇薈已推出 1,086 伙，售出近 90%（約 960 伙），已推價單單位僅餘下 126 個，項目主打 3 房戶及 4 房戶，買家中佔 40% 為區內客，20% 為港島客及 5% 來自澳門、內地及加拿大等海外客。餘下約 400 伙，以 3 房戶為主，會盡快加推，並考慮加價，特色戶有機會以現樓形式推出。

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊指出，玫瑰山累沽逾 480 伙，沙田及大埔區買家佔 40%，九龍東佔 20% 至 30%，僅得 6 個買家為內地客。她稱，大手買家比例佔目前成交量逾 20%，共有 55 對至 56 對，其中一個買家更一口氣購入兩對單位。嘉里物業管理服務物業服務總監蔡著堯昨亦宣布，與梓峰教育行政總裁、本地著名司儀鄧梓峰合作為「玫瑰山」住客提供一系列創意活動及課程。