

# 何文田站補價62.8億招標

## 入場分紅率35% 港鐵項目歷來最高

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵何文田站第1期昨日推出招標，下月21日截標。市場消息指，項目補地價金額僅62.82億元，每呎樓面補地價8,459元，相比附近的政府官地低出甚多。惟有測量師解釋，由於港鐵項目工程複雜，加上地皮位置在斜坡，故政府於釐定補地價時有所折讓。此外，據指項目的分紅比例高達35%，為港鐵推出固定分紅比例以來最高，估計是希望分享將來鐵路通車所帶來的物業升值利潤。

何文田站第1期規模不小，可建樓面達742,716方呎，市場指項目的招標條款列出補地價金額約62.8237億元，每方呎樓面補地價約8,459元，分紅比例固定為35%，發展商並需額外再出價向港鐵參與競投，主要以該出價「分勝負」。翻查資料，港鐵自2014年9月招標大圍站項目開始為旗下招標地盤訂下分紅比例水平，今次為自2014年後有記錄兩年以來最高的分紅比例。

### 施工有難度 補地價折讓

高力國際亞洲估價及諮詢服務行政董事張翹楚表示，雖然今次補地價金額較過去政府於何文田批出的住宅官地都要平，但強調兩者不能直接比較。港鐵需要在地皮上蓋進行工程才可以建屋，發展時間較長，亦涉及技術考量，而官地屬已平整土地，基本上發展商購入後可以立即發展。

再者，何文田站第1期位於一個斜坡上，所以政府於綜合各項原因後，在計算補地價時會有一個折讓。資料顯示，以往佛光街與常勝街一帶地皮的每呎樓面地價維持於9,875元至12,540元。而最近一幅成交，為今年3月高銀金融以每呎樓面地價10,889元投得何文田常盛街地盤。

問到35%的分紅比例是否過高，張翹楚指較高的分紅比例，會令發展商日後的利潤率下降，換言之，發展商於衡量風險後前入標出價會降低，變相令更多財團可以進場。此外，沙中線的落成通車日期為2019年及2022年，相信港鐵預計樓價將來會上升，所以希望提高分紅比例，來分享到將來賣樓利潤的升幅。

### 新地表明傾向獨資入標

項目本周一收到多達28份意向書，數量追平去年將軍澳日出康城第7期創出的

紀錄。入意向財團包括長實、新地、恒地等「大仔沙」，同時亦有不少中資財團及中小型財團，如萬科(香港)、龍光地產、遠東發展等參與。當中，新地指項目補地價合理，已表明會研究入標，傾向獨資。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。第1期位於北面用地，其北面為新地旗下天鑄，住宅樓面最多約742,716方呎，為純住宅發展，料提供約800個至1,000個單位，預期2022年至2023年竣工。市場預料整個項目的投資額將達100至150億元。

### 萊坊：港資熱合作模式

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，項目優越，政府近期加辣不會影響發展商入標意慾，相信會有十多個財團參與，但估計港資發展商機會較大，因對港鐵項目比較了解及清楚合作模式。



何文田站第1期涉及多至1,000伙單位，「鐵路」招牌料帶來豐厚的利潤。 記者張偉民攝

### 近年港鐵項目分紅比例一覽

招標日期	招標地盤	分紅比例
11/2016	何文田站第1期	35%
3/2016	日出康城第10期	20%
12/2015	日出康城第9期	15%
10/2015	日出康城第8期	15%
6/2015	日出康城第7期	10%
2/2015	輕鐵天榮站項目	10%
1/2015	日出康城第6期	15%
11/2014	日出康城第5期	10%
10/2014	大圍站項目	15%

註：大圍站項目之前的港鐵項目，多不設最低分紅比例，由發展商自行釐訂。

製表：記者 顏倫樂

### 何文田站第1期小檔案

地盤面積	150,696方呎
可建樓面	742,716方呎
單位數量	800個-1,000個單位
補地價	62.82億元
每呎樓面補地價	8,459元
截標時間	12月21日
招標條款	分紅比例35%、發展商須額外再出價予港鐵競投
竣工日期	2022年-2023年

製表：記者 顏倫樂

## 中原擬自然流失縮編



中原地產陳永傑(左)及資深投資者林一鳴。 記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府再就稅務「加辣」，令住宅交投大減，年中一度復甦的代理生意轉難捱。中原地產住宅部董事總經理陳永傑預期，未來兩個月至三個月住宅交投大減，代理會採用自然流失方式減人，不會裁員。然而，由於不少新分行已簽約，今年底仍維持開至

400間分行目標。

### 美加息味濃 樓價或跌5%

陳永傑認為，政府加辣只可使成交宗數減少，難令樓價大跌，及不會出現樓市泡沫，但美國聯儲局12月加息機會達60%，現時樓價直至年底將有3%至5%下行空間，但農曆年後仍會出現小陽春。

他指出，縱然美國有頗大機會加息，但本港銀行未必跟隨，而且美元強勢，熱錢會繼續流入本港樓市。他預料，明年樓價會先跌後升，直至明年年底，樓價可升至今年4、5月的水平。

不過，資深投資者林一鳴則表示，由於美國候任總統特朗普明言要進行多項基建，美國很大機會需要發債，因此個人認為不加息的機會大於加息。他又指，本港樓價隨着政府加辣，未來半年

將會下調5%至10%，明年4月將重拾升勢。

### 林一鳴：供應需時 樓價難跌

林一鳴指，本港樓價難以大跌，因由批地至建成單位推出市場需要11年至14年時間，實際供應量非如政府所言之多。另一邊廂，月入3萬元或以上家庭由2011年的75萬戶升至今年的109萬戶，升幅達45%。此批高收入人士的薪金升幅跑贏低薪一族，置業需求繼續上升，在供不應下，樓價難以大跌。

### 本月一手成交暫跌75%

另外，美聯物業住宅部表示，本月至今一手成交僅錄約540多宗，較10月約2,200宗大跌約75%。而二手方面，35大指標屋苑交投仍處低位徘徊，二手樓價年底前有機會下跌5%。

## 車位熱捧 嘉湖四日兩破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）政府「加辣」後，資金湧向車位市場，天水圍嘉湖山莊車位4日內兩度破頂。中原伍耀祖說，該屋苑樂湖居一個單號車位，以88萬元連租約易手，原業主於2014年以48萬元買入，持貨兩年升值83%。

### 區內車位試價110萬

翻查資料，本周一屋苑景湖居地庫1樓單號車位以85.5萬元破頂成交，比今次成交低2.5萬元。伍耀祖續指，嘉湖山莊現有約55個車位放盤，叫價由88萬元至110萬元，市值租金介乎2,200元至2,500元。

### 漆8車位賣出280萬

新界車位亦錄新高價成交。資料

顯示，沙田漆岸8號2樓雙號車位，以280萬元售出，料創新界車位新高。據了解，同屋苑車位今年5月曾售260萬元，為對上紀錄。

粉嶺維也納花園亦錄得新高價車位成交。中原黃啟立表示，一個地庫單號車位以50萬元沽出，為新高價車位成交，新買家打算將車位自用。

原業主則於2012年以28萬元買入車位，一直出租，現今轉售賬面獲利22萬元或79%。

另一邊廂，世紀21於昨日舉行物業拍賣會，其中承法庭命屬「無契」物業的鯉魚涌南豐新村LG2層39號車位，開價88萬元，拍賣每口價加5,000元，經過兩口承價後，最終以88.5萬元成功拍投。

## 天晉業主蝕逾200萬沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓市繼續出現兩極化現象，半新盤蝕讓及銀主盤成交，二手居屋則出現高價個案。中原地產伍錦基表示，將軍澳天晉1期6座高層A室，實用面積874方呎，今年5月起開價1,550萬元放售，及至月初政府加辣後，減至1,400萬元成交，呎價16,018元。

原業主2014年6月以1,550萬元購入，賬面已

蝕150萬元，雖然額外印花稅(涉140萬元)由買家支付，不過連同其他使費共需蝕逾200萬元。

另外，中原鄭家進表示，屯門龍門1期1座低層B室銀主盤，面積858方呎，新近以998萬元連租約沽出，呎價11,632元。原業主2013年9月以1,113萬元連1個車位入市，是次成交不連車位，撇除車位市值約170萬元計，料賬面獲利6%。

### 居屋鯉安苑月內兩破頂

另一邊廂，藍田居屋鯉安苑月內兩度刷新高，世紀21聯誠謝寶昭表示，該屋苑A座高層1室，面積516方呎，於居二市場以490萬元成交，折合呎價9,496元，刷新屋苑最新高，打破月初8,908元舊紀錄。

## 壽山村道地盤13億易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）萊坊以招標形式出售「壽山村道16A-D號」豪宅地盤，地盤最終以13億元出售予本地一間上市公司，樓面地價每平方呎約58,000元。

根據目前地契限制，該地段重建

的地積比率為0.45倍。而根據城市規劃，最高地積比率則為0.75倍，即總樓面約3,700方呎。由於項目非常罕有，位置優越，毗鄰深水灣，佔地近5萬平方呎，吸引多間本地或內地發展商及投資者參與競投。



### 「2016第十五屆香港珠三角工商界合作交流會」前奏報道

## 辦粵港澳工貿展銷會 助港商開拓內銷市場

### 一訪香港工業總會總裁何健華

為促進香港與珠三角的經貿合作交流，由香港工業總會（工總）、香港生產力促進局、珠三角工業協會聯合主辦、深圳市人民政府名譽主辦的「2016第十五屆香港珠三角工商界合作交流會」（千人宴）將於12月9日在深圳市舉行。今屆合作交流會的主題是「科技成就未來、深港合作共贏」。千人宴是粵港工商企業界的年度盛事，是業界加強交流、促進合作的一個重要平台。與此同時，工總亦透過各項工作，協助港商在內地發展。

### 深化粵港澳合作

工總總裁何健華表示，為協助香港企業開拓內銷，加強粵港澳在工貿推廣方面的合作，工總將首次與廣東省粵港澳合作促進會、廣東省粵港澳展覽服務公司，以及荔園有限公司攜手合作，協辦於2016年12月23日至2017年1月8日（共17天）假廣州天河體育中心南廣場舉行的「品品2016」粵港澳工貿推廣及展銷會，向內地消費者推廣具「品」質、「品」味及「品」牌的粵港澳優質產品。

近年傳統海外市場萎縮，不少港商致力開拓內地市場。工總於2015年出版的《珠三角製造》系列四調研報告顯示，有50%香港製造企業表示將加強內銷，22%企業表示會保持內銷，而11%企業打算短期內開展內銷。

何健華指出：「展銷會將提供一個新的內銷途徑，亦

讓未有足夠經驗的企業認識內銷程序，以及稅務環節等。同時，我們希望透過展銷會提升香港品牌形象與知名度，讓內地消費者進一步認識香港品牌。」

### 加入電子商務平台

為迎合內地市場新消費模式，工總覓得內地網商開發電子商貿平台（網上商城），讓參展企業在展銷會銷售實貨之餘，可同時透過網上購物平台吸引更多顧客，增加銷售額。

事實上，網購早已成為不少內地消費者的購物習慣。2015年，中國在線零售額為5816億美元，比去年增加33%，銷售額已超過美國，預計至2020年，將繼續以22%的年率增長，反映網購已成為打開內銷的一條關鍵渠道。

何健華表示：「通過是次展銷會的電子商貿平台，消

費者可透過二維碼（QR Code）進入網上平台，使企業於展銷會期間進行線上線下（O2O）連結和銷售。雖然近年有不少中小企表示希望拓展內銷市場，他們普遍對電子商貿平台的認識不深。是次展銷會的電子商貿平台，不但可讓參展企業透過網上購物平台增加銷售額，亦讓他們加深認識及體驗網上商城的運作。」

至於運作模式方面，內地客人在平台落單付款後，貨物可直接由香港發出，送到客人府上。對參展商來說，由於網上商城提供網上貨物預訂，可避免斷貨帶來的銷售損失；亦有利庫存管理，降低存貨量引致的風險及開支。

### 優質貨品 香港品牌

何健華指出，內地消費者普遍喜歡有品牌的商品和服務，他們認識「Q」品牌，知道有「Q」標誌的產品是品質的保證。所以，不少企業透過獲得「Q」

認證開拓內地市場。他透露，已經落實參展的「Q」品牌眾多，包括有德國寶、雅芳婷、捷榮咖啡、官燕棧、余仁生、建樂士、寶富麗、惠家等香港優質名牌。

此外，為加強香港設計的聲譽，也協助香港設計師走進內地市場，工總將於「品品2016」設置D-Mark館，讓香港設計師展示他們的設計產品及服務，利用線上線下平台，為內地市場介紹原創設計、品牌設計及產品設計等服務概念。香港設計委員會於2014年推出D-Mark，旨在鼓勵企業建立優質卓越的設計團隊，活用優質設計，以及表揚有良好機制去善用設計的企業。

何健華相信，「品品2016」和該電子商貿平台可為港商提供進入龐大內地市場的上佳機會，亦有助推廣香港的品牌和設計。「我熱切鼓勵企業踴躍參與是次活動，從中體驗結合實地展銷與網購銷售模式的成效，深信這種銷售模式將會開闢極具潛力的新商業領域。」



香港工業總會總裁何健華