

黃竹坑站6期補地價每呎不到1萬

港鐵供應加速 小蠔灣3年內推出

政府可推出發售之官地儲備越來越少，作為另一重要土地來源的鐵路項目變相「擔大旗」。港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨日透露，提供1萬伙私宅單位的小蠔灣車廠項目，第1期預料2024年推出招標，但會爭取更早時間。系內其他項目亦持續開展，其中黃竹坑站港島南岸第6期昨起招標，4月15日截標。消息指補地價金額逾49億元，每方呎補價約9,818元。

●香港文匯報記者 顏倫樂

港島南岸第6期招標資料

樓宇幢數	2幢
可建樓面	503,755方呎
提供單位	約750伙
市場估值	約80億至100億元
每方呎樓面地價	約1.6萬至2萬元
截標時間	4月15日
招標條款	1.補地價金額49.4586億元 2.分紅比例固定為25% 3.發展商須額外出價競投



●黃竹坑站項目全數6期，第6期補地價每方呎9,818元在當中排「尾三」。資料圖片



●港鐵鄧智輝表示，公司計劃今年內銷售4個住宅項目，涉及4,292伙。記者顏倫樂攝



●小蠔灣車廠項目提供2萬伙住宅，另設一個全新車站及一個商場。港鐵供相

港鐵昨日公布，黃竹坑站「港島南岸」第6期由昨日起招標，4月15日截標。消息人士指，第6期補地價金額49.4586億元，以可建樓面計算，每方呎補價約9,818元，較去年12月5期每呎樓面補地價約10,119元，輕微下調約3%。分紅比例方面固定為25%，與之前期數相同，發展商須額外出價競投，預計這一部分會成中標關鍵。

港島南岸6期提供約750伙

項目此前收到38份意向書，屬港島南岸系列6期中的第二高，僅次於首期。參與的發展商來自四面八方，包括新地、會德豐、華懋、帝國集團、遠展、其士、爪哇、英皇等。中資發展商有碧桂園、旭輝集團、中海外等亦有遞交意

向書。項目位置在黃竹坑站上蓋的東北面，可建樓面上限約503,755方呎，提供不多於750伙單位。

翻查資料，黃竹坑站地盤2017年開始推出（後來命名港島南岸），全數6期的每方呎補地價介乎8,119至10,587元，今次第6期補地價每方呎9,818元在當中排「尾三」。業內人士指，新冠肺炎疫情之下這個補地價已屬合理，而且項目雖接近鐵路站，但景觀上較為遜色，故此補地價金額亦相應較低。綜合市場資料，計入補地價金額後，市場估值約80億至100億元，每平方呎樓面地價約1.6萬至2萬元。

來年尚有4050伙待推

除黃竹坑站6期外，鄧智輝昨表示，來年還有3個項目準備推出招標，分別

為東涌東站1期(1,900伙)、東涌配電站(1,600伙)及將軍澳百勝角通風大樓(550伙)，合共4,050伙。值得注意的是，東涌東站預計2029年通車，但港鐵提早8年推出招標，鄧智輝對此回應指，項目1期的位置並非鐵路上蓋，而是在填海部分，故此毋須等鐵路工程完成才推出。

他續說，目前政府於東涌東一帶填海進度順利，故第1期能較早一步推出市場招標，但仍視乎與政府達成項目協議進度，預測今年底或明年初推出招標。另港鐵亦正就屯門南延綫、北環綫1及2期進行設計工作，並計劃沿用「鐵路+物業」的模式發展。

小蠔灣涉2萬伙 公私各半

鄧智輝昨亦透露小蠔灣車廠項目最新

進展，指項目提供2萬伙，私人住宅及資助房屋各佔一半，另設一個全新車站及一個樓面約30萬方呎的商場。由於是在運作中的車廠進行上蓋發展工程，技術難度不低，故項目會分四個階段推展，第1期預計2024年可以推出招標。但面對本港土地供應不足，他表示正審視進度，研究可否將招標時間提早至2024年之前。

此外，港鐵早年持續推出多個鐵路項目招標，現時已步入收作期。鄧智輝表示，公司計劃今年內銷售4個住宅項目，分別為港島南岸1期(晉環)及2期，大圍柏傲莊3期和西鐵元朗站項目，4盤合共4,292伙。

目前，晉環正待批預售樓花同意書，一旦獲批會隨即開賣。

蔚藍東岸推三房85%一按

●五礦地產營銷及市務總監方俊指，蔚藍東岸今次推出三房85%一按按揭貸款，足以吸引換樓客及投資者入市。記者梁悅琴攝



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）九龍區新盤持續爆搶客戰，會德豐地產夥信置等5大發展商合作西南九龍維港滙1明日公開發售次輪123個單位前夕，五礦地產旗下樓花期約兩年的油塘蔚藍東岸昨日突公布為指定14個三房戶，於本周五起新增由發展商旗下財務公司提供85%一按按揭。五礦地產營銷及市務總監方俊指出，貸款人只須提供入息證明，免壓力測試，入伙後首年免供免息，即買家於2024年3月才須供樓，足以吸引換樓客及投資者入市。

免壓力測試 首年免供免息

上述按揭可用於該盤指定14個三房戶，分布於第1、2、5座，面積798至839方呎，折實1,827.5萬元起。計劃只限個人名義買家，可享

12.5%折扣，簽約時付5%樓價，隨後360天內及540天內再各付5%樓價，即簽約後年內支付15%首期。入伙時可用由發展商旗下財務公司提供85%一按，貸款人只須提供入息證明，免壓力測試，入伙後首年免供免息，貸款期最長25年，按息為P+1%(P為5.5%)。

他認為，近期西南九龍新盤熱賣，尤以三房最受捧，蔚藍東岸每個單位都有海景，平均呎價約2萬元，比西南九龍呎價平一成，相信加入此高成數輕鬆付款方法後，可吸引換樓客及投資者入市。他又指，該盤目前可供發售單位尚有86伙，三房戶佔36個，預計下半年才加推發售，而四房戶及特色戶於入伙後才推售。

另一邊廂，長實旗下長沙灣愛海頌推出全新優惠，長實助理首席經理(營業)何家欣表示，

本周五起凡簽署臨時買賣合約購買價單所列單位之買家將可獲贈hutchgo.com電子禮券，價值3.8萬元，名額10個。該盤預計下季取得入伙紙，計劃於4月削減優惠。

事實上，新盤市場3月以來仍維持旺勢，長實地產投資董事郭子威指出，日出康城SEA TO SKY於3月以來售出140伙，套現14.2億元，平均呎價17,877元。

高爾夫·御苑半月套現逾2億

恒基物業營業(二)部總經理韓家輝亦表示，粉嶺高爾夫·御苑半月內連沽10伙分層單位及1幢洋房，套現超過2億元。當中，以5,100萬元招標售出的A9號屋，面積2,608方呎，連517方呎天台和970方呎花園，呎價1.95萬元。成交記錄冊顯示，買家成交期为1,288日(約3年半)，可提前入住，買家若150日內上會，可獲6%回贈。全盤累售365伙，套現近42億元。

另外，集團旗下元朗唐人新村尚悅·天城透過招標以2,397.6萬元售出HOUSE 10連一個車位，面積1,776方呎，呎價13,500元，買家選用730天交易期。

明翹匯大單位或下季加價

佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，青衣明翹匯尚餘92伙待售，皆為三房以上大單位，預計下季調整售價，或有10%上調空間。而6伙頂層複式戶更擬待明年初入伙後才招標發售。至於項目最近3周已累售16伙、套現約1.6億，平均呎價1.65萬元。

亞洲呎價樓王

21 BORRETT ROAD包攬冠亞

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅市道持續見承接，長實已居現樓的港島半山波老道21 BORRETT ROAD繼上月中首宗成交即以呎價13.6萬元售出頂層「天池屋」，一躍登上「亞洲樓王」後，上周加推招標的23樓6號室頂層「天池屋」昨亦截標，並以3.7737億元連3個車位成交，呎價亦高達12.6萬元，令該盤包攬「亞洲樓王」首兩名位置。昨日售出單位的面積為2,995

方呎，另有2,069方呎天台、536方呎前庭，五房三套間隔，連3個車位以3.7737億元成交，呎價12.6萬元。買家成交期为270日，首期15%於簽約後120日內分三期各付5%樓價，餘下85%樓價於簽約後270日內支付。據悉，買家只須付4.25%稅款，即以首置客名義入市。

首置客3.7億購天池屋

資料顯示，該單位每月管理費3.2萬元，每季地稅22,653元。

天水圍商場連沽10割舖

香港文匯報訊（記者 黎梓田）市民開始接種疫苗，經濟復甦在望，刺激舖位交投加快。市場消息指，天水圍新北江商場過去周末連沽10間割舖，成交價合共3,985萬元，平均成交呎價22,955元。

平均呎價2.29萬

成交舖位分別為新北江商場A3A號、A3B號、A4A號、A4B號、A5A連A6A號、A5B連A7B及A8B號、A6B號、A7A連A8A號、A9A號，以及A9B

號舖等10個割舖，面積119至378方呎，新近合共以3,985萬元易手，平均成交呎價約22,955元。

據悉，舖位目前由10個商戶承租，租金介乎9,000元至3.3萬元，每月租金總收入達15.46萬元，平均租金回報約4.6厘。

資料顯示，原業主是海外公司，公司董事是李志雄，於2010年以1,500萬元，購入上述舖位以及A124至A127舖位。單計是次拆售成交，原業主賬面賺價2,485萬元。

何文田站1期風波 長實傳撤控

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）高銀金融主席潘蘇通早前透過旗下公司向鷹君轉讓私人持有何文田站上蓋1期項目，港鐵已經與鷹君簽訂更替合約。不過長實表示，擁有該上蓋「優先購買權」，亦不知悉鷹君與潘蘇通已正式完成交易，並在早前入稟高院狀告潘蘇通違約，要求對該交易申請禁制令，令整項交易出現變數。案件上周五審理，但有消息指，最終長實撤銷控訴。

高銀金融：不作評論

市場消息指，隨著該宗訴訟披露更多資料，長實法律團隊於審視該些資料後，最終決定撤回訴訟，亦不再就交易申請禁制令。香港文匯報昨日向長實及高銀查詢，其中高銀金融回覆此乃個別股東私人持有項目，集團不作評論。而長實則回應指，法律程序正在進行中，不便作出任何評論。

翻查資料，何文田站項目地盤面積達27.9萬方呎，位於佛光街、忠孝街及仁風街交界，鄰近天

鑄。項目可建樓面約138萬方呎，不設商場部分，只分兩期發展，料將興建10幢樓高約25層住宅大廈，市場估計可提供約1,700伙單位。而今次涉及訴訟的部份為1期，提供約900伙。

值得注意的是，第1期原本由高銀金融中標，2018年4月以60億元售予高銀金融主席潘蘇通。此外，第1期原訂2022年落成，但由於出現沉降問題，2019年9月暫停打樁工程，至2020年8月21日才獲准恢復進行。因應工程延誤約1年，項目落成時間或延至2023年後才落成，而今明兩年發售機會均不大。

至於長實方面，早前入稟指集團去年與高銀簽訂多項重組協議，包括上述項目的優先購買權，然而鷹君於上月宣布簽定框架協議，收購何文田站1期項目。入稟狀指，鷹君公布消息前，有關交易長實未獲高銀及潘蘇通通知，長實兩度發信要求提供資料不果，因此入稟要求向高銀與潘蘇通索償，並尋求法院強制對方履行合約提供相關資料。



●高銀金融主席潘蘇通因轉讓私人持有何文田站上蓋1期項目而被長實入稟高院狀告違約。資料圖片

柏寓爭租客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）隨著飼養寵物人士增加，信和集團旗下部分服務式住宅引入「可攜帶寵物入住」，包括尖沙咀柏寓(The Camphora)，租戶攜帶寵物入住柏寓，並不會額外徵收費用，而在入住前，房間會進行深層消毒清潔，蒸氣清潔程序滲透地毯及窗簾，而且清潔劑確保對住客及寵物無害。信和集團租務部租務副總經理黎曉丹表示，今年集團將於旗下租務住宅品牌Sino Suites及黃金海岸住宅全面增設家居智

允攜寵入住

能系統，例如加入手機遙距控制冷氣機及燈光開關等智能元素，並積極陸續翻新物業，投放於物業增值的資金較去年同期增加15%。

另一方面，她指，由於疫情關係，旗下物業租戶群，由來港工作的外藉人士轉變為本地客，而本地家庭或情侶對住宅租務的查詢亦較去年同期增加20%。此外，有部分香港人正計劃裝修、等待收樓等，需要短期租的居住地方，故會選擇租期較靈活且優質的服務式住宅。