短租兩個月 一次標售過百伙

地產商要花招 避稅繞新例

香港文匯報訊（記者 黎梓田）因應市況逆轉及早前六月推行的一手空置稅，有發展商變陣把旗下新盤「轉賣為租」，另有新盤項目先後推出單位招標，企圖降低逆市對銷情的負面影響。其中新地位於堅尼地城的項目雋庭（The Kennedy on Belcher's）已於近月開始招租，並首度推出2個月短租計劃，並將於下月起推出58伙招租，料呎租逾80元。

新地副總經理（租務）江敏昨表示，「雋庭共提供128個單位，現分三個階段進行出租。第一階段的30個單位於今年八月起招租，至九月已全數租出；而第二階段的40伙單位自十月初招租，現時出租率有約90%，成交月租約2.5萬至7.7萬元，呎租70元以上，連傢具呎租更達90元。」

至於第三階段，江敏稱，目標在十一月中起推出餘下的58個單位，租期由兩個月起，料呎租可達80元以上，預計今年尾可以出租全部單位，長遠來說亦看好住宅租務發展。

■江敏（右）指出，雋庭已租出單位中，20%屬短租，最短為3個月。 香港文匯報記者黎梓田 攝

全數出租 每年收租5500萬

江敏又指出，已租出單位中，80%為兩年期長租，兩成屬短租，最短為3個月。她說，租客較年輕化，客源亦有來自本地、內地以及外籍人士。江敏亦對傳媒表示，對現時出租情況滿意，並沒有租金下調情況，現時項目最貴租出單位呎租為90元，估計全數單位出租後，可帶來每年5,500萬元租金收入。

另一邊廂，大銀地產發展旗下長沙灣現樓項目翠雅山將於年內推出，大銀地產總經理(項目)朱偉雄表示，翠雅山準備得「八八九九」，樓書已準備就緒，惟現樓仍有改善工程。另項目傾向招標形式發售，考慮先推第1、3座全幢共7伙2房至4房單位，價錢將參考九龍塘義德道及九龍特色單位，而餘下28個單位將全數用作收租，租金暫時未定。

翠雅山標售收租兼備

此外，自樓花新例實施後，樓盤每輪需推售至少兩成單位，加上一手空置稅的「配合」，現時受新例限制的住宅項目有8個，近半數以招標形式賣樓，其中大埔海日灣在未作任何宣傳、未公開示範單位的情況下，於上周六（20日）突擊上載銷售安排，以招標形式推售138伙，佔全盤667伙逾兩成，招標日期由明天（25日）起，至下月10日截標。

新例賣樓 近半採招標

至於豪宅新盤亦同樣推出單位標售，永泰地產旗下澐灃前晚公佈首張銷售安排，落實於本周五（26日）以招標形式推出5個洋房及1個複式戶。項目將於周五早上10時起招標，同日早上11時截標。

為適應新例，個別發展商更雙管齊下，在同一份銷售安排中公佈公開發售及招標的單位，與以往公開發售及招標單位分開不同銷售安排公佈的做法不同。

新地錦田項目PARK YOHO Napoli，早前在首份銷售安排中，分別把50伙及100伙撥作公開發售及招標；而九建旗下油塘海傲灣，亦在早前的首張銷售安排裡，撥出130伙公開發售，另撥出32伙招標。

近期新盤因應市況「變招」

地區	項目	發展商	推盤招數
長沙灣	翠雅山	大銀地產發展	第2座將留用作收租，第1及3座年底前推7伙招標
白石角	海日灣	億京	明天起推出138伙招標
元朗	朗城滙	華懋	首輪銷售大推七成單位
沙田九肚	澐灃	永泰、萬泰	本周五起推出5個洋房及1個複式戶招標
屯門	弦海	莊士中國	部分高層單位或有機會標售
油塘	海傲灣	九建	首份銷售安排130伙公開發售及32伙招標
元朗錦田	PARK YOHO Napoli	新地	首份銷售安排50伙公開發售及100伙招標

製表：記者 黎梓田

華懋投得何文田站2期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵何文田站2期昨日開標，由華懋中標。項目頗具規模，樓面約63.94萬方呎，提供900至1,000伙，項目補地價金額超過74.86億元，折算每方呎達11,709元，創鐵路項目新高。華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，項目擬主要提供兩房及三房單位，對香港前景有信心，未來仍會積極投地，即將截標的兩幅啟德地亦有機會入標。

項目預期2024年落成。消息透露，項目補地價金額超過74.86億元，折算每方呎達11,709元，除較2016年底批出的何文田站第一期每呎8,459元高出38.4%外，亦打破2017年底黃竹坑站第二期錄得的10,576元舊紀錄，創鐵路項目新高。另外，據悉是次分紅比例固定為25%，較2016年何文田站1期時的35%低。

落成後每呎料至少賣3.3萬

何文田站二期項目位處傳統豪宅地段，屬地鐵上蓋物業，坐擁鐵路概念，潛力優厚。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，地鐵站的大型住宅地供應有限，項目已具備相當優勢，估計住宅部分將以豪宅發展，料落成後每呎賣3.3萬元起。

項目周一截標時收到8份標書，包括長實、新地、恒地、新世界等都有入標，而區內有發展項目的高銀集團、嘉里等亦有落場，最終由華懋中標。華懋過去亦有多次與港鐵合作經驗，其中現時已開價的元朗朗城滙，為華懋於2013年6月以13億元中標的西鐵朗屏南（南）地皮。較早前的全城滙，則屬華懋於2012年初中標的荃灣西站（第五區）城畔，項目補地價逾26億元。而華懋今年初亦於官地市場以逾31億元中標一幅觀塘安達臣道對出住宅地皮。

恒地逾13億奪深水埗市建項目

另外，市建局深水埗青山道/元州街發展項目早前截收17份標書，昨日亦開標，由恒地以以13.682億元中標，較市場估值下限約17.57億元低約22%。項目規模中型，地盤面積約17,761方呎，預計總樓面約為159,738方呎，當中住宅樓面約133,108方呎，提供約260個單位，另設約26,630方呎商業樓面。

林浩文表示，中標價較預期略低，估計是中標發展商須按發展協議中列明有關標準與品質、可持續發展和智能系統的要求興建新發展項目，增加發展成本。他估計項目會興建中小型單位為主，落成後每方呎賣2萬元。

值得留意的是，市建局早前宣佈上述項目會將最細單位面積限制調高約40方呎，至300方呎，以提升居住空間，為近年罕有舉動，相信是針對外界指市建局項目納米單位太多的問題。而恒地近年則以興建細單位為主。

此外，消息指項目將來賣樓收益達30.1億元時，中標財團便需按比例作出分紅，首5,000萬元分紅20%，按比例遞增至最多50%。另外，發展商須交還18個單位（約7,680方呎）作樓換樓安排，商業部分亦歸市建局擁有。

細價盤群起 尚悅·嶺折實317萬入場

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新界西北區再有細價盤搶客，恒地及新世界合作元朗尚悅·嶺昨上載售樓書並公佈首張價單合共101伙，折實平均呎價15,881元，貴絕元朗新盤開盤呎價，195方呎開放式戶折實入場317.7萬元。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，尚悅·嶺售價參考同區新盤，但強調並非要「對住來打」，首批有不少單位折實價為300多萬元，最快本周末收票，有機會下周發售。

被問到昨日港股大跌逾800點，會否擔心影響入票及銷售反應，他認為，股市經常有上落，反而買樓收租回報穩定，相信不少投資者會套股換樓。

15伙折實價低於「4球」

元朗大棠尚悅·嶺首張價單推出101伙，實用面積195至370方呎，包括開放式至兩房戶，平均呎價16,372元，定價327.5萬至632.2萬元，最高折扣3%，折實平均呎價15,881元，折實價317.7萬至約613.2萬元，其中15伙折實價為300多萬元。項目會所面積約1.3萬方呎，提供泳池、健身飛輪車及跑步機等設施。目前同區二手屋苑呎價由約1.2萬元至1.6萬元，項目附近屋苑蝶翠峰平均呎價約1.2萬元，即尚悅·嶺開價較二手屋苑價高30%。

今次發展商提供一按或二按，其中一按最高借85%，由發展商安排財務公司提供按揭貸款，簽臨約後，首36個月利率為P減2厘，第37個月至第60個月利率P減1厘，其後全期P加1厘。買方須按發展商安排的財務公司的要求提供足夠文件以證明其還款能力，包括收入證明、銀行記錄等。另一種為一按加二按最高借90%，需要「特約銀行」提供即供首按，並安排財務公司提供二按，二按最高為樓價30%，首按加二按合共提供不超過樓價九成按揭。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，尚悅·嶺首張價單折實入場價僅約317.7萬元，銀碼細，加上發展商提供高成數按揭，有助市民輕易上車，估計項目亦會吸引一批新居屋回流客。

屯門弦海截收約710票

莊士中國旗下屯門弦海首輪175伙昨晚截票，消息指，累收約710票，超額登記約3倍。

經絡按揭轉介及中原按揭為該盤提供「上車置業首選按揭計劃」，全期實際息率低至2.375%，按揭成數可高達九成，現金回贈最高可達2%，同時可享有高息存款掛鈎計劃。

華懋集團銷售部總監吳崇武表示，元朗朗城滙已收近2,600票，大手客佔約280票。

新地旗下何文田天鑄昨以招標形式售出兩幢洋房，其中8號洋房實用面積為3,406方呎， 成交金額約3.3億元，呎價約9.8萬元，呎價再創九龍區洋房新高，對上紀錄為今年8月同一樓盤洋房成交呎價達約9.5萬元。

天鑄洋房貴絕九龍 呎售9.8萬

該盤昨亦以約2.5億元售出7號洋房，實用面積2,797方呎， 呎價約8.9萬元。自今年6月底政府公佈新房策以來，新地陸續推出已為現樓的何文田天鑄一期全數7間洋房招標發售，至昨日全數沽清，該7間洋房合共套現約17.9億元。

此外，新地代理（銷售及市務）助理總經理譚錫湛表示，筲箕灣形薈於本周六以現樓形式原價推售6伙，包括開放式至2房，實用面積318至539方呎，價單定價由896.8萬至1,450萬元，360日付款折扣10.7%。由即日起至11月底，經中原地產購入形薈的首5名買家，並於入伙後經中原地產租出單位，可獲得由中原地產聯同中原測量師行送出一年租賃管理服務，以及中原金融提供首年租務保險，名額5個，總值10萬元。

新界西北3個新盤價單大比拚

樓盤	元朗尚悅·嶺	元朗朗城滙	屯門弦海
推出單位（伙）	101	504	175
單位面積（方呎）	195至370	322至749	162至447
售價（元）	327.5萬至632.2萬	565.8萬至1,586.8萬	343.9萬至770.79萬
平均呎價（元）	16,372	15,832至19,576*	18,799至約19,055*
最高折扣	3%	15%	16%
折實價（元）	317.7萬至613.2萬	480.9萬至1,348.78萬	288.88萬至647.46萬
折實平均呎價（元）	15,881	15,832至16,640*	15,791至約16,006*

*各批平均呎價範圍

製表：記者 梁悅琴

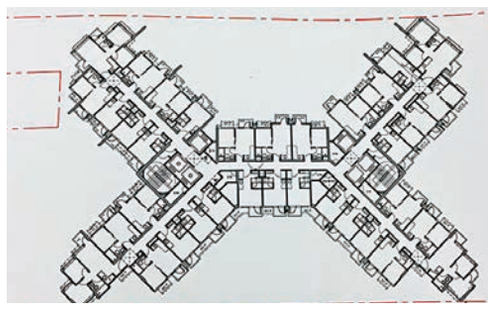
皇都戲院估值逾31億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新世界日前就北角皇都戲院大廈申請強制拍賣，有更多資料曝光。土地審裁處資料顯示，新世界現時所持有的該廈業權達82.22%，項目地盤面積36,202方呎，現時劃入「商業／住宅」地帶內，而按發展商委託的測量師估值報告，項目未重建前的估值已高達31.1729億元，為歷來申請強制拍賣的項目中估值最高。

資料顯示，過去最大宗強拍申請項目為西半山美麗台大型重建項目，當初申請強拍時估值為29.95億元；今次北角皇都戲院大廈刷新紀錄。據了解，新世界擬保育大廈內前皇都戲院的相關部分，若成功統一業權，將在重建過程中積極考量保存前皇都戲院的精髓，並會與民間團體合作徵集北角及前皇都戲院口述歷史。

皇都戲院前身為1952年落成的璇宮戲院，是香港現存歷史最悠久的戰後戲院。皇都戲院已於去年3月獲古物古蹟委員會確認為一級歷史建築。

一層35伙 恒地挑戰「劏房之城」



■大志工廠大廈項目圖則顯示，物業將設1層35伙。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）恒地旗下大角咀大志工廠大廈，再一次向城規會申請規劃許可。根據發展商最新方案，項目擬興建1幢30層高大廈，提供816個單位，按擬建住用樓面22.64萬方呎計算，平均單位面積僅277方呎。而根據發展商呈交的項目圖則，項目日後將會以1層35伙設計，僅6部升降機，當中1房及開放式佔719伙或88%，「媲美」3年前紅磡環海·東岸一層36伙的「劏房之城」。

大志工廠大廈位於大角咀角祥街25至29號，現劃為「住宅（戊類）」等地帶內，恒地多年來一直申請重建，並於去年獲城規會通過興建1幢25層高綜合大廈，提供520伙。但發展商最近申請增加發展密度，地積比率由原來9倍，放寬至9.9倍，今次放寬主要因應規劃署早前修訂該區大綱草圖，將高度限制調高至100米，申請人為能容納額外地積比率。

恒地：規劃符合增供應政策

修訂後，擬建住用樓面為226,406方呎，非住用約40,430方呎，單位數量大增57%至816伙，以住用樓面計算，平均單位面積僅277方呎，以細單位為主。據了解，當中開放式單位佔344伙、1房單位佔375伙，2房單位僅95伙、3房有2伙，當中包括有特色連平台單位等。申請人認為擬議發展計劃絕對符合政府增加房屋土地供應的政策。

值得留意，由發展商呈交的圖則可以發現，恒地打算興建1幢30層高（包括3層地庫及3層平台），當中有24層為住宅樓層，當中22層都以一層35伙設計，僅6部升降機，直逼3年前九建紅磡環海·東岸的住宅密度，較上世紀七十年代「井字型」公屋一層34伙更擠迫。資料顯示，當年環海·東岸以一層36伙被稱為「劏房之城」，但樓盤有8部升降機。