

油街地王平賣 富澤即減54萬

香港文匯報訊 北角油街地皮由長實以低過下限價的62.67億元投得，世紀21北山地產營業董事嚴智賢表示，一眾原先持貨觀望的業主態度立即回軟，減價出售。其中富澤花園錄得一名業主在賣地成績公佈後，迅即將手上的一個富威閣中層單位減價54萬元或7.5%沽出。

呎價8889元 97貨賺3成

他指出，上述成交單位為富澤花園富威閣中層A室，面積747方呎，3房間隔，原先開價718萬，減價54萬元後以664萬元成交，平均呎價8,889元。原業主於1997年6月以510萬元購入單位，轉手獲利154萬元，物業升值約30.2%。

北角形品亦錄得減價7%將單位易手。中原地產

陳淑強表示，形品中層D室，面積533平方呎，一房間隔，享開揚景觀。原業主叫價538萬元，後見北角區交投淡靜，成交量少，故減價38萬元至500萬元易手，平均呎價約9,381元。

買家為投資客，打算將單位放租。原業主則於2009年6月以439.73萬元入市，持貨2年多獲利60.27萬元或14%。

形品1房單位減8%獲利

另一宗減價個案為形品高層F室，面積453方呎，一房間隔，享開揚景致，世紀21日昇地產黃文龍指出，業主原先開價480萬元，因賣地成績欠佳主動減價至450萬元，買家再還價至440萬成交，減幅達8.3%，平均呎價9,713元。買家作自住用途。

原業主於2009年6月以407.7萬元一手購入，轉手獲利32.3萬元或7.9%。

第一城細戶劈價14%止賺

此外，中原地產黎宗文表示，日前錄得沙田第一城19座中層G室成交，面積395平方呎，兩房間隔，業主於7月時開價250萬元，其後對樓市信心不足，加上急於沽貨，不惜大幅減價35萬元或14%沽出單位，止賺離場，日前以215萬元成交，平均呎價5,443元；同類型單位於市場上約值235萬，故造價較市價平約8%。據了解，新買家為長線投資者，作收租之用。

原業主於1997年11月以200萬元購入，持貨近14年獲利15萬元或7.5%離場。

■炮台山道富澤花園在油街地王低價中標後出現減價個案。資料圖片

南昌站項目 13財團感興趣

估值逾132億 下月招標 恒隆交意向不入標

香港文匯報訊(記者 周穎)雖然北角油街地王中標價低於市場預期，但重推的西鐵南昌站上蓋項目昨日截收意向書，卻收到13份意向書，以大型發展商為主，包括長實、新地、信和、恒基、恒隆等，意向書份數與去年5月的12份相若，反映發展商未受近期兩幅地皮低價售出影響，入市意慾未減。

港鐵發言人昨日表示，截收意向書的南昌上蓋項目共接獲13份意向書，公司對是次的意向反應感到滿意，預計項目將於下月正式推出招標。據了解，13間發展商包括長實、新地、信和、恒基、新世界、會德豐、嘉華、嘉里建設、恒隆等，當中新地表示會獨資參與。

雖然有不少發展商意向書，不過卻有發展商擺明只是報名。其中恒隆集團發言人關則輝回覆傳媒查詢時證實，集團有遞交南昌站物業發展項目意向書，不過強調無意入標競投，因為集團發展策略以內地為主，入意向書主要是希望多了解相關項目。南昌站項目在2005年及去年招收意向時，恒隆亦有遞交意向書。

05年招標曾收回

事實上，南昌站上蓋項目招標一波三折，於05年因環保團體反對「屏風樓」規劃而被迫收回。而去年再推出招標時，政府剛出招規管一手樓及調控樓

市，南昌站的補地價高達130億元，呎價逾6,500元，只有3份標書，標書內容不合要求收回。

美聯：發展商仍具信心

美聯測量師行董事林子彬認為，在近日市場氣氛一般的情況下，南昌站項目仍能收到多間發展商的意向書，顯示發展商對後市仍具信心。由於地皮屬市區罕有鐵路物業，發展潛質優厚，估計地皮總值158.5億元，樓面呎價約6,000元。

提供3313伙 限7成中小戶

他指出，縱然前日公布油街地中標價低於市場預期，但一些位置優越及規模較大的地皮，仍獲發展商垂青。西鐵南昌站上蓋地皮屬鐵路物業最大的單一招標項目之一，對大型發展商來說十分吸引，因此預期當地皮下月進行招標，雖然有限呎條款，但相信仍會吸引多間大型發展商入標。



■港鐵南昌站上蓋項目地盤。資料圖片

港鐵南昌站可發展用地約49.73萬平方呎，可建樓面約264.11萬平方呎，提供14幢樓高13至53層高住宅，涉及3,313伙，其中2,485伙限制建中小型單位。市場估計估值參差，樓面地價由5,000元至7,000元，即估值約132億至185億元之間，是次招標將採用新措施，規定分紅5%，並一筆過預繳現金付款出價。



■恒基代表提交南昌站上蓋項目發展意向書。香港文匯報記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨再推出兩幅地皮招標，均屬「蚊型地」，可興建洋房物業，分別位於赤柱海風徑及西貢甲邊邨，並公布賣地章程，截標日期為9月30日。

海風徑地皮估值1.5億

賣地章程顯示，海風徑地皮的地盤面積約6,622呎，指定作住宅丙類用途，可以0.75倍發展，估計可建樓面約4,967呎，建築物高度不超過3層，由於屬望海景觀地，市場料樓面地價可達30,000至55,000元，估值約1.5至2.7億元。

西貢波蘿峯路甲邊邨地盤面積約為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，建築物高度不得逾6米及2層。賣地章程顯示，地盤向波蘿峯路方向需預留非建築物地帶，並且地盤北面需預留外牆，高度不超過2米，而地盤西面有山泥傾瀉危險，需修葺斜坡。樓面地價由10,000至20,000元，市值由3,700萬至7,500萬元。

萊坊「住宅辦」倫敦遷港

香港文匯報訊 萊坊宣佈加強其亞太區國際投資部門，以應付區內急升的需求。負責住宅項目的合夥人Seb Warner從倫敦進駐香港，監督亞洲地區業務，而新設立的租賃部門，將由Mimi Capas管理，支援急速擴張的國際住宅市場。

加強亞太區國際投資部門

同時，李丹翔晉升為大中華區國際投資主管，及委任李柏光為國際投資部董事，配合區內業務的發展。

Seb Warner 在英國擁有超過10年住宅投資及銷售的經驗，主要業務以倫敦為主。過去的3年裡，他領導全球國際投資部拓展投資住宅項目至世界各地，遠至遠東地區。他將帶領亞太區的國際投資部團隊，把世界各地的豪宅項目推廣至區內現有的市場，並尋求開拓新的市場。

大屋苑樓價指數未止跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)自7月7日銀行第四度調升H按息率後，樓價持續回軟，反映大型屋苑的中原CCL Mass五周累計跌1.2%，但包括豪宅在內的CCL五周累計升0.1%，反映收緊按揭對中小型住宅樓價的影響較大，對豪宅樓價影響相對較微。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，8月5日全球股市急挫，8月9日底價售九肚山官地，將在下周(9月2日)公佈的CCL開始反映。往後有9月6日將軍澳官地將會拍賣，這次賣地成績將是短期樓價指標。

95.15點 14周新低

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報95.15點，創14周新低，按周跌0.32%。最新公佈的CCL Mass，較今年6月5日的高位97.67點低2.6%。港島區的大型屋苑領先指數創14周新低，報105.94點，按周跌0.21%，較今年6月5日的高位111.88點低5.3%。

中原城市領先指數CCL則最新報99.15點，按周跌0.16%，連續六周在99點高位橫行。CCL Mass創14周新低，CCL卻高位橫行。即大型屋苑樓價錄得下降，而豪宅樓價高企。

分區大型屋苑樓價指數方面，上周港島跌3%，本周輪到九龍跌1%，跌勢由港島蔓延至九龍，整體樓價可能正醞釀調整。九龍區報95.90點，按周跌1.28%，跌幅為九周最大。港島報105.94點，按周跌0.21%。

減價效應 周末睇樓急增7%

香港文匯報訊 今週外圍經濟未有重大事情發生，環球股市表現穩定，樓市悲觀情緒逐漸消散，積壓購買力陸續出來，今周末指標屋苑周末睇樓客量因此顯著上升。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑約有2,360組客戶預約在本周末參觀單位，較上周增加7.2%，終止連跌兩周後首度回升。

上車客睇樓意慾顯增

客源方面，基於業主普遍擴大減價空間，推動部分買家爭先置業，刺激上車客睇樓意慾，客源比例上升至21.9%，比上周末急升2.6個百分點。

海怡預約睇樓增5成

按地區分析，港島、九龍及新界三區屋苑的周末預約睇樓量全線上升，當中港島區屋苑升幅最為顯著。事實上，該區9個指標屋苑周末共有425組客戶預約睇樓，數量較上周末增加13.3%，其中海怡半島預約睇樓客量達45宗急升50%最厲害，太古城、康怡花園及藍灣半島的睇樓客量則增加10%至20%不等。利嘉閣地產相宜苑

第一分行經理翁麗玲指出，樓市劣勢緩和，有準買家預先睇樓等時機入市，刺激港島東屋苑睇樓客量普遍錄得增長，不過，放盤業主普遍未肯減價遷就，估計屋苑交投仍然疏落。

新界區21個指標屋苑合共有1,046組客戶預約睇樓，較上周末增加6.2%，其中瀨景灣客量激增25%，沙田第一城、盈翠半島、YOHO Town及嘉湖山莊的客量亦增加10%以上。九龍區20個指標屋苑則有889組客戶預約在周末參觀單位，較上周末增加5.6%，其中將軍澳區將有新盤登場，刺激同區屋苑包括將軍澳中心及維景灣畔的睇樓量增加20%，至於東九龍的麗港城，客源被攤薄後睇樓客量仍可保持平穩，表現相當理想。

利嘉閣地產麗港城分行事務經理余美寶表示，雖然麗港城近兩周睇樓客甚多，但放盤業主在價錢上讓步不多，一般議價空間僅得3%至5%；如果遇到買家討價還價，最多只有5%至8%的讓價空間，但往往不會超過10%，與刻下準買家還價仍然相若，所以下旬屋苑交投仍然淡靜，與上、中兩旬比較未有太大變化。



■鴨洲海怡半島外貌。香港文匯報記者趙建強攝

二手預約睇樓量及客源比例變化

地區 (屋苑數量)	預約睇樓量 (客戶數量)		客源比例(%)			
	本周六、日	較前周升跌幅	投資者	上車客	換樓客	租客
港島區 (9)	425	+ 13.3%	13.2%	18.7%	39.7%	28.4%
九龍區 (20)	889	+ 5.6%	15.6%	19.2%	31.7%	33.5%
新界區 (21)	1,046	+ 6.2%	13.8%	25.5%	27.8%	32.9%
全港總計 (50)	2,360	+ 7.2%	14.4%	21.9%	31.4%	32.3%

資料來源：利嘉閣地產研究部

上訴仍進行 南生圍項目未定案

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)前賭王傅老榕家族與恒基等合作發展的南生圍高球場及住宅項目，去年底向城規會申請延期被拒，發展商其後提出覆核，並進一步在7月時提交上訴，反對城規會不將其去年9月呈交的修訂方案納入考慮。按城規會時間表，覆核原本在昨日審議，但恒基忽然在日前(周四)呈交延期申請，理由是上訴仍進行，要求待上訴有結果再審議覆核，令覆核至今仍未有定案。

恒基等去年9月曾呈交南生圍修訂方案，但遭城規會否決，理由是該修訂方案屬大規模修改，已偏離原來的規劃許可方案，該署認為恒基應在現有法例下重新提出申請。資料顯示，恒基當時提出修訂，具體內容是將高爾

夫球場面積由43公頃縮減至10公頃，由18洞改為9洞，同時增加濕地保護區面積由不提供，增加至33.35公頃等等。

倘上訴成功 可按修訂方案發展

然而，恒基不服城規會決定，早前向城規會提出上訴，於7月時獲接納。由於同時向城規會正處理相關的覆核申請，發展商認為兩者有衝突，向城規會申請將覆核申請延期處理。城規會發言人指，現正諮詢法律意見，會盡快決定是否待上訴有結果後再處理覆核，現時覆核個案暫時擱置。業內人士指，若恒基上訴成功，則無疑推遲延期申請，意味恒基可以該修訂方案繼續發展。

另外，資本策略持有的山頂白加道47號地盤，規劃為「住宅(丙類)3」地盤，申請放寬地積比率由0.5至0.545倍，樓面約4,232呎，重建地盤內的the Villa，1幢4層高住宅，提供2個單位。放寬的理由是讓the Villa的具建築特色的外牆保留下來，申請人亦同時要求調整地盤的現時只可供行人使用的通道，改為可供車輛及行人使用的通道，改善住宅的可達性。

藍地新慶路申建6幢住宅

有業主申請於屯門藍地新慶路興建6幢5層高住宅，提供24個單位，樓面約38,460呎。此外，城規會昨日修訂啟德的大綱圖，並推出諮詢兩個月，修訂主要涵蓋啟德城中心、南停機坪和跑道範圍。啟德城中心的修訂是為配合原址保育龍津石橋。黃泥涌大綱圖亦被修訂，主要包括先導紀念堂和前香港三育中學訂下的高限及地積比率等等。