

港鐵百億項目 中資身影處處

何文田站1期收28意向

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵何文田站第1期昨日截收意向書，港鐵發言人公佈，項目收到28份意向書，反應理想。入意向財團包括不少中資財團，如萬科(香港)、龍光地產等，市場估計港鐵日內將公佈招標詳情。項目規模龐大，可建樓面約74.27萬方呎，預期可建800伙至1,000伙單位，市場估計每方呎樓面地價約1.2萬至1.6萬元，總地價料約89億元至118.8億元。

綜合市場資訊，28間入意向財團包括長實、新地、恒地、信置、龍光地產、中國海外、南豐、萬科置業(香港)、會德豐、泛海國際、英皇國際、莊士中國、太古地產、遠東發展及尚家生活(資本策略旗下)等。

遠東：審慎調整步伐

遠東發展地產部總經理朱寶林表示，地皮位置優越，處於何文田站上蓋。就政府「加辣」後，他認為或對樓市成交量及樓價造成影響，會審慎調整推盤及買地步伐，但項目由興建到推出最少需要4年，到時會視乎市況定價。他又說，希望樓市健康發展，地價不要暴升暴跌。對於中資來港高價買地，他不擔心會因此減低中標機會，指發展商會各自計算。

純住宅項目建千伙

何文田站項目周邊由忠孝街、佛光街、仁風街及漆咸道北所圍繞，昨日截收意向書的地盤為項目的第1期，位於整個地段的北面。第1期佔地150,696方呎，北面為新地旗下天鑄，允以5倍地積比率發展，住宅樓面最多742,716方呎，為純住宅發展，高限為主水平基準以上130米，預料提供約800伙至1,000伙單位，預期2022年至2023年竣工。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，項目入意向反應「好理想」，反映項目地理位置優越，雖然政府實施辣招政策，但不會影響發展商興趣，估計港資發展商機會較大，因港資對地鐵項目比較了解及清楚合作模式。他續

說，料項目會以高檔定位，落成後可賣每方呎24,000元或以上。

地政總署再啓德地

另外，地政總署昨日公佈，啟德第1K區2號地盤將於11月25日開始公開招標，12月23日截標。地盤面積104,411方呎，可建樓面574,259方呎，市場估值45.94億至63.17億元，每方呎樓面地價約8,000元至11,000元不等。對該地估值最低的理想城市企業估值部主管張聖典指，項目位置稍遜，在一群住宅大廈的中央，故估值較低。高力國際亞洲區估價及諮詢服務行政董事張翹楚認為，息口走勢不明朗，加辣後樓市去向未明，料上述啟德地皮不會再創區內新高。



何文田站第1期地皮資料	
地盤面積	150,696方呎
住宅樓面上限	742,716方呎
每方呎樓面地價估值	12,000元
估計地價	約89億元

資料來源：中原地產測量師

遠東發展地產部總經理朱寶林

太古地產代表

華土中國代表

記者張偉民 攝

名鑄3房複式8200萬沽出



尖沙咀名鑄外貌

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤持續旺場，新世界於尖沙咀名鑄昨日招標連租約售出一伙66及67樓J室三房複式特色戶。單位實用面積2,310方呎，售價8,200萬元，折合呎價35,498元。項目於今年內連環沽出8伙相連及複式特色戶，全年套現近9億元。當中，兩伙為政府公佈加辣措施後售出。

雲門單日售2伙

同屬九龍區，華懋於九龍塘雲門昨日售出2伙，其中第1座8樓B室以5,265.9萬元售出，面積1,464方呎，呎價35,969元；第1座10樓B室以5,467.6萬元售出，面積1,464方呎，呎價37,347元。該兩伙買家均各以250萬元購入車位一個。

資料圖片

領展甲廈慳錢兼提早落成



領展梁嘉保(右)及黃漢強。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）起動九龍東令區內甲級商廈爭相興建。由領展夥南豐合作的觀塘海濱道77號甲級商廈，正有來自港島區的本地銀行及海內外跨國企業洽租中，發展商表明不會將大廈命名權出售。同時，由於策略性選擇建築商投標，以簡單及環保方法來起樓，總建築費為32億元，減省6億元，並可提早至2019年上半年入伙。

海濱道77號獲大企業青睞

領展資產管理助理總經理梁嘉保表示，除剛獲摩根大通預租樓面約22.5萬方呎外，海濱道77號正有主要來自港島區的中資、外資及本地銀行以及跨國實業洽租中，大部分洽租一層5萬方呎樓面。他稱，項目由兩座相連大廈以45度角結合而成，令樓高17層兩座相連的寫字樓每層樓面都可達5萬方呎，為本港可提供一層樓面5萬方呎的五大商廈之一，租客只租半層亦可。

梁嘉保指出，大廈頂層更有廣告牌作出租用，大廈租戶可優先租用。不過，他指大廈命名權不會出售，並透露大廈名稱將會稍後公佈。

寫字樓樓面叫租高於區內

他指出，目前該商廈的寫字樓叫租約38元至40元一呎，九龍東的成交呎租約30

至35元。若以35元一呎計，該項目的寫字樓共有84萬方呎樓面，單是寫字樓年租金收入料達3.528億元。

至於該項目位於一樓及二樓的商場，樓面合共8萬方呎，他指出，由於區內有1萬人返工，計劃將一半樓面(約4萬方呎)租予食肆，目前開始與有意者商討中。

8萬呎商場 一半擬租食肆

領展項目及發展主管黃漢強指出，該大廈採用環保建築，綠化面積達2.3萬方呎，外牆有太陽能橫條擋光，可減省室內耗電量。同時，由於策略性選擇建築商投標，最終由金門建築中標，他們用合金板模取代木板板模，可重複使用，建築工人人工相對較低，亦可加快建築進度，令建築費減省6億元，總建築費由原本38億元減至32億元，並可由2020年入伙提早至2019年上半年入伙。

墨爾本樓盤來港促銷



利安環球物業高級市場推廣經理文慧詩。記者張偉民 攝



美聯物業住宅部行政總裁布少明。記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 張美婷）港府月初對樓市「加辣」，購買第2個物業的投資者須繳付15%的印花稅，海外樓盤趁機來港推介。利安環球物業高級市場推廣經理文慧詩昨表示，澳洲墨爾本West Side Place項目入場價324萬元，海外買家印花稅為7.5%，料可吸引本港投資者注意。

West Side Place 324萬起

項目發展商遠東發展董事總經理孔祥達稱，雖然美國於12月有加息的可能，不過並無影響澳洲息率，早前澳洲儲備銀行議息後，決定維持基準利率在1.5厘不變，息率維持較低水平，相信對投資物業有利。他稱，項目由4座物業組成，現時先推出A和B座，涉1,370個單位，而A座頂層將會興建Ritz Carlton酒店。

物業入場金額通常是投資者最關注的地方，文慧詩表示，West Side Place入場價為57萬澳元(約324萬港元)，平均呎價為5,500

元，海外買家須付7.5%印花稅，而其稅項可於落成後才付。另海外買家須要繳付律師費約2,000澳元(約11,399港元)。於墨爾本購買樓花只須繳付一成首期，海外買家最高可借7成按揭，其餘2成則須自行尋找貸款公司申請二按。她稱，項目回報料由4.8厘至5.2厘不等。第一期約1,300伙單位全球推售，料市值12億澳元(約68億港元)。

美聯：海外樓成交增加

美聯物業企業拓展高級董事謝梓旻表示，自辣稅實施之後，海外物業成交有增加的趨勢，主要集中於英國和澳洲等國家，估計是有關本港稅率問題令投資者轉投其他印花稅較低的城市。

項目有1房至3房間隔，面積522方呎至1,452方呎，預計2020年落成，地契為永久業權，展銷會由昨天起至12月5日在金鐘海富中心舉行。

陶源40萬租觀塘東廣場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府拓展東九龍成第二核心商業區，有多個大型機構已落戶觀塘，最新有陶源酒家以月租約40餘萬元租用觀塘東廣場逾半層樓面。

中原(工商舖)商舖租賃部營業董事古偉文表示，觀塘成業街7號東廣場獲富臨集團旗下陶源酒家進駐二樓，租用面積約

1.2萬方呎，月租約40餘萬元。新租客鍾情項目位置鄰近地鐵站，並看準觀塘上班族對食肆的需求而逆市承租大樓面作擴充。據悉，新店將於本月底開幕。

康宏廣場下調14%成交

另一方面，尖沙咀科學館道1號康宏廣場25樓16室剛以呎價約12,500元易

手。中原(工商舖)馮俊英表示，物業面積3,329方呎，成交價4,161萬元，呎價12,500元，連租約易手。

業主於2015年年底以呎價約14,500元於市場放售，現下調約14%至呎價約12,500元成交。原業主於1999年以呎價約4,150元購入，今番易手賬面獲利約2,780萬元，物業升值約2倍。

顯徑邨406萬 新界次貴公屋

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）樓策「加辣」後，市場兩極化，新界公屋再添「4球」（即400萬元）成交。土地註冊處資料顯示，大圍顯徑邨一伙中層5室單位，面積489方呎，在自由市場以406.8萬元成交，折合呎價8,319元，成交價創新界公屋次高，僅次於去年將軍澳寶林邨430萬元紀錄。至於名列第三位的個案，為去年中馬鞍山恒安邨400萬元個案。

嘉徑苑登新界第二貴居屋

大圍居屋嘉徑苑則再現「7球」（即700萬元）個案，消息指，B座高層05室，面積650方呎，在自由市場獲以714萬元易

手，登上新界第二貴居屋，折合呎價10,985元。原業主於2002年向房委會一手買入，當時免補價作價約149萬元，迄今轉手物業大幅升值。翻查市場資料，目前新界最貴居屋為沙田愉翠苑，去年錄得自由市場728萬元成交，今次成交與此僅相距約2%。

私宅方面，馬鞍山雅典居分層創新高價。世紀21奇豐物業蔡蓓蓓表示，雅典居6座高層C室，單位面積875方呎，連一個車位獲用家以1,038萬元承接，折合呎價11,863元，其造價創該屋苑分層戶成交價新高。原業主於2012年以629萬元購入上址，單位4年內升值約65%。



大圍顯徑邨在自由市場創出8,319元成交呎價。資料圖片

桂洪4600萬購紅磡舊樓

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地註冊處資料顯示，紅磡馬頭圍道68號剛以4,600萬元成交，新買家以公司登記，公司董事包括錫錫蘭、陳碧霞及陳碧輝，三人均為桂洪集團家族成員。現址為1幢3層高舊樓，建於1952年，樓齡已經64年。原業主於2013年3,800萬元購入上址，現時沽出賬面獲利800萬元或21%。

資料顯示，桂洪集團家族成員一直於馬頭圍道展開收購，2001年以880萬元增購

60號物業，10年後（即2011年）以2,900萬元購得66號物業，早前則再以9,500萬元購入62及64號，以及約1,100萬元購入58號。連同最新的收購，桂洪預料將馬頭圍道58至68號合併作整個地盤發展，涉及總收購成本約1.9億元。

地盤貼近馬頭圍道和佛光街交界，屋宇署資料顯示，今年1月時馬頭圍道58至66號項目曾批建1幢26層高分層住宅，總樓面約4.1萬方呎，規模擴大後預計可建樓

面將超過4.5萬方呎。

仔沙街5層物業億5易手

此外，土地註冊處資料顯示，上環仔沙街一幢物業以1.5億元易手。上址樓高5層，總面積7,100方呎，呎價約2.1萬元，新買家為余錦基。原業主之一為低調富豪姚拾麟，與賴建榮透過Top Vision International Limited於2009年以4,200萬元購入上址，現賬面獲利1.08億元或2.6倍。

比華利中港酒店

集團管理·自置物業

牌照號碼：H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店

日租450元起

灣仔·比華利酒店

日租750元起

訂房專線：9509 5818

中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398

比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277

網址：www.bchkhote

招聘

職位名稱	(A) 萬通工 (B) 金屬工
工作地點	高橋西九龍站
工作時間	朝8晚6，每週工作6天，每天9小時工作(1小時用膳時間)
最低入職要求	3年有關工作經驗，學歷不拘；不足3年有關工作經驗者，會作彈性處理，將按其實際經驗及能力酌情考慮招聘，或安排到其他合適工作崗位
語言要求	· 懂基本廣東話優先考慮 · 具一般中文讀寫能力優先考慮
月薪	(A) 港幣23,650元 (B) 港幣25,760元
聯絡方法	就上述空缺，本公司正透過勞工處建造業招聘中心進行招聘，有興趣的求職者請致電3428 2275查詢/交談面試

申請人提供之全部資料絕對保密及只作招聘之用

刊登廣告熱線

28739888