黃竹坑站1期今起招意向

■市場預料港鐵黃竹坑第一期收到30份意向書。 資料圖片

黃竹坑站1期檔案

地盤面積	約1.1公頃
住宅樓面上限	576,950方呎
單位數量	800伙
市場估值	80.77億至86.54億元
估計樓面地價	14,000至15,000元
截收意向書日期	1月23日

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵黃竹坑站上月28日通車後，港鐵亦火速籌備黃竹坑上蓋的招標事宜，昨日宣佈今日(周三)推出黃竹坑站1期招意向，涉及800伙，下周一截收意向書。由於地皮屬罕有港島地，兼且有鐵路效應，市場對地皮反應樂觀，預料收到30份意向書，打破歷來紀錄，估值由80.77億元至86.54億元，每呎樓面地價1.4萬元至1.5萬元。

建800伙 市值料逾80億

根據港鐵之前公佈資料，整個黃竹坑站物業發展項目佔地約7.17公頃，位於黃竹坑車廠站上蓋，毗鄰港鐵黃竹坑站，周邊由香葉道、警校道及南朗山道所圍繞，將建14座27至38層高大廈，住宅樓面約386萬方呎，提供單位數量約4,700伙。另會提供一個50.6萬方呎的商場，及其他公共交通交匯處及社福設施等。

即將招意向的1期地盤，佔地1.1公頃，大概為整個項目的七分一，位於整個項目的南面，對面即為新加坡國際學校及巴士總站，但地盤的實質位置港鐵卻未有公佈，公眾無從得知。根據之前港鐵呈交城規會的資料，預料1期的位置將來需要提供一定的社區設施，而位置上亦會遠離黃竹坑站出口及未來擬建的商場，於整個項目來說位置較遜。

港鐵發言人昨日僅公佈項目的發展參數，包括可建住宅樓面上限為576,950方呎，會興建2座住宅樓宇，提供約800伙，預期2022年落成。

物以罕為貴 勢必「爭崩頭」

港島地皮由於數量稀缺，每每推出市場都會「爭崩頭」。例如早前市建局推出中區卑利街／嘉咸街項目地盤A，就收到43份意向書，破盡歷來市建局項目新高。理想城市集團企業估值部主管張聖典預料，今次黃竹坑項目收到的意向書，數量或突破30份，創下紀錄新高，而每呎樓面地價可達1.4萬元，折合地價約80.77億元，日後售價約實用面積每方呎2.6萬元。

據了解，目前鐵路項目收意向書的紀錄新高分別為2016年11月截意向的何文田站1期及2015年5月截意向的日出康城7期，都收到28份。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務行政董事張翹楚認為，雖然項目屬港鐵上蓋項目，但由於同一個項目中尚有大約6至7個地盤於未來幾年招標，預料對地價有一定影響。參考上次何文田站項目招標的反應，他預料每呎樓面地價或會達到1.5萬元，估值約86.54億元。

施政報告前 居屋夾屋呎價破頂

富榮每呎逼萬一 悅海華庭賣1.37萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）在政府今日宣讀施政報告前夕，多個新盤定價進取照樣報捷，公營房屋似追落後，破頂成交接二連三。市場消息指，有居二客以650萬元(免補價)、呎價10,980元承接大角咀居屋富榮花園單位，造價刷新屋苑未補價成交新高之餘，呎價則創全港未補價居屋最貴紀錄。另外，鴨脷洲悅海華庭則有單位以呎價13,719元，登上全港夾屋呎價王。

市場消息指，大角咀居屋富榮花園2座高層B室，實用面積592方呎，獲居二客以650萬元(免補價)承接，折合呎價10,980元，造價刷新屋苑未補價成交新高之餘，呎價則創全港未補價居屋最貴紀錄，打破香港仔雅濤閣蟬聯長達兩年、10,903元的紀錄。至於原業主於2009年以270萬元(免補價)購入單位，迄今轉手物業升值1.4倍，獲利380萬元離場。

悅海持貨3年賺近5成

港鐵南港島線通車，帶動沿線物業樓價，鴨脷洲夾屋悅海華庭呎價刷新全港紀錄。據土地註冊處資料顯示，該屋苑1座高層H室，面積605方呎，以830萬元(連補地價)成交，呎價高達13,719元，貴絕全港夾屋呎價，打破去年底同屋苑1座高層E室呎價13,626元的紀錄。

至於原業主於2013年以560萬元(連補地價)買入單位，持貨約3年賬面獲利270萬元或升值近5成。據了解，目前全港最貴已補價夾屋頭兩名均為何文田欣圖軒，去年底錄得910萬元(連補價)成交膺「夾屋王」，第二名造價亦達850萬元(連補價)。而今次悅海華庭830萬元成交價則晉身全港第3貴、港島最貴個案。

另一邊廂，私宅市場錄得零星蝕讓個案。中原地產李嘉寶表示，大坑瑆華高層B室，實用面積383方呎，屬1房間隔，原業主以840萬元將單位連租約易手，折合呎價21,932元。

瑆華業主損手逾400萬

外籍業主於2012年以1,221萬元買入單位，據知當年並無稅務回贈等優惠，持貨5年賬面蝕手381萬元或31%，倘連同使費料共蝕逾400萬元。

李氏續指，單位現時以24,000元租出，新買家可享租金回報3.4厘。而瑆華現有21個放盤，大部分放盤叫價較當年一手購入價低，其中低層B室，業主現時叫價850萬元，較2011年購入價901萬元低51萬元。

寶湖三房破頂價660萬

至於大埔寶湖花園則錄新高成交，世紀21柏宇地產黃學宇表示，該盤交投量急升，本月至今已錄5宗交投，當中剛連環錄得兩宗三房大單位成交，造價均為660萬元，同創該屋苑成交價歷史新高。其中A座極高層連天台戶成交，面積561方呎，連467方呎天台，以660萬元沽出，折合呎價11,765元。另一宗位於D座高層3室，實用面積561方呎，同以660萬元易手，折合亦為呎價11,765元。

■大角咀居屋富榮花園打破香港仔雅濤閣蟬聯長達兩年的全港未補價居屋最貴呎價紀錄。 資料圖片

荃中六屍戶 拍賣無人要

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「超級凶宅」昨日出現在拍賣場。荃灣中心太原樓低層戶六屍凶宅，經由環亞物業拍賣，開拍價228萬元，較市價低達四成，現場消息指物業乏人承價，最終收回。

據了解，物業面積374方呎，連同租約出售，月租約7,000元，以開拍價計回報率約3.7厘。翻查記錄，該單位業主於2015年底，以155萬元向外號「凶宅大王」的前任業主陳應佳承接，持貨至今未滿3年，倘成功易手料需付樓價10%的額印稅。而前業主陳應佳則於2011年從拍賣場以118.5萬元投得。

該項「超級凶宅」涉及1996年一宗六屍命案，一名陳姓住戶因財困而開煤氣與一家人集體自殺，結果導致六人慘死，惟獨陳氏自己卻獲救，結果被判入住精神病院。

■荃灣中心六屍凶宅被認為是香港數一數二的「超級凶宅」。 資料圖片

意花園御苑或新春對撼

■長實助理首席經理（營業）何家欣(左)指，昨日向代理派發意花園宣傳小冊子。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）多個新盤趕搶雞年頭啖湯。長實於元朗牛潭尾意花園最快本周內上樓書，至於恒基地產於粉嶺高爾夫．御苑已獲批出預售樓花同意書，最快2月開售。

意花園周內上載樓書

長實助理首席經理（營業）何家欣表示，元朗牛潭尾意花園將於農曆新年前局部開放現樓予準買家參觀，最快本周內上載樓書。集團上周已委託代理銷售，昨日向代理派發宣傳小冊子。

何家欣指，首批將包括私隱度最高的米萊諾大道獨立屋，主要是面積1,646方呎的4房4套董事屋，考慮為購入兩伙或以上的買家提供優惠。該盤共有67幢洋房，間隔由3房至5房，面積由1,476方呎至2,369方呎，4房及5房均設有蓋車庫。項目設有酒店式住客會所及供住客使用的公共花園，提供約65,000方呎享樂空間。

高爾夫．御苑獲批售樓紙

另外，恒基地產營業(二)部總經理韓家輝昨表示，粉嶺高爾夫球會旁項目高爾夫．御苑已獲批出預售樓花同意書，正啟動內地軟銷，料新春前後上載售樓書，最快2月開售。該盤提供590伙（開放式、一房至四房及特色戶），包括25幢洋房，面積由約270方呎至3,000餘方呎不等，預計2019年4月落成。

Grand YOHO二期再售51伙

農曆新年前亦有多個新盤推售。新地於元朗Grand YOHO二期次批55伙昨晚推售，消息指，截止晚上10時售出51伙 。

新世界等敲定本周五首輪發售400伙的荃灣西柏傲灣，至昨晚止累積突破4,500票，超額登記10倍。中國海外發展於九龍「港人港地」項目啟德1號(II)昨上載銷售安排，於本周六發售122伙，據悉，截至昨晚已收約1,000票。

業界料施政報告無大動作

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）行政長官梁振英將於今日發表任內最後一份施政報告。萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文估計，報告不會有重大土地及房屋的新政推出，估計會提及短中長期土地及房屋供應目標，並繼續推動九龍東計劃，發展香港成為智慧城市，亦會推動落馬洲河套地區的「港深創新及科技園」計劃，吸引深圳企業來港。

萊坊料推動現有計劃

林浩文續說，政府或會提及一些新建議，包括大嶼山發展、研究中央水域人工島、2030+規劃及機場商業區等，並會繼續發展地下空間及岩洞，以紓緩地面擠塞及釋放土地，以及公佈「綠化地帶」用地、「政府，機構或社區」用地等可改劃住宅或其他用途。

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，港府換屆在即，相信當局在房策上未會有太大動作，將貫徹土地政策及檢討措施成效為主。

布少明：二手乾升呈「抗藥性」

他認為，現任特首自2012年上任迄今，平均每月二手住宅成交較前任特首跌約5成，二手樓價卻升近4成，「乾升」局面反映市場對辣招呈現「抗藥性」。

他冀當局審時度世，未來房策除貫徹覓地建屋主調，保持充裕的新供應外，更應同步釋放二手盤源，建議將換樓退稅的期限由原來的半年延長至一年，讓市民有更充裕時間換樓，配合放寬按揭成數，以助釋放二手供應，同時紓緩二手樓價。

美聯物業於1月上旬透過分行問卷形式進行施政報告前夕民意調查，並成功收回287份問卷，調查結果所見，大部分被訪者最希望今年施政報告多着墨於調整3D辣招方面，佔3成半，其次是增建資助房屋及覓地增加供應，各佔23%及2成，16%期望當局推出置業貸款。

御苑未賣先登世界紀錄

花絮

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港新盤登上健力士世界紀錄，說的是恒基地產旗下粉嶺高爾夫．御苑造出全球最大高爾夫球雕塑。

逾7千高爾夫球組最大雕塑

發展商今次邀請4名至5名工匠，花費半年時間，採用逾7,000個高爾夫球造成雕塑，面積為5米闊、2米深及2.2米高，昨日獲確認締造健力士世界紀錄，成為全球最大高爾夫球雕塑。據悉，發展商於售樓期間會將該雕塑放在售樓處內，日後會安放於樓盤內。

發展商亦邀請剛結婚不久的藝人岑麗香出席一同見證。她表示，很開心可見證歷史一刻，如早一點認識恒基地產便好，可為她幫手做出全球最大結婚蛋糕、最長婚紗等。

■恒基韓家輝(左二)獲健力士代表(右二)頒發世界紀錄證書。 記者梁悅琴 攝

一手去年買賣1869億新高

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出，去年第4季登記一手私人住宅買賣合約總值650億元，創有記錄新高，涉及宗數4,868宗。計及去年全年登記，累計總值1,869億元，亦創新高。總值連續三年高企，2014年有1778.26億元，2015年有1671.36億元。其間宗數為有16,561宗。

去年按個別注重登記項目有：Grand Yoho一期93.84億元，1,087宗；天鑄二期93.21億元，210宗；皓畋69.17億元，514宗。

新地套現逾400億

按發展商負責銷售總值計：新地412.05億元，3,831宗；會德豐246.52億元，1,355宗；恒基156.47億元，1,528宗。

該行預期，今年總值可以高達2,000億元，將會再創新高，而期間季度亦相應出現新高紀錄。