

# 天榮站「一口價」定生死

## 新招標條款變動不大 合建細戶反應料勝上兩次

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 曾兩度流標的港鐵天水圍天榮站項目，上周截意向後，隨即於昨日推出招標。據消息人士指，今次招標條款維持「一口價」的方式，但原來取消的輕鐵站臨時搬遷費用，今次則要求發展商負責，造價2.5億元，分紅比例亦訂在10%。雖然港鐵新招標條款較前對上一次更多限制，但有發展商指，未來中小型單位將受歡迎，而項目亦適合興建細單位，故此入標意慾較之前濃厚。

港鐵發言人表示，項目昨日起招標，2月5日截標。項目發展參數與此前相同，佔地約196,249方呎，最高可建樓面約982,280方呎，其中2,207方呎樓面屬商業用途，提供單位1,500伙，平均單位面積653方呎，預期天榮站物業發展項目將於2021年竣工。

### 分紅比例維持10%

消息人士指，港鐵今次招標，仍然以「一口價」形式招標，發展商出價必須高於項目補地價，港鐵並設分紅比例10%。至於首次招標時4.1億元的輕鐵站臨時搬遷工程，本來在第二次招標時安排由港鐵承擔，最新招標條款內，又再重新規定由發展商支付，搬遷時間訂在21個月(1年9個月)。另外，與上一次招標相同，港鐵有權按項目當時市值1.6倍回購整幢物業。

雖然港鐵今次招標條款收緊，但麗新發展高級副總裁

潘銳民表示，近年中小型單位受歡迎，未來亦會成趨勢，雖然港鐵招標條款改動不大，但輕鐵站的建築工程時間較之前短，綜合各項因素，公司對地盤興趣仍然較之前濃厚。

### 補價每呎料1500元

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，港鐵有權按項目當時市值1.6倍回購整幢物業，已為項目「保底」，分攤了發展商風險，加上近年細單位受追捧，相信發展商對項目的興趣會較之前大，估計最後收到標書會有6至8份，較之前3份多至少1倍。

他續說，天水圍早前有兩幅官地賣出，樓面地價約1,800元，為該區提供指標，不過，由於天榮站項目的地理位置較遙，估計每方呎補地價會較低，料約1,500元。而因為要與港鐵分紅，估計發展商出價會更低手，補地價或有機會跌穿1,200元水平。

翻查資料，天榮站項目曾有兩次流標紀錄，堪稱近年最不受歡迎地盤。第一次流標發生於2013年初，當時更成為首個「零標書」項目，令港鐵及政府相當尷尬。首次流標「死因」在補地價太貴，金額高達26.86億元，發展商更須支付4.1億元前期工程費，總計每呎補價成本已高達3,152元，在政府持續增加供應的大環境下，發展商競投興趣大減。

### 兩度流標條款優化

港鐵火速於同年底重推項目，雖已汲取教訓簡化招標條款，除列明補地價由港鐵與政府商談，發展商只須向港鐵提出一個地價，即「一口價」招標。鐵路臨時搬遷工程由港鐵承擔，前期工程費用亦由港鐵支



■ 天水圍天榮站地皮。

資料圖片

付；同時過去繁瑣的分紅比例亦會取消。可惜，項目因地段、發展年期等問題，仍然遭到地產商冷待，項目今年2月宣告再次流標。

有見項目兩度流標，港府亦「心灰意冷」。發展局局長陳茂波其後更曾公開表示，「天榮站改建為居屋

是不錯選項，值得考慮，政府內部正研究」。惟最後項目仍交由業主港鐵推出招標作私宅發展，居屋一說無疾而終。項目去年底第三次推出市場，上周截意向收到21份意向書，市場反應熱烈，包括遠東發展以及內房龍頭萬科等，亦首度參與競投。

## 福榮街項目收27份意向書

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市建局深水埗福榮街重建地盤昨日截收意向，市建局發言人表示，項目收到27份意向書，反應理想，預計招標工作將在短期內展開。項目規模較細，吸引多間地產商落標，除一眾中小型地產商主動出擊搶地，連幾間大型地產商亦「大雞食細米」，先入意向取得「入門券」，再視乎招標條款決定是否落標。

### 萬科獨資入標

綜合市場資訊，昨日有份遞交意向的財團，包括新地、恒地系、信置、長實、內房企萬科、金朝陽、新世界、泛海、會德豐地產、英皇國際、有利、莊士中國、資本策略等。萬科置業(香港)地產發展助理董事林力山表示，項目適合發展以1房為主的細單位，計劃獨資入標。

遠東發展地產部總經理朱寶林表示，福榮街項目較集團早前投得的同區海壇街需求主導項目更好，近港鐵長沙灣站，日後若能投

得項目，預計會發展中小型單位。

據資料顯示，深水埗福榮街項目，位於青山道及昌華街之間，規模不大，佔地僅約6,415方呎，提供總樓面約54,153方呎，其中48,126方呎屬住宅部分，提供單位約90伙，平均單位面積約535方呎。其餘亦有約6,017方呎為商業樓面部分。地皮估值約2.17億至2.27億，樓面呎價約4,000至4,200元。項目可望於2018至2019年落成。



■ 遠東發展朱寶林 資料圖片

## 美聯看好豪宅升價15%



■ 左起：美聯羅文駒、歐沚軒、方富義。蘇洪鏘 摄

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 去年新盤銷情暢旺，帶動港島豪宅交投。美聯物業昨表示，山頂及南區在2014年共錄得約130宗買賣，按年增加約25%；而年內成交金額錄128.9億元，按年增約24.4%。當中過億元成交全年錄約21宗，與2013年看齊。該行預料，今年豪宅成交量有望增兩成，樓價有高達15%的升幅，造成「量價俱升」局面。

### 陽明山莊交投去年稱霸

而去年區內交投量最多的屋苑，要數大潭陽明山莊，年內錄26宗成交，按年升約37%，至於浪琴園及紅山半島則位列其後，分別錄8宗及6宗。去年較為矚目的成交為南灣道35號屋

地的成交，造價高達8.08億元，呎價達11萬元水平，為全年實用呎價最高個案。

美聯港島區董事歐沚軒表示，港島住宅地供應稀缺，近期的豪宅均能造出理想價錢，加上本港經濟基調向好，今年港島區豪宅料追落後。歐沚軒表示即使未來預期美國加息，不過美國及香港之間會有息差，即使加亦未必會有太大幅度，故相信事件對港島豪宅價格衝擊不顯著。

美聯高級區域營業董事羅文駒表示，隨着今年山頂及南區有多項新盤部署推售，可望帶動同區市況，同時二手場仍不乏低水盤，料有助增加豪宅客換樓意願，料今年山頂及南區豪宅交投宗數有機會增達兩成，個別優質項目的造價更可望有約15%升幅。

## 東環第三批超額登記24倍

### 嵐山II期複式戶周五售3伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 東涌上車盤東環首批620伙持續熱賣，市場消息指，東環第三批加推159伙於過去2天亦錄得約4,000票登記，超額登記24倍，據悉，除了向隅客的復活票外，當中亦有約1,000票的新票源，該盤今日料會公布再加推新一批單位，有望於本周末一併推售。

而樓花期長達30個月，由恒基地產及金朝陽合作的銅鑼灣重土街8號萬堯於今日開放示範單位予傳媒參觀，料快開價推售。此樓盤的單位實用面積由333至1,098方呎，預計於2017年7月入伙。

## 市區200萬以下居二將絕跡

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2014年價值二百萬元或以下的居屋第二市場成交，港島區佔0.3%，九龍區佔0.7%。港九兩區均錄得少於一個百分點，反映用家需求強勁，居屋樓價不斷被推升，估計2015年港九市區的細價居屋第二市場成交將近絕跡。

新界區價值二百萬元或以下的居屋第二市場成交2014年佔9.3%，較2013年的14.8%，顯著下跌5.5個百分點。顯示樓價向升，新界區的細價居屋盤源亦越來越少。預料2015年新界將主要集中於價值二百至三百萬元的居屋第二市場成交。

本港樓價升勢持續，刺激價值四百萬元以

上的居屋第二市場成交明顯增多。2014年港島區的成交比例錄4.6%，九龍區錄5.3%，新界區錄1.9%，與2013年的2.3%、3.8%及1.1%相比，分別上升2.3%及1.5及0.8個百分點。

### 宗數創七年新高

根據政府於2015年1月2日更新的紀錄，2014年居屋第二市場買賣成交暫時錄得2,318宗，總值69.66億元，較2013年的1,754宗及49.57億元，分別上升32.2%及41.2%。2014年的成交金額創下1998年有記錄以來的十七年歷史新高，而宗數是創2007年2,545宗後的七年新高。

## 去年居屋商舖錄59宗創新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2014年居屋商舖買賣合約登記錄得59宗，較2013年的112宗大幅下跌47.3%。宗數創自1995年有紀錄以來的歷史新低，並結束連續13年處於100宗水平以上。金額方面，2014年錄3.38億元，較2013年的7.29億元下跌53.7%，繼2003年的3.06億元後11年的按年新高。宗數及金額連跌2年共74.7%及72.1%。

預測2015年在辣招影響下，居屋商舖買賣成交持續偏低。

按屋苑統計，2014年成交金額最

### 天賦海灣周五發售116伙

信和等於大埔天賦海灣上周三公布一手住宅新例後首張135伙價單後，昨公布銷售安排，於本周五公開發售其中116伙，該盤於上周三公布價單後，同步開放現樓予客人參觀，剛過去的周末，共錄逾300組客人參觀，參觀人數逾1,000人。

其他新盤成交方面，大坑理華、馬鞍山迎海、星灣御、西營盤尚嶺、愉景灣悅堤、將軍澳天晉IIIB及荃灣環宇海灣昨日各售出1伙。

## 二樓市速遞

### 二手陸續錄破頂

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 踏入新一年不足兩周，二手破頂成交已接踵而來，中原張光耀指，鯉魚涌太古城明宮閣中低層G室，實用面積582方呎，以890萬元將單位易手，折合平均實用呎價15,292元，創同類型單位價格新高。原業主早在1979年以26萬元一手買入單位，持貨36年，物業勁升33倍。

### 康怡實呎14124元創新高

同區的另一「藍籌」康怡花園亦錄新高交易，利嘉閣黃凱達表示，B座高層07室，實用面積497方呎，成功以702萬元易手，折合呎價約14,124元，創同類型單位價格歷史新高。原業主於2011年斥510萬元購入上址，持貨逾3年物業升值約37%。

將軍澳屋苑接連出現新高紀錄，美聯謝建業表示，將軍澳維景灣畔9座高層H室成交，實用面積498方呎，新近以約678萬元易手，折合呎價高達13,614元，呎價為屋苑分層單位次高，僅次於2013年時一對相連戶接近1.4萬元的紀錄。原業主於2008年以約355萬元買入，今次沽貨物業升值達九成。

同區君傲灣一個兩房戶錄高價成交，中原伍錦基表示，屋苑的1座高層L室，實用面積493方呎，以618萬元沽出，折合呎價12,535元，創屋苑兩房造價新高。至於同區的新都城2期7座高層D室，新近以548萬元成交，折合呎價達12,426元，創下屋苑同類單位造價及呎價新高。

中原柳發利表示，馬鞍山雅典居剛錄今年首宗成交，涉及1座中層B室易手，實用面積874方呎，日前連車位以923萬元沽出，折合呎價10,561元，創同類型單位新高。

### 優質租盤放租僅4日即租出

香港文匯報訊 香港置業分行市務經理陳家昌表示，近日區內買轉租個案增加，令區內租務氣氛向好。該行剛促成的一宗日出康城2期領峯實用面積730呎(建築面積961呎)單位租務成交，目前區內「有匙」租盤不足10伙，而此租盤僅放租4日即獲承租，區內租客鍾情屋苑優質配套，加上租金相宜，故決定以月租1.66萬元承租上述單位。陳家昌指出，獲承租之單位為日出康城2期領峯7座左翼高層C室，單位實用面積730呎(建築面積961呎)，屬3房間隔。若以月租1.66萬元計算，實用呎租約22.7元(建築呎租約17.3元)。業主於2011年4月以約468萬元購入單位，租金回報率近4.3厘。

### 豪景花園高層戶減3.9%沽

香港文匯報訊 利嘉閣地產姚頌塘指出，豪景花園最新錄得1座高層D室成交，實用面積358方呎，建築面積525方呎，原則2房間隔，外望全海景，業主原叫價380萬，終減15萬至365萬元易手，實用面積呎價折算約10,196元，建築面積呎價約6,952元。據了解，原業主於2010年9月份以182萬購得單位，迄今轉手，賬面獲利183萬離場，賺價逾1倍。姚頌塘續指，豪景花園1月份暫錄1宗買賣成交。目前，屋苑約有145個單位待售，最低「入場費」由約售300萬元起。