

# 調整格局已成 樓價指數跌1.4%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)6月10日政府出招收緊按揭,二手成交急降,樓價升勢亦受阻,反映大型屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報98.89點,按周下跌1.4%,反映樓市調整格局已成,中原預料CCL在高位反覆徘徊。

## 黃良昇:加按息影響續反映

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出,7月7日匯豐第四度調升H按息對樓價的影響,有待兩周後(7月29日)公佈的CCL才開始反映。大型屋苑樓價方面,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報95.33點,按周下跌1.56%。

## 港島區指數跌2.17%居首

在分區大型屋苑指數方面,四區樓價全面下跌。港島區指數報107.54點,按周下跌2.17%。九龍區指數報95.56點,按周下跌0.33%。新界東區指數報92.27點,按周下跌2.27%。新界西區指數報77.28點,按周下跌2.07%。

## 泓景臺美孚樓價跌近一成

黃良昇指出,按個別屋苑計,跌幅最大為泓景臺,按月下跌9.9%,呎價7,106元,其次為美孚新邨,按月下跌8.8%,呎價5,432元。



九龍大角咀瓏璽模型。

# 瓏璽旺銷 昨售10伙

香港文匯報訊(記者 周穎)新地旗下大角咀瓏璽繼續錄得成交,市場消息指出,昨日再售出近10個單位,瓏璽累積售出約270個單位。

## 1A座37樓A 呎價3.3萬洽購

消息又指出,發展商有機會加推第6B座A單位,單位面積約1,400呎,平均呎價約1.5萬元水平。而市傳瓏璽1A座37樓A室,面積約1,800呎,獲買家出價每呎3.3萬元洽購,涉價約近6,000萬元。

# 油街地王招標 最高估值90億

## 空置23年 可建酒店商住 大地產商爭奪

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府加快土地供應,本季度率先「打頭陣」推出招標的地皮為北角油街前政府物料倉庫地王,此地皮可作酒店及商住用途,截標日期為8月19日,基於地皮至少有42%樓面作酒店用途,業界估計,標價介乎75億至90.7億元,以吸引大型發展商入標為主。

長實、新鴻基地產、恒基地產、會德豐及嘉華均已表態,對項目有興趣,其中長實集團執行董事趙國雄日前表示,集團正研究此項目,並會以獨資形式入標。

## 長實率先表態獨資入標

該地皮由05年4月至今,已先後三度獲財團試勾,惟未能成功被勾。油街地皮屬綜合發展區用地,為臨海地並擁全海景,屬大型綜合地塊,地皮於98年起一直空置,數年前更被剔出勾地表,由於地皮優質且具規模,市場預期,該綜合項目落成後,售價將成區內新指標,料會掀起發展商一番龍爭虎鬥。

地皮的高度限制曾被收緊,地皮地積比率亦被城規會降低,令可建樓面面積大減43%。為免出現屏風效應,規劃上亦加入3道通風廊。根據實地章程顯示,此地皮必須提供一間酒店,佔總樓面至少42%,除酒店以外的樓面面積,中標者可選擇建住宅、寫字樓或作商業用途。

## 一太:建住宅利潤好

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國指出,北角油街地皮屬優質地皮,但項目規模大,亦要符合通風要求等發展限制,估計總投資額達100億元,中小型發展商未必可以承受發展風險,估計只會吸引大型發展商入標。他稱,由於住宅利潤較好,料除酒店外,其他樓面以興建住宅為主,參考上月截標的灣仔皇后大道東酒店時,發展商出價並不進取,加上按照地皮剪裁,估計只有30%住宅單位可享有全海景,相信會影響項目落成後的售價,料標價約75億元,樓面地價約9,925元一呎。

美聯測量師行董事林子彬表示,此地皮位於供應短缺的港島區,又屬於臨海地皮,但規模較大,涉及的投資金額高,而項目要求

最少有43%的面積用於興建酒店,相信有發展酒店經驗的發展商會有較大優勢,相信會吸引大型發展商入標,標價約90.7億元,樓面地價約1.2萬元一呎。

中原測量師行董事總經理黎堅輝估計,此地皮估值約80億元,樓面呎價約10,500元。中原地產港島東區董事何偉強指出,油街地皮坐擁維港海景,而且交通網絡完善,接駁港鐵、巴士及電車。若以該區同類海景屋苑港濤軒平均呎價約24,000元作為參考指標,預料油街地皮住宅呎價日後將達25,000元以上,勢創同區新高,料會掀起爭奪潮。



# 兩蚊型豪宅地招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨亦公布,8月26日將推出兩幅「蚊型」豪宅用地公開招標,分別位於赤柱海風徑、西貢甲邊朗,截標日期為9月30日。據了解,赤柱海風徑地盤面積約6,622呎,指定作住宅兩類用途。地積比率約0.75倍,最高樓面約4,967呎;西貢波蘿華路甲邊朗地盤面積約18,654呎,則規劃為住宅(丁類)用途,可以地積比約0.2倍發展,最大樓面約3,731呎。

## 赤柱地曾4次被勾

兩幅土地均最多建1至2幢物業,為政府第3季打算推出的8幅土地之中的2幅,於勾地表內屬於「蚊型地」,當中,赤柱海風徑細地曾被試勾約4次。第一太平戴維斯估值及專業顧問(大中華區)董事總經理陳超國表示,相信現市況下兩幅土地的反應理想,但對後市影響細,入標者相信以投資者、富豪用家等為主。

由於兩地皮鄰近的交投不多,故市場對於上述兩地皮的估值亦差距甚遠,綜合市場資訊,赤柱海風徑可望海景,屬優質靚地,其樓面地價可達30,000至55,000元,市值約1.5至2.7億元。甲邊朗地盤樓面地價由10,000至20,000元,市值由3,700至7,500萬元。

## 6月份零勾地

此外,地政總署公布上月「零勾」,連續第6個月沒有「勾」個案,對上的勾出紀錄,為5月底勾出的西貢對面海地皮。

而6月該署批出1幢全幢工廈落實改裝個案,位於觀塘道326號,將作辦公室、服務行業及食肆用途,去年4月至今,地政總署共錄得7宗簽立特別豁免書個案。上月並新增6宗申請工廈整幢改裝,令累積申請達45宗。



長實執行董事趙國雄(右四)、鍾慎強(左四)聯同長實香港及上海高層齊主持上海三大項目命名儀式及祝酒。

# 長實滬三大項目命名

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長實集團於上海的三大商業及住宅項目正式命名,其中普陀真如項目名為「高·尚領域」、陸家嘴項目名為「東方匯經OFC」、嘉定項目名為「湖畔天下」。

長實執行董事鍾慎強、趙國雄,長實地產投資董事郭子威、黃思行及長實高級租務經理黃冬琴等高層從香港總公司到滬,並聯同長實(上海)企業管理有限公司副總經理林煜及馬清芝出席命名儀式。

## 高·尚領域 滬西最高

長實執行董事趙國雄表示,集團於上海三大項目自動工以來進度令人滿意,並將進行市場推廣。其中位於普陀真如「高·尚領域」為長實於上海首個大型綜合項目,總建築面積逾110萬平方米,以320米超商業建築為領航標杆,堪稱「滬西第一高樓」,配合其它旗艦式高層建築,打造長實真如副中心的超級綜合航母群。

至於陸家嘴「東方匯經OFC」為一幢甲級寫字樓項目,建築面積超過10萬平方米,其定位以確立其匯合金融及經貿的建築藍本特色。

位於嘉定的湖畔天下,為長實首個進駐上海大型綜合性花園住宅項目,項目以聯體別墅為主體,結合高層公寓及辦公商業樓建築,總建築樓面近60萬平方米,是區內超大型綜合性房地產項目之一。湖畔天下與17公頃大型生態水體公園及廣達8萬平方米的湖面相鄰,項目以「二心二軸五大主題景觀」的設計概念建構而成。

# 中環三碼頭商業接受申請

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)為增加小輪服務辦商的租金收入,政府早前提出於3個離島渡輪碼頭上蓋加建,為中區海旁額外提供更多商業樓面。運輸署昨日向城規會就中環4、5、6號碼頭的發展提交申請,涉及樓面達37,782呎,將提供包括商店、陳列室、食肆等等。

## 包括美容院零售快餐店

城規會文件顯示,運輸署就中環4至6號碼頭上層提交申請,現規劃為「綜合發展區(2)」用途,擬設美容院、快餐店、服務行業、零售商店、陳列室(汽車陳列室除外)、食肆(酒樓餐廳)、公用事業設施裝置(電訊無線電發射站)。據了解,每個碼頭所涉及的面積,約為12,594呎,申請人希望透過優化海濱,於較少乘客的時候仍能吸引人流至該3個碼頭。

據知,現時中環4至6號碼頭,位於國際金融中心對開,由兩間船公司經營,4號碼頭有兩條航綫由港九小輪營運,分別來往榕樹灣及索罟灣;5及6號碼頭由新世界

# 觀塘海景中心申建酒店

第一渡輪經營,分別來往長洲、梅窩、坪洲。由於碼頭望無敵海景,相信增設商店後,帶來的租金收益,可以補貼船公司的虧損。

## 觀塘海景中心申建酒店

另外,觀塘偉業街101號海景中心,現規劃為「其他指定用途」註明「商貿」,申請改建1幢21層高酒店,地積不超過12倍,涉及樓面36,598呎,提供80個房間,房間平均面積約291呎。大廈將加入各項環保設施。據悉,物業去年中以1.23億元易手,新買家億匯(香港)有限公司,亦為今次的申請人,董事包括施佩嘉、郭順英、成小澄等。

# 名城業主減價蝕34萬離場

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市前景未明,有不少業主主動一減再減,不惜蝕讓離場。最近減價個案中減幅介乎2%至6%,其中大圍名城業主在減價後蝕售,連同釐印等費用,合共蝕約34萬元離場。將軍澳城中一業主減價約6.3%,割價40萬元售出單位。

## 城中一削40萬 投資者承接

香港置業洗國章表示,城中一單位為8座高層E室,建築面積974平方呎,3房套房連多用途套房,享山景,以600萬元成交價計算,呎價約6,160元,屬市場筭價水平。據了解,業主原開價640萬元,其後減價約6.3%,割價40萬元,終獲一名區內用家承接。原業主於07年11月約458萬元購入,是次獲利142萬元,物業升值約31%。

中原地產蔡創文表示,大圍名

城5座高層NA室,單位面積901呎,三房連套房間隔,連露台,以690萬元成交,呎價7,658元。業主原開價710萬元,及後有見政府出招,故降低叫價至700萬元,即有買家洽購,其後業主再減價10萬元,至690萬元成交,減幅達2.8%。買家為長線投資者。單位料回報約3.1厘。據悉,原業主於去年4月以697萬元一手購入,持貨一年多蝕7萬元離場,計及釐印、佣金、律師費用等使費,約27萬元,合共34萬元,幅度近4.9%。

## 嵐岸持貨3年蝕21萬

置業18梁偉倫表示,馬鞍山嵐岸2座高層E室,建築面積1,089呎,3房間隔,望海景,成交價730萬元,呎價6,703元,較同類型單位低4%。業主原以760萬元放售,惟近月市況轉靜,遂減價30萬元,約4%易手。買家為換樓用

第一渡輪經營,分別來往長洲、梅窩、坪洲。由於碼頭望無敵海景,相信增設商店後,帶來的租金收益,可以補貼船公司的虧損。

## 觀塘海景中心申建酒店

另外,觀塘偉業街101號海景中心,現規劃為「其他指定用途」註明「商貿」,申請改建1幢21層高酒店,地積不超過12倍,涉及樓面36,598呎,提供80個房間,房間平均面積約291呎。大廈將加入各項環保設施。據悉,物業去年中以1.23億元易手,新買家億匯(香港)有限公司,亦為今次的申請人,董事包括施佩嘉、郭順英、成小澄等。



## 地產熱線

### 樓市低迷 周末睇樓續跌

香港文匯報訊(記者 周穎)受樓市前景不明因素影響,樓市成交持續陷於膠着,令本周睇樓量變化不大。中原地產十大屋苑於本週六、日兩日錄得預約睇樓量有1,005組,按周微跌1.5%。根據美聯物業分行統計資料,本港15個二手指標屋苑於本週末預約睇樓量錄得約1830組,按周續跌約3.4%。

### 減價蔓延 峻弦減租1成

香港文匯報訊 二手市場減價情況逐漸延伸至租賃成交,市場上減租個案不斷。世紀21置業陳振文表示,該公司日前剛促成牛池灣峻弦3座中層D室租賃成交,面積650方呎,原業主於2009年10月以473萬元購入上址,而車位則於2011年4月以100萬元購入。由於業主見租客有誠意,故單位連車位的租金由19,500元減至17,500元出租,減價2,000元,幅度達1成,但租金回報率仍達3厘6。租客為外區夫婦,以14,000元租住上址,以月租3,500元租了同屋苑車位。

### 貝沙灣連租約戶2088萬易手

香港文匯報訊 利嘉閣地產胡煥輝透露,該行日前錄得薄扶林貝沙灣2期6座中層B室成交,建築面積1,480方呎,三房一套房開則,連一車位,成交價2,088萬元,呎價14,108元。單位連租約一併出售。



沙田大圍名城。香港文匯報資料中心趙焜崗攝