東涌限呎地矚目

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)配合增加土地供應,政 府昨日公布3幅進行招標土地的賣地章程,包括東涌55a 區限呎地、九龍灣商貿地及西貢對面海商貿地皮,業界 估計,此三幅招標地可為庫房進帳約70億元。當中以東 涌限呎地最矚目,提供2,020伙中小型住宅,料吸引大型 發展商興趣,但地質結構較難發展,出價未必太進取, 標價料達34億至40億元,樓面地價約2,800至2,900元。

東涌地料標價40億

東涌55a區限呎地,剛好位處去年5月南豐於賣地場上 投得的東涌55b區住宅地前面,東涌55b區原本的臨海景 致會被此幅限呎地阻擋。賣地章程顯示,東涌55a區限 呎地佔地約273,406呎,可建住宅樓面約1,367,028呎,非 住宅約27,555呎,提供不少於2,020伙住宅,其中1,650伙 的單位實用面積介乎376至484呎;另外370伙的單位實 用面積介乎484至645呎,須於2016年9月30日前建成, 截標日期為7月22日中午12時。

美聯測量師行董事林子彬表示,鑑於同區屋苑成交量 穩定,加上地皮坐擁全海景觀,交通配套網絡漸趨完 善,但涉及發展資金較大,料參與入標的發展商以較具 實力的大型或中型為主,估計標價約40億元,每呎樓面 地價約為2,926元。

中原測量師行執行董事張競達指出,該幅地皮屬於臨 海地,但地契指出地皮本身地質結構較難發展,料發展

商出價不會太進取,估計標價約34億元,每呎樓面地價 2.500元。

九龍灣商貿地可建85萬呎

同於7月22日截標的九龍灣啟祥道與宏光道交界處的 商貿地,地皮面積約71.042平方呎,地積比率約12倍, 可建樓面約852,509呎。近年東九龍區成為新興的商業核 心區,多幢簇新商業大廈相繼落成,預計此地皮可吸引 於區內已有發展項目如信和、嘉里等積極參與,標價約 30億元,每呎樓面地價約3,500元。

至於西貢對面海商業用地,地盤面積約17.861呎,可 建樓面約13,396呎,將於7月8日截標。中原測量師行執



行董事張競達指出,此地皮發展規模細,料吸引區內經 營者入標,打造特色酒樓、餐飲食肆或興建超級市場 等,標價料約3,100萬元,每呎樓面地價約2,314元

金18.5億購通雅大廈重發

收購90%業權 每戶可分逾千二萬

香港文匯報訊(記者 梁悦琴)一向搶手的 市區豪宅地皮現大手成交,私募基金豐泰地 產投資剛以接近18.5億元收購中半山干德道 31號適雅大廈逾90%業權,估計每戶業主可 分逾1,200萬,有關交易亦是本年度以來市場 上最大宗的私人市場買賣。

這是豐泰繼去年8月極速收購銅鑼灣黃金地段中央樓 90%業權後,最新一項大型收購項目,也是第二度於港 島半山傳統豪宅地段實現標誌性收購計劃。

豐泰:重建精品豪宅

豐泰地產發言人表示,會計劃盡快把適雅大廈進行強 拍,並會以集團系內精品豪宅「瑧環」作為發展藍本。 中半山適雅大廈坐落於港島傳統豪宅地段干德道31 號,毗鄰半山行人扶手電梯。地盤面積為29,862平方 呎,建於1961年,現為12層高住宅物業,共有144個住 宅單位,並有3層停車場。適雅大廈現規劃為「住宅 (乙類)」用途,以最高的5倍地積比率計,重建樓面面 積可達149,310平方呎。

瑧環熱賣大增信心

此次成功收購中半山適雅大廈逾90%業權,是豐泰第 二度在港島半山傳統優質豪宅地段成功出擊,而首度出 擊是在2007年左右收購中環堅道38號五幢舊樓,其後成 為了集團首個在港住宅項目「瑧環」。樓高27層的「瑧 環」,是全港首個採用「互動式開放設計」的精品式豪 宅,提供106伙住宅單位,在去年9月底甫開售,96個標



■西半山干 德道31號 適雅大廈 90%業權易

準單位火速於短短數天全部售罄,項目預計在2012年入 伙。

豐泰地產投資成立於2002年,在泛亞地區從事私募房 地產投資,核心業務涵蓋房地產買賣、項目開發及重 建、項目與資產管理、項目推廣及租賃、建築設計、土 地測量使用及融資。豐泰現時旗下有4隻基金,至去年 底,管理的資本額總值達11億美元,投資項目等值近35

以香港為重點投資地區的豐泰,其投資策略是為物 業創造更大的增值空間,其中位於銅鑼灣景隆街8至14

號及謝斐道527至539號中央樓,豐泰於2009年初開始 收購,到目前為止已收購98%業權,是集團旗下最大 規模之項目。此項目已獲批重建圖則,預計在2012年 初動工,將重建成集甲級寫字樓、零售及特色食肆於 一身的銀座式商廈,當中部分地舖更考慮作複式設

至於剛於去年底開幕、坐落銅鑼灣開平道1號的銀座式 零售商廈「Cubus」,樓高28層,採用立體設計,配合大 幅剔透的玻璃幕牆,令整個項目儼如琉璃藝術品般亮麗 迷人。豐泰其他項目包括九龍城聯合道18至32號。

楆[指數] 具峰凹洛

香港文匯報訊 (記者 梁悦琴) 各大銀行連番加H按 息,估價亦不足,令樓價添壓力,反映大型屋苑樓價 走勢的中原城市領先指數CCL最新報99.70點,按周下 降1.01%,顯示指數在上周升穿一百點關口後,市場憂 **盧特區政府將加大壓抑樓價力度**,預期樓價走勢反 覆。

減價盤增 樓價按周跌1%

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,金管局上周 五再度宣佈收緊按揭,阻礙購買住宅,令市場心理壓 力增加,收緊按揭對樓價的影響,有待兩周後公佈的 CCL才開始反映。

數據顯示,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最 新報96.56點,按周下降1.13%。分區大型屋苑指數方 面,港島最新報107.33點,按周下降4.07%。九龍及新 界東最新報98.42點及92.45點,按周上升0.74%及 0.26%。新界西最新報78.56點,按周下降0.36%。

賽西湖大廈減價百萬

政府收緊按揭措施出台後,買家觀望,部分業主叫 價軟化,減價放售。美聯物業北角半山豪宅賽西湖分 行高級營業經理胡宗樂表示,北角賽西湖大廈1260呎 一高層全海景戶,業主在措施後將單位減價100萬元, 一星期內即獲外區換樓客承接,成交價約2,100萬元, 呎價約為16,667元,屬入伙後同類型單位首破2000萬 元成交。該單位為賽西湖大廈15座高層B室,單位面 積約1260呎,享全海景,3房連套間隔設計,連多用途 房、露台及車位,買家為外區換樓客,購入作自住之 用。

北角百福花園新近錄得一宗成交,單位原叫價438 萬,業主有見市況回軟,兩度調低叫價合共20萬元, 終以418萬成交,減幅約4.5%。該單位為百福花園安福 閣中層A室,面積620呎,享開揚景致,成交價418萬 元,平均呎價6,741元,買家購入作自住用途。

理想酒店文英樓申建豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)著名富豪慈善 家余彭年近年一直希望將九龍塘地標之一的理想 酒店, 連同毗鄰旗下物業, 重建成一幢較大型的 酒店,惟由於被城規會認為規模太大,已先後多 次拒批。余彭年遂決定改變策略,向城規會申請 將理想酒店、附近的文英樓,分別重建4幢豪 宅,並申請放寬高限,以容許闢設地庫作6個車 位及附屬機房。

■九龍塘理想酒店重建較大型酒店計劃多次遭城

規會拒批後,已改為申請重建豪宅。

各建4幢 冀放寬至4層高

據了解,兩個地盤分別位於根德道3號及7號, 均規定樓層高度不得超出3層,故需入紙申請放 寬至4層高。其中理想酒店地盤面積15,017呎,以 0.6倍地積比發展,可建樓面約9,010呎,私人休 憩空間約9,538呎。文英樓地盤面積14,898呎,以 0.6倍地積比發展,可建樓面約8,939呎,另有私 人休憩空間約11,916呎。

大道西地盤擬建25層酒店

余彭年早前亦申請將毗鄰的根德道5號養和護 老院作類似的規劃申請,並獲批出。此外,西營 盤皇后大道西291至295號業主,向城規會申請重 建1幢25層高酒店,地盤面積約1,938呎,重建樓 面約25,576呎,提供99個房間。另外,石塘咀日 富里10至12號,早前被城規會否決其擬議酒店申 請,申請人申請覆核該決定。

規會早前修訂坪石大型收購項目啟 德大廈的發展限制,規定高限不可 超出130米(主水平基準以上,下 同),以及於地盤內設置非建築地 帶、景觀廊等,收購方王新興認為 發展太侷限,昨入紙申請修訂地盤 用途,並要求放寬樓宇高度至約 200米,同時呈上發展藍圖,擬建2 幢酒店連住宅的綜合大廈,提供住 宅單位532伙及120個房間。

樓高200米 外形似「凱旋門」

申請文件顯示,啟德大廈現規劃 為「住宅(甲類)」用途,申請修訂 該區大綱圖,把申請地點改劃為 「住宅(甲類)1」地帶,以容許地盤

物,約高53至64層(包括3層地庫、1 層平台及1層空中花園),覆蓋率 33%。2幢大廈之間於24層以上開 始互相接駁,外形酷似「凱旋

至於地積比率維持原方案,住用 為7.5倍,可建樓面46.12萬呎;非住 用則1.5倍,可建9.22萬呎,當中酒 店部分佔4.47萬呎、零售約7,535 呎、啟德展覽館約5,382呎。而為照 顧該區市民,更設計有1.94萬呎的 公眾休憩空間。據了解,酒店將設 於其中較高的大廈的低層, 佔約8 層高,興建「綠色酒店」方案,地 面層及1樓可供公眾及區內居民共 用。

王新興為增加通過城規會機會: 集合一隊主要由香港大學專業人士 組成的研究小組,認為申請地點有 潛質成為東九龍的地標建築物和伸 延在「啟德規劃檢討」中建議連接 舊啟德機場的文物徑。而大廈地面 的開放式設計,除提高視覺通透 性,亦減少對獅子山的視覺阻礙, 更可加強公共交通設施及一級歷史 建築的連接和可達性。

城規會稍讓步 批高限130米

資料顯示,王新興去年9月已向 屋宇署入則上述「凱旋門」式設 計,但去年底城規會突然修訂大綱 圖,並於該廈加入限制後,圖則被 發還,王新興與小業主不斷向城規 會爭取放寬,最近終獲城規會輕微 放寬高限由110至130米,但與原來 的約200米有明顯落差。

城規會昨日將審議西鐵荃灣西站

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 方案,城規會認為兩個項目均屬優 化原有方案,通風及景觀等有所改 (五區)及南昌站物業發展的修訂 善,故批出兩申請。至於荃灣西站

有不少反對聲音指項目將可能對通 風、視覺、自然採光等有不良影 響,城規會考慮後認為影響輕微; 未有接納相關意見。

南昌站最快9月就項目正式招標: 荃灣西站(五區)預期於年底招標。

新地上海租金 年收益可達20億

香港文匯報訊(實習記者 錢修遠 上海報道)新 鴻基地產旗下新鴻基發展(中國)董事鄧維聰近日透 露,今年起,包括上海國金中心寫字樓、上海環貿 廣場一期寫字樓、濱江凱旋門等在內的多個項目將 完成交付以及出售。未來1-2年,僅在租金收入方 面,新鴻基地產上海地區的年租金收入就可達20億 元人民幣,佔整個集團租金收入的1/4左右。

國金中心寫字樓年底全交付

「上海國金中心寫字樓今年底全部交付。」鄧維 聰透露,目前辦公樓的租金報價為14-16元/平方米/ 天,屬於陸家嘴金融區域的最高水平。此外,備受 外界關注的淮海路上海環貿廣場一期寫字樓也即將 交付。

據介紹,新鴻基地產在上海更側重持有物業,而 目前,在內地的主要收租物業集中於上海,未來1-2 年,上海地區的租金年收入可達20億元人民幣,集 團每年的租金收入大約是90億-100億元港幣。

鄧維聰坦言,開發商業地產,最關鍵的是資金, 開發初期保持低負債率很難。而新鴻基地產的現金 流一直十分健康,負債率保持在20%之內。

濱江凱旋門今年內將開盤

不僅是商業地產,新鴻基今年還將推出兩個「住 宅項目」——位於上海浦東濰坊路的濱江凱旋門以 及蘇州金雞湖的別墅項目。其中上海濱江凱旋門很 有可能超越轟動一時的湯臣一品,成為上海新的極 品豪宅項目。

據鄧維聰介紹,濱江凱旋門近期將準備申請預售 證,計劃年內上市,該項目一期計劃推出5萬平方米 左右。目前,距離濱江凱旋門不遠的湯臣一品,售 價在15萬元/平方米。業內人士預測,保守估計,濱 江凱旋門一期,新鴻基地產銷售將回籠資金75億元 人民幣。

香港仔甲廈4月狂漲35% 慕詩摸售勁賺6500萬

香港文匯報訊 (記者 梁悦琴) 政府去年11月20日針 對住宅炒風徵收額外印花税後, 部分投資者轉戰商 夏。慕詩集團(0130)昨宣布,今年2月以約1.88億元向 會德豐地產買入香港仔香葉道2號甲級商廈 One Island South 17樓全層2.98萬呎,剛以2.53708億元摸出,呎價 8,513元,持貨4個月獲利6,546.6萬元或35%。

全層售2.53億 呎價8513元

通告指出,慕詩原計劃把此物業作自用,但因買 家出價吸引,遂決定摸出。One Island South 的物業 總樓面面積逾80萬呎,其中72萬呎為寫字樓樓面, 每層樓面面積約3萬呎,加上3.65米的樓層高度及少 柱位設計,吸引上市公司及跨國企業購入全層樓面 自用,餘下10萬呎為商業樓面,整幢商廈預計於今 年年中建成。

地產熱綫

屯門時代廣場租金升4成

香港文匯報訊 (記者 梁悦琴) 恒基地產斥資億 元把屯門中心的「屯門時代廣場」進行大翻新, 整個項目已於5月完工,無論場內裝飾以至新進 駐商舖皆引入年輕元素,恒基地產集團租務部總 經理薛伯榮表示,全新間隔的40多間商舖,已近 乎全部租出,租金比翻新前超過40%。

面積達18萬呎的屯門時代廣場共分南翼及北翼 商場,中間以冷氣天橋貫穿,北翼商場較早前已 完成翻新,南翼商場工程已完成,租戶現已安排

配合暑假來臨,恒基地產旗下12個商場於6月 11日至7月10日呈獻「迪士尼郵輪之旅夏日大抽 獎」,只要消費滿100元或以上,即可換領抽獎 券,有機會贏取「迪士尼夢想號」雙人旅遊套 票、周生生迪士尼鑽飾及其他迪士尼限量禮品。 其中頭獎及二獎為價值分別達5.3萬及4.3萬元的9 天及7天「迪士尼夢想號」雙人旅遊套票。