

康城6期接7標 中資合夥參戰

長實新地獨資 地價傳2個月升21%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）港府致力增加住屋供應，昨天截標的港鐵將軍澳日出康城6期項目反應熱烈，總共截收7標，成為繼1期以來入標數目最多的一次。除了長實和新地等實力雄厚的發展商獨資入標外，更吸引積極在港覓地發展的中資發展商，其中萬科置業（香港）與英皇國際和許榮茂等合組財團參戰，令康城系列首度出現內房身影。

港鐵去年底推出日出康城6期項目招標，並截收23份意向，及至昨天截收7份標書，成為日出康城項目招標以來收標數次高，僅次於1期的11標。初步估算涉及至少12間發展商，包括長實、新地、會德豐、南豐等。同時消息指新世界、恒地及遠展合組財團競投，嘉華國際則與信置合資入標；值得一提的是今次出現本地及內地發展商合組的財團，乃由內房龍頭萬科牽頭，與世茂房地產主席許榮茂名下私人公司以及英皇國際合資，相信是日出康城項目推出以來首度出現中資參戰。

萬科：發展細單位

萬科置業（香港）業務部助理董事（地產發展）林力山說，是次合資的組合屬首度合作，有見目前日出康城系列以大單位供應為主，今次截標的項目可發展細單位，讓劃橫上更具靈活性，海景亦是賣點之一。翻查市場資料，單以英皇和許榮茂來說這並非兩財團的首次合作，早在去年中，兩公司就合資以27億元巨額投得港島壽臣山地王。

嘉華國際地產香港地產發展總經理尹紫薇表示，是次截標項目臨海而築，讓不少單位都可享有海景，質素理想。會德豐地產高級經理何偉錦表示，集團今次以獨資入標，項目可興建更多中小型單位，應合市場需求。

分紅門檻至少15%

日出康城第6期用地位於第4期的西鄰，可建樓面達1,474,345方呎，較之前第4期、5期都要大，單位供應下限最少1,633伙，而上限則約2,400伙，項目預

計2021年落成。市傳項目補地價金額約33.45億元，每方呎樓面地價2,269元，較毗鄰由新地去年4月投得的第4期高約10.2%，相比會德豐地產去年11月投得的第5期更高約21%。此外，是次港鐵要求的分紅比例門檻至少15%，較第5期提出的10%更高。與此同時，市場亦關注可建商場的日出康城第7期項目，預計亦於季內推出。

中原地產測量師黎堅輝表示，是次招標接獲7份標書，反應可算合理，始終項目涉及投資額龐大，部分發展商自組財團入標，分散投資風險。另一方面，該項目發展條款簡單，分紅清晰，而且設有上下限單位數量的條款可提高發展靈活性，以配合日後市況所需而制定單位供應數量，種種條款均吸引發展商入標，預計上下限單位數量的條款最受發展商歡迎，相信日後可供其他項目作為借鏡。

港鐵日出康城六期檔案

佔地面積	14.74萬方呎
可建樓面	147.4萬方呎
住宅幢數	4幢
提供伙數	1,633—2,400伙
市傳補地價金額	33.45億元
每方呎補價	2,269元
分紅比例	最少15%
入標發展商	長實，新地，會德豐地產，南豐，萬科及世茂主席許榮茂私人公司及英皇合資，嘉華國際及信置合資，新世界、恒地及遠展合資
製表：記者 蘇洪鏘	



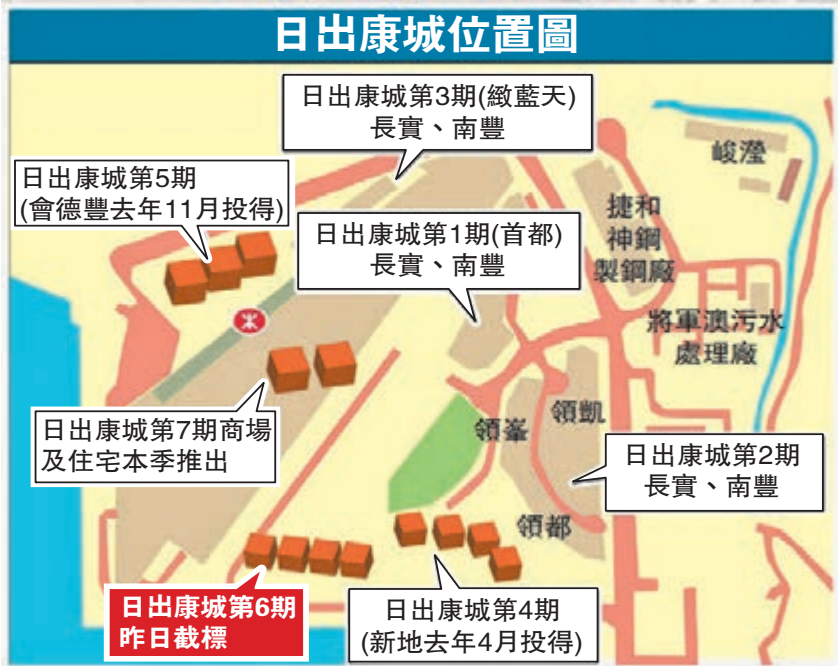
■左起：許榮茂私人公司代表、萬科置業助理董事林力山及英皇國際執行董事張炳強一同投標。 記者蘇洪鏘 攝



■嘉華國際地產香港地產發展總經理尹紫薇。 記者蘇洪鏘 攝



■會德豐地產高級經理何偉錦。 記者蘇洪鏘 攝



美聯：放寬規劃建地下城



■左起：美聯工商舖陳偉志、黃漢成、翁鴻祥及盧展豪。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）《施政報告》中有關商業部分主要在如何增加土地供應，美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，雖然增加商廈樓面對市場有正面影響，但政府未涉及增加零售商舖的部分，亦未有講活化工廈的政策，認為應思考如何增加商舖供應，紓緩供應不足問題。他提議，港府要「拆牆鬆綁」，大膽放寬規劃，於核心區發展地下空間，增加零售樓面。黃漢成指出，香港規劃限制多，令發展彈性受到限

制，認為港鐵地下有相當多空間可以利用，而不少商廈的地庫亦可供發展，政府應提出政策去釋放這些空間，增加核心區商舖，發展香港的「地下城」。

籲部門統籌 增零售商舖

不過，他亦明白到放寬規劃會令外界有「官商勾結」質疑，但仍然覺得政府應該放膽去實施政策，並設立部門去統籌。

他續說去年工商舖物業交投疏落，但逐季回升，由第一季的1,117宗升至第4季2,087宗，反映工商舖市場逐步走出辣招陰霾。該行今年特別看好商業物業，包括金鐘及東九龍地區，認為現時呎價仍屬低水，今年大有機會追落後，故準備佈置「重兵」發展，人手由目前240人，增加70至80人至300多人，加幅約20%至30%。

舖位市場看好鐵路效應

該行昨日亦分享來年的「投資心水」，工廈睇好正在增長的葵涌區，預測今年該區租售價均升5%至

10%；商廈就睇好中環及金鐘，主要因現時金鐘的商廈呎價約2萬元，今年可望追落後，售價可升15%至20%，租金則升15%。舖位則看好西環及上環、土瓜灣及紅磡，因兩區都具鐵路效應，租售價均可升1倍至2倍。整體舖市預期方面，該行料來年舖位的升幅，一綫區仍會上升，但租金下跌10%至12%，二綫區租金反而升10%至12%，造價則橫行。

魏理仕：中資主導中環甲廈

另外，世邦魏理仕辦公樓服務部執行董事簡儒德預料，面對環球經濟仍疲弱，今年跨國企業在計劃業務擴張時仍會表現審慎。不少企業仍會考慮非核心地區租金較低的地點，而中環甲級寫字樓的需求則主要由中資金融企業主導。

他續說，核心商業區與非核心二線地區的租金差距將會收窄，中環寫字樓則可望有強勁的租金增長。雖然預期市場不會出現強大的需求，但空置率低企仍可支持租金年內保持平穩，某些二線地區的租金更可望有增幅。預料2015年整體租金可輕微增長5%。

工商物業

招商局大廈呎價1.7萬

香港文匯報訊 香港置業郭漢釗表示，本行剛促成一宗上環信德中心東翼招商局大廈低層09室買賣成交，物業建築面積約1,620方呎，成交價約2,700萬元，呎價約1.7萬元。

南洋中心萬呎盤索億五

香港文匯報訊 有業主見近期市況轉活，積極推售尖沙咀麼地道南洋中心2座3樓全層連平台單位。中原工商舖李婉琪表示，單位面積13,681方呎，另附2,306平方呎平台，意向呎價1.1萬元，涉資1.5億元，以交吉形式出售。

元朗工廈全幢5億放售

香港文匯報訊 第一太平戴維斯獲委託以公開要約形式出售元朗裕豐工業大廈，截止日期為2月10日，意向價5億元。物業位於宏業街南22號，現時為十層高之工業大廈，地盤面積約18,621方呎，政府批准可建面積為約93,100方呎。城市規劃作「其他指定用途(商業)」，可申請活化為酒店、寫字樓或零售等用地。

MPR 頂層周五售 貴絕港島東

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）早前招標但流標收場的鯉魚涌Mount Parker Residences頂層2伙特色戶重新以先到先得方式於本周五推售，呎價均逾5.1萬元。若能成交，將創出港島東最高成交呎價。

特色戶呎價逾5萬元

太古地產昨上載Mount Parker Residences 22樓A及22樓E室價單，售價及稅務優惠維持與招標時一樣，實用面積由2,748至3,504方呎，售價由1.45億元至1.8億元，呎價由51,370至52,766元，發展商只提供120天付款方式，發展商為要支付從價印花稅及買家印花稅的買家，分別提供4.25%的現金回贈。

瀚然重新上載價單

太古地產於西半山瀚然早前因要交樓而封盤的17個單位昨亦解封，太地昨日重新上載價單，於下周二(1月27日)以先到先得方式發售17伙單位。此批單位分布於18樓至42樓，實用面積由916方呎至1,314方呎，售價由3,131萬元至4,156萬元，呎價由27,070元至34,181元。發展商削減優惠，於2月28日或之前簽約有2%售價折扣優惠，之前為3%售價折扣優惠，首16名要支付從價印花稅買家可獲4.25%樓價作現金優惠，首5個要支付買家印花稅的買家可獲3.25%樓價作現金優惠。

此外，英皇國際於西灣河港島東，18昨日售出1伙，為35樓B室，實用面積702方呎，成交價1,419.95萬元，呎價20,227元。

此外，英皇同日將西營盤維港峰其中5伙加價4.1%至10.7%，此5伙包括16樓B、E、17樓E、18樓C及22樓C室，實用面積由542至1,053方呎，加價後售價由1,795萬至2,775萬元。



■鯉魚涌Mount Parker Residences頂層2伙特色戶早前招標但流標收場。 資料圖片

屯門居屋呎價「破9」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）新界西居屋一向被視為平過市區，惟上車客齊把落腳點放在此區時，僧多粥少令呎價急升，屯門居屋兆禧苑新近爆出實用呎價衝破9千元的成交，價格更貴過同區私樓新屯門中心。

收租客320萬購兆禧苑

新居屋早前截止申請，居屋搶購潮延續至今，中原地產陳漢文表示，居屋兆禧苑B座高層16室一房單位，實用面積351方呎，剛於自由市場以320萬元沽出，折合呎價高達9,117元，呎價創屋苑新高。翻查市場資訊，這是屯門一單居屋呎價首度衝破九千關口，讓兆禧苑登上屯門居屋王。

陳漢文指，買家為長線收租客，認為日後屯門南延線落成必會提升碼頭區對外交通，區內物業身價及租金上漲潛力看俏，加上見早前新居屋申請反應熱烈，為免遲入市樓價進一步被搶貴，於是即購上述單位。至於原業主於1985年以9.44萬元綠表形式購入單位，持貨29年後沽出單位，預計大幅獲利離場。

事實上，是次居屋成交價格更貴過同區老牌屋苑新屯門中心。祥益黃慶德表示，新屯門中心3座高層B室，實用面積462方呎，日前以362萬元成交，折合呎價為7,835元，較兆禧苑「癲價」高出16%。

業主叫價心雄

50屋苑成交跌14%

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事陳大偉昨日指出，聖誕、新年假期完結後，準買家逐漸出動覓盤，市場氣氛轉好之下，業主叫價態度更趨心雄及硬淨，令成交量低位徘徊。綜合該行分行數據，全港50個指標屋苑在上周（1月12日至18日）共錄176宗買賣個案，較前周（1月5日至11日）的204宗減少14%。

港島跌幅超九龍新界

按地區劃分，港九新界二手交投全面報跌。港島區8個指標屋苑上周錄錄25宗買賣個案，較前周的32宗減少22%。其中，杏花村上周僅錄3宗買賣成交，按周急跌63%。至於九龍區，21個指標屋苑共錄79宗買賣個案，較前周的87宗下跌9%。跌幅較大的屋苑包括黃埔花園及海逸豪園，上周成交分別大減78%及70%。

新界區方面，21個指標屋苑上周共錄72宗二手買賣，較前周的85宗減少15%，當中錦繡花園交投由前周的7宗，大跌71%至2宗，表現最為失色。

陳大偉認為，雖然施政報告未有進一步「加辣」，為買家打下強心針，不過二手盤源短缺始終持續，而且新盤積極銷售，當中不少主打中小型單位，吸納購買力，故此相信未來數周二手交投升幅有限。