

新盤低息二按爭客

■新地代理執行董事雷震(左)及新地代理高級銷售及市務經理胡致遠公佈瓏璽二按安排。
香港文匯報記者周穎攝



香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)針對銀行收緊700萬元以上物業按揭成數，長實及新鴻基地產旗下財務公司爭相為同系新盤提供樓價最高二成的低息二按搶客。長實於今明兩日透過尚乘為大圍譽名城買家提供首年H+0.7厘的全城低息二按按揭；至於新鴻基地產旗下忠誠按揭亦會為最快於下周二推售的大角咀瓏璽首張價單買家提供首兩年H+0.8厘二按。

大角咀瓏璽最快今開價

瓏璽為政府本月10日出招後首個推售的新盤，新地代理執行董事雷震昨表示，旗下瓏璽最快今或明日公佈首批單位價單，下周二可以正式開售。由於

銀行收緊樓宇按揭成數，瓏璽單位售價較一般普通單位為高，又以用家為主，因此集團推出二按助用家換樓。

據了解，新地旗下提供的優惠是首兩年按揭利率為銀行同業拆息(HIBOR)加0.8厘或最優惠利率(P)減2.5厘(現時P為5厘)，以低者為準，其後年期之按揭利率以P加1厘計算。該優惠暫時只適用於首張價單內的標準單位，而二按的最高金額為樓價20%。該按揭年期不能超過20年或第一按揭之年期，以較短者為準。

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠補充，首張價單推出單位將不少於50個，主要分佈於第一、二座，相信買家以自用為主，暫時未限制買家購入單

位數量。現時瓏璽已錄得約5,000個參觀示範單位登記，現階段只開放位於九龍站環貿貿易廣場82樓的展覽館，示範單位於下周開放。

瓏璽共有650伙，包括10個瓏璽天際屋，面積由約2,600至3,600呎，其中4個擁獨立游泳池平台，名為瓏璽天池屋，面積由約3,000至3,600平方呎。發展商對標準戶的意向價逾2萬元，特色戶逾4.5萬元一呎。

譽名城首年二按H+0.7厘

長實地產投資董事郭子威昨表示，美國延遲加息，令市場資金再度充裕，股市亦回升，因此今明兩天會透過系內尚乘為譽名城買家提供首年H+0.7厘的全城低息二按按揭，二按最高為樓價兩成，第二年起按息為P(即5.25%)。他指出，譽名城現時尚有少於50伙，相信股市回升，加上有低息二按安排，有利市民置業意慾。他指出，譽名城已售出逾250伙，套現逾25億元，平均呎價8,600元。

8財團爭灣仔酒店地

觀塘商貿地獲6標書 長實新地等競逐

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府今年首次推出招標的商貿及酒店地昨截標，合共收14份標書，反應理想。其中，灣仔皇后大道東酒店地盤較受歡迎，接8份標書，不少專營酒店物業的地產商包括華大地產、麗悅酒店、英皇等亦有份入標。至於觀塘偉業街商貿地，由於涉及銀碼較大，入標多屬大型發展商，包括長實、新地、信置、嘉華等。

地政總署於昨晚公布，兩地共接獲14份標書，其中灣仔皇后大道東373號酒店地盤接8份，另一幅觀塘偉業街、順業街與海濱道交界商貿地則接6份標書。韋堅信測量師行董事林晉超指，反應難及住宅地踴躍，但由於地盤性質不一樣，昨日的反應已屬理想。

林晉超表示，觀塘偉業街商貿地估值達30億元，由於涉及銀碼較大，故較少發展商競投可以理解。而皇后大道東酒店地則適合各類型發展商發展，市場估值亦約8億元，故反應會較好。他相信，是次招標結果將對之後政府推出的商貿地及酒店地有指標作用。



■信置陳榮光看好九龍灣商貿地和香港酒店業的發展前景。香港文匯報記者張偉民攝



■長實代表陳文偉入標。香港文匯報記者張偉民攝

截標土地資料表

地皮	觀塘偉業街、順業街與海濱道交界地	灣仔皇后大道東373號
用途	商貿(可作寫字樓或酒店)	酒店
地盤面積	76,241呎	7,718呎
地積比率	12倍	15倍
可建樓面	914,897呎	115,766呎
入標財團	6	8
	(長實、新地、信置、嘉華、嘉里等)	(信置、華大地產、麗悅酒店、英皇等)
估值	29.9億至42.3億元	5億至8.1億元

觀塘偉業街、順業街與海濱道交界地



灣仔皇后大道東373號



信置兩地均遞標書

昨日現場所見，至少10間以上發展商於截標前到場入標，包括長實、信置、嘉里、英皇、嘉華等。其中，信置兩幅地盤均有入標，信置執行董事陳榮光表示，看好九龍灣商貿地和香港酒店業的發展前景。另市傳長實亦入標兩地。

英皇地產、華大地產、麗悅酒店則僅入標灣仔酒店地；新地、嘉華、嘉里亦僅入標觀塘商貿地。嘉華國際副總經理(發展)尹紫薇稱，因觀塘未來有郵輪碼頭及啟德發展等，睇好發展，故只入標該幅觀塘商貿地。消息人士透露，會德豐昨亦有入標。而上述發展商全部以獨資競投。

兩地總估值近40億

資料顯示，灣仔皇后大道東373號佔地約7,718平方呎，可以地積比率15倍發展，可建樓面面積約11.57萬平方呎，市場估值5億至8.1億元，樓面地價約4,300至7,000元。項目可打造為4星級酒店，預算可興建約210間客房，面積約介乎180至300平方呎。

至於另一幅位於觀塘偉業街、順業街與海濱道交界的商貿用地，地盤面積約76,241呎，地積比率12倍，可建總樓面面積約914,897呎。該地段位置優越，可享未來啟德郵輪碼頭景觀，業界估值介乎29.93億至42.34億元，每平方呎樓面地價則介乎3,271至4,628元。

鳴鳳街舊樓收3標書



■鳴鳳街招標項目意向價1.8億元。
資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)招標放售的黃大仙鳴鳳街18至20號及22至24號逾9成業權於昨日截標，前後接獲3份標書，結果有望於短期內公佈。

中原(工商舖)商舖部負責是次招標，該部高級營業董事陳仲良表示，項目在上月開始公開招標，意向價1.8億元，期間接獲逾15個發展商及投資者查詢，至截標共收到3份標書。受大市氣氛轉淡影響，潛在買家普遍觀望，出價與業主意向存在差距，現階段業主仍就標書出價及條款作商討，有望於日內公佈結果。

是次標售項目為黃大仙鳴鳳街18至20號及22至24號，由兩幢物業相連組成，地盤面積共約3,600呎，現有總樓面面積約18,065呎。現時建築物為樓高6層之舊式大廈，地下為商舖，樓上為住宅。地盤被劃為住宅(甲類)用途，最高地積比率為9倍，可建總樓面面積最高可接近33,000呎。

建生逾5億購上環商廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境持續，令不少長線投資者四出尋寶，全幢商廈亦是目標之一。建生國際(0224)昨宣布，剛於6月22日以5.23億元向美資AEW基金購入上環文咸東街柏廷坊全幢，成為今年區內最大宗全幢商廈成交，樓面呎價7,406元，公司計劃作長線收租用。

建生國際將以內部資源或銀行貸款支付收購金額，首期共2.625億元已支付，預期交易於10月14日完成。資料顯示，柏廷坊位於上環文咸東街22至26號，地盤面積約4,265呎，樓高24層，總樓面約70,616呎，現時出租率94%。AEW基金於2009年以約3.4億元購入，並打造該廈成為銀座式商廈，租戶包括餐廳等，租金回報逾3厘，如今易手，持貨2年賺1.83億元。

新麗花園高於市價售出

香港文匯報訊 自政府收緊按揭信貸後，買家態度審慎，惟一單居屋仍不乏成交。世紀21富山地產分行經理何冬梅表示，市場剛錄得一宗新麗花園的成交，單位減價5萬元，以233萬元(自由市場)售出單位。

世紀21富山地產分行經理何冬梅表示，上述成交為新麗花園C座低層2室，面積147方呎，成交價233萬元，平均呎價為5,213元，其平均呎價略高於市價水平。據了解，原業主於08年4月以140萬元(自由市場)購入該單位，持貨3年，現轉手帳面獲利93萬元。何氏續稱，新麗花園現時平均呎價為4,500元(自由市場)。

海逸豪園相連戶1172萬沽

香港文匯報訊 利嘉閣潘立信表示，該行日前錄得海逸豪園22座低層D、E室相連單位成交，用家斥資1,172萬元承接該建築面積為1,467方呎單位，折合呎價7,989元。賣方是在05年4月以738萬元購入物業，一直自住至今才轉售，結果帳面獲利434萬元，賺幅約59%。潘立信續指，海逸豪園6月至今暫錄得16宗買賣個案，整體平均成交呎價約9,200元。目前，海逸豪園買賣放盤有約500個，平均每方呎開價約9,500元。

換樓客195萬購賞湖居

香港文匯報訊 美聯物業黃國良表示，在私宅市場上200萬元以下貨源緊絀，故該類單位搶手，該行剛促成一宗嘉湖山莊賞湖居一個708呎戶，以約195萬元獲用家承接。黃國良稱，成交單位為5座低層C室，面積約708呎，以約195萬元易手，折合每呎約為2,754元。買家為區內用家，見單位涉及金額有限，而且合乎其預算，故拍板入市作換樓之用。原業主於去年2月份以約160萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約35萬元。

樓價兩周跌2% 新港城現撻訂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)5月底各大銀行連番加息，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最新報98.73點，按周下跌0.97%，樓價已連續兩周下跌，累積跌幅達2%。另外，本月10日政府再度出招，加上盛傳復建居屋，馬鞍山新港城一名準買家選擇臨門撻訂，連同金飾約7萬元離場。

中原地產研究部聯席董事黃良昇昨指出，樓價指數連跌兩周，反映樓市早於政府收緊按揭前已自行作出調整。本月10日收緊按揭對樓價的影響，有待下周公佈才開始反映。政府出招令市場觀望氣氛濃厚，二手交投下挫，預計中原城市領先指數短期調整幅度約5%。

美孚新邨按月跌價13%

根據統計數據顯示，大型屋苑樓價跌幅最大的為美孚新邨，最新呎價5,309元，按月下跌13%；其次為杏花邨，最新呎價7,464元，按月下跌10%；第三位為碧

瑤灣，最新呎價10,080元，按月跌7.75%。

市場方面，中原地產馬鞍山新港城分行經理劉志儉表示，一名買家原於本月10日政府出招後一天決定以254.8萬元購入新港城一期A座中層07室，單位面積425呎，擁兩房兩廁，呎價5,995元。惟日前有見市況轉淡，且市場憧憬遲買會平，故決定撻訂，連同金飾約7萬元。現時業主將單位重新放售，叫價維持255萬元。

太古城減價逾半成沽出

與此同時，部分二手樓業主看淡後市，持續減價求售。中原地產太古城首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城高安閣高層C室以803萬元連租約易手，單位面積800呎，呎價約10,038元。單位原先開價850萬元，前後累減47萬元成交，減價幅度逾5.5%。該單位現時收取月租17,500元，買家考慮將單位作中長線投資之用。

本港近日二手樓減價個案

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (元)	減幅 (元)
太古城高安閣高層C室	800	803萬	47萬
黃大仙新中心1座中層A室	535	284萬	26萬
牛池灣海花園2座中層B室	813	360萬	20萬
天水圍天頌苑C座高層8室	829	195萬	20萬
粉嶺牽晴閣12座高層H室	534	223萬	17萬
馬鞍山曉峰灣畔2座高層A室	635	345萬	10萬
元朗朗業2座中層B室	661	286萬	6萬

資料來源：中原、利嘉閣、祥益、世紀21

西環5臨海地接638意見

離海邊，其餘全屬臨海靚地。

政黨建議文化休憩用途

城規會文件顯示，民建聯建議將臨時遊樂場地盤，因位置近海，改劃為「其他指定用途」，註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」，其餘巴士總站、焚化爐及屠場舊址、已婚警察宿舍則改劃為綜合發展區，並訂高限80至100米(水平基準以上，下同)。民主黨包括甘乃威、鄭麗琼等人則希望預留沿海的土地作海濱長廊，增加該區的綠化及休憩用地。

創建香港希望將堅尼地城焚化爐及屠場舊址保留作政府用地，並訂定高限，亦建議採臨時措施，以提高現正進行土地用途檢討的景觀價值。至於西區被逼遷容客大會及社區大使隊城市規劃行動組，要求將其中加惠民道前已婚警察宿舍改為公屋發展。但亦有多位區內居民遞交意見，包括加惠民、泓都的業主，反對已婚警察宿舍作住宅發展，要求增加休憩用地，並保留臨時遊樂場。

地建商會要求放寬高限

就該區的高度限制訂定，地產建設商會要求放寬20

米，並把鄰近交通樞紐用地的建築物高限進一步放寬。會德豐及相關人士亦建議，浦飛路以北、士美菲路以西及浦飛路以東一幅住宅甲類地盤，高限由120米放寬至140米。香港大專則建議撤銷香港大學在區內所擁有的物業的高度限制。招商局亦要求撤銷西寧街18號高限。

飛鵝山道5號申請放寬

中海外4月以2.93億元購入的飛鵝山道5號，佔地32,077呎，剛入紙申請略為放寬建築物層數及高限，由現時連停車間的3層增加至4層，擬興建5幢洋房，地積比0.5倍，可建樓面16,039呎，平均單位面積約3,205呎。

新地及相關人士持有的西半山巴丙頓道23號匯匯別墅，早前已核准可建23層住宅大廈，提供67伙，發展商近日申請輕微放寬地積比率由5.357至5.696倍，單位數量因此增加1伙等。觀塘長輝工業大廈，業主申請將現有14層高工廈改為酒店用途，提供286個房間。消息指，業主包括黃露雲等資深投資者，與舖王鄧成波屬商業夥伴。另外，位於荃灣老圍圓玄學院旁一幅地皮申請提供12,000個骨位，近日將骨位數量修訂為8,850個。



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖》，把其中5幅臨海地皮改劃「未決定用途」，以及於該區大舉設高限。近2個月諮詢期內，接獲638份意見，包括創建香港、香港地產建設商會、會德豐、區內居民、政黨人士等，主要就該5幅地皮呈交申述，有意見希望加快發展步伐，亦有團體希望保留該批土地作休憩用地。

據了解，城規會早前將5幅西環地皮改用途，為日後轉為住宅地作準備，由「政府、機構或社區」等用途，改為「未決定用途」地帶。包括堅尼地城焚化爐及屠場舊址、西寧街公眾殮房、巴士總站、臨時遊樂場、加惠民道前已婚警察宿舍，當中除宿舍位置較遠