黃竹坑站3期招意向 估值361億

樓面呎價或見2.4萬 補價逾百億挑戰紀錄

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵黃竹坑站第3期終於登場，港鐵昨日公佈地皮將於下周三截收意向書。項目極具規模，可建樓面逾150萬方呎，當中50萬方呎屬商場，為整個黃竹坑站住宅項目唯一有商場的期數。由於3期位置屬商場上蓋，兼為已推出的首三期項目中最接近地鐵站，測量業界遂對地皮估值非常樂觀，最高估值達361億元，每方呎樓面地價高達2.4萬元，補地價有機會超過百億元，挑戰港鐵歷來單一項目最貴補價紀錄。

港鐵昨日公佈，將於今日起就黃竹坑站第3期招意向書。資料顯示，項目位於整個黃竹坑站項目西北面，毗鄰黃竹坑站出口，並由4座物業組成，總發展樓面高達150.59萬方呎，為目前黃竹坑站已推出的3期中規模最大。當中，約100萬方呎為住宅樓面，提供1,200個單位，另外商場樓面為50.59萬方呎，預期2024年落成，為未來港島區大型房屋供應之一。

提供1200伙 2024年落成

整個黃竹坑站項目先後已賣出2期。第1期於2017年3月由平安不動產及路勁基建合資投得，提供700伙至800伙，補地價約47億元。及後第2期於去年12月由信置、嘉里投得，提供550伙至600伙，補地價逾52億元。今次第3期項目可供應單位達1,200伙，兼且近地鐵站及有商場，加上近半年樓價飆升接近一成，可以預見項目補地價或衝上過百億元。

翻查資料，歷來單一最高補地價項目為柯士甸站項目，由新世界及會德豐合組財團於2010投得，當時補地價為117.07億元。

50萬呎商場價值分歧大

目前，市場對是次項目補價估值頗為分歧。萊坊高級董事和估價及諮詢部主管林浩文估計，今期補地價金額會較1、2期高，估計以純樓面地價計（包括商業及住宅部分補地價），每呎樓面地價最高達2.4萬元，估值高達361億元，為現時市場估值上限。他又認為項目一定發展為豪宅，料落成後呎價賣3.5萬元起。

普縉集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，第3期可望到深灣遊艇會方向，景觀不錯，且為整個黃竹坑站項目首個附設商場的期數，但因該區商業發展仍未成熟，預計相關樓面價值與住宅部分不會有太大差距。

高力國際亞洲區估價及諮詢服務副常務董事張翹楚亦認為商場部分不會太值錢，預期每方呎樓面地價1.5萬元，總估值約225.88億元，為市場估值下限。

港鐵或收回商場發展

翻查資料，近年港鐵推出連商場的住宅項目，大部分都會收回自行營運，包括日出康城的商場部分（50萬方呎）及大圍站商場部分（65萬方呎），今次黃竹坑站料亦頗大機會收回發展。

據港鐵公佈資料，整個黃竹坑站發展項目佔地約7.17公頃，位於黃竹坑車廠站上蓋，將建14座27層至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。

據了解，港鐵本財年將推出4個鐵路項目，目前已推出油塘通風大樓(500伙)，連同剛公佈招收意向的黃竹坑站3期(1,200伙)，尚餘何文田站2期(900伙)及將軍澳日出康城11期(1,650伙)未推。

■港鐵黃竹坑站第3期（紅色箭嘴）涉及100萬方呎住宅樓面，部分單位料可望海景，令估值提升。 資料圖片

黃竹坑站1至3期小檔案

地點	總樓面(萬呎)	補地價(億元)	單位數量(伙)	截標時間	中標財團	標書數目	意向書
黃竹坑站3期	1,505,884*	/	不多於1200伙**	下周三截意向	/	/	/
黃竹坑站2期	492,991	52.13	550–600伙	12/2017	信置、嘉里	10	37
黃竹坑站1期	576,950	46.84	700–800伙	3/2017	平安不動產、路勁基建	14	39

*住宅及商場部分各佔999,976方呎及505,908方呎；**由4座物業組成，料2024年落成

製表：記者 顏倫樂

下半年樓價 代理料最多升5%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、實習記者 丘曉陽）中美貿易摩擦隨時再度惡化，加上香港銀行下半年隨時加息，一手空置稅本月內出台，樓市前景充滿不明朗因素。然而，本港用家需求強勁，港置昨日公佈一份「置業意向調查」顯示近63%人士認為後市續升。因此，業界對前景仍然看好，但預計下半年升幅或會收窄，港置及利嘉閣昨日都預測下半年樓價升幅放緩至5%，全年則料升15%。

香港置業行政總裁李志成表示，下半年樓市存在三個主要隱憂，包括環球貿易戰升溫、一手空置稅出台等，另外，本港近月資金趨於緊張，銀行體系結餘已下跌四成，本港將出現明顯加息壓力。他續說，上文提到一手空置稅的實施，或會令發展商定價不如上半年進取，屆時一二手住宅的價格差距料會由現時逾兩成逐步收窄。

逾半人料空置稅無礙樓價

港置最近於美國加息後進行「置業意向調查」，看好樓市者佔比由首季33.5%上升至44.5%，「睇淡」者由48.3%下降至37.1%。問到熱門話題一手空置稅，512份問卷中，認為沒有影響的佔約56.1%，22.7%認為增加置業信心，21.3%認為減少置業信心。

李志成相信該稅對樓市影響有限，因為現時中小型單位主導市場，而且用家需求強勁，發展商可以靈活調整推盤步伐。至於豪宅則因空置率較高，料會有輕微影響。利嘉閣地產昨日亦預計樓市升勢將會放緩，難如上半年急速上升，預測中小型住宅下半年料升5%，全年料升15%。豪宅料升8%，跑贏中小型住宅，全年料升16.5%。

發展商推盤步伐料加快

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，樓市下半年利好利淡非一面倒，中美貿易戰爆發及本港重返加息周期，或會拖慢樓價升勢。而多項於下半年啟用的跨境交通基建落成，雖有助刺激豪宅物業買賣，但同時亦會有潛在買家流向內地及澳門，某程度令利好利淡因素相互抵消。

至於一手空置稅快將出台，他料會加快發展商推出餘貨的步伐，而因應上半年新盤數量不多，下半年發展商必加大推售新盤的力度，以做到貨如輪轉，該行料下半年一手成交或達1萬宗，全年登記量達1.8萬宗。港置亦料下半年新盤銷售量大升，一手登記量或高達1.25萬宗，較上半年7,500宗升近67%，全年料達2萬宗水平。

四大代理行睇好後市

代理行	全年樓價預測	負面因素	利好因素
中原	17%	1.中美貿易戰爆發	1.失業率跌至2.8%
美聯	15%	2.下半年本港或加息	2.「父幹買樓」支持
港置	15%	3.環球經濟不明朗	3.「新香港人」支持
利嘉閣	15%	4.美國料繼續加息	4.地王效應
		5.一手空置稅或出台	5.用家及投資需求強勁
		6.大量新盤推售	6.大型交通基建落成

製表：記者 顏倫樂

天寰標準户呎見3.81萬 啓德新高

■新地雷霆(左)指，元朗Grand YOHO第二期重推並非因為政府快研推一手樓空置稅。旁為胡致遠。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■信置營業部聯席董事田兆源(左)表示，同系早前重新上載樓書的沙田御龍山3伙特色戶將招標推售。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府月內將交代一手樓空置稅之際，啟德再現新高呎價成交。建灝地產發展旗下天寰昨日招標售出天海匯第1座31樓A室，屬面積1,190方呎四房標準單位，成交價4,533.9萬元，呎價達3.81萬元，創啟德區內新高呎價，比保利置業同區龍譽上月所創的3.5萬元的紀錄，再貴約9%

御·豪門2特色戶吸金逾億

與此同時，市場大額成交不斷，長實旗下北角維港頌昨以5,868萬元售出第8座33樓B室，面積1,310方呎，呎價44,800元。至於華懋旗下樓齡約8年的九龍城御·豪門亦連環售出2伙特色戶，吸金逾1億元。當中，59、60樓B室複式戶面積2,079方呎，成交價5,812萬元，呎價27,960元。而60樓D室面積1,619方呎，成交價4,716萬元，呎價29,132元。

Grand YOHO大單位招標

另一方面，發展商加快推售現樓貨尾。新地旗下已為現樓的元朗Grand YOHO第二期重推，先推出5伙三房及四房戶招標，面積705方呎至1,115方呎，不設指引價，7月18日截標。為免影響屋苑現有住戶，今次會安排預約參觀現樓示範單位。

新地副董事總經理雷霆強調，是次推盤並非因為政府快研推一手樓空置稅，只是集團系內的元朗Park YOHO系列與Grand YOHO交替推售而已。他指，Grand YOHO第二期尚餘約550伙未推售，當中約200伙因涉及港鐵工程暫時未能推售，現時可售單位約350伙。若參觀現樓示範單位暢順，稍後會推出更多單位，亦考慮以價單形式推售，相信下半年會沽清350伙。

高爾夫·御苑加推59伙

恒基地產於粉嶺高爾夫·御苑昨提價2%至3%加推59伙，包括一至四房戶，售價由683.9萬元至2,617.8萬元，最高折扣6%，折實價由642.8萬元至2,460.7萬元，折實呎價由15,845元至20,318元。該盤於周日發售30伙。

其他新盤亦部署出 。信置旗下大埔白石角科研路項目命名為逸瓏灣8，提供528伙，面積由約500方呎至約1,200方呎，關鍵日期為2021年2月。

信置逸瓏灣8料下季推

信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤正申請預售樓花同意書，料最快第三季推售，同系早前重新上載樓書的沙田御龍山3伙特色戶將招標推售。

富豪·山峯最快8月推出

百利保控股執行董事兼首席營運官范統稱，與富豪酒店國際合作的沙田九肚富豪·山峯，預計最快8月上載售樓書，同期開放示範單位，計劃接近現樓階段推出，出價單或招標都會考慮。

對於政府快將交代一手樓空置稅，他稱，現時發展商待售細單位不多，認為不應規管面積1,000方呎以上大單位，亦不會對發展商帶來減價壓力。

新港城兩房破頂 呎售逼2萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手樓價持續破頂。美聯梁榮貴表示，馬鞍山新港城中層2室，面積321方呎，屬兩房間隔，作價640萬元成交，折合呎價高達19,938元，創屋苑有史以來新高呎價。原業主於2012年以287萬元購入，持貨6年物業期內升值1.2倍。

第一城4年升值56%

沙田第一城再錄呎價逾2萬元個案，中原黎宗文表示，沙田第一城39座高層H室，實用面積304方呎，兩房間隔，日前以618萬元沽出，折合呎價20,329元。原業主於2014年以395萬元買入單位，持貨4年升值約56.5%。

據悉，本月初該屋苑才錄得呎售20,599元刷新紀錄。

不過與此同時，沙田第一城單日新增兩伙銀主放盤。據世紀21網站顯示，其中48座中層E室，面積284方呎，銀主叫價550萬元；同時50座中層B室，面積同為284方呎，叫價同樣550萬元。據土地註冊處資料顯示，兩物業的業主為同一人，前者於2015年以410萬元買入，後者於2013年以315萬元買入。

■新港城

■沙田第一城