

# 將軍澳地皮料長實新地之爭



將軍澳66A區地皮今午拍賣成焦點。香港文匯報記者彭子文攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)環球金融市場未明朗，土地供應持續增加，業界對今日拍賣的將軍澳第66A區、元朗洪水橋丹桂村路及西貢白石窩三幅住宅地皮出賣地預測審慎，並對前兩幅限量的預測普遍降低逾10%，3幅土地的成交價料介乎37億至47.35億元。市場預期，將軍澳66A區及元朗洪水橋丹桂村路兩幅限量地鄰近均有長實、新地的發展項目，料長實及新地將成為大熱門。

## 趙國雄料三地皮反應良好

長實執行董事趙國雄昨表示，預計今日拍賣的三幅地皮反應良好，長實對將軍澳66A區地皮亦感興趣，皆因此地皮位於將軍澳市中心，並正積極研究中，他認為，該區以居家為主導，相信地皮成交後

並不會刺激該區樓價急上升。他續稱，政府增加供應限量地，有利增加中小型單位供應，幫助市民置業。

至於元朗丹桂村及西貢白石窩新村，他表示，長實亦對丹桂村地皮有興趣，因附近有「尚城」銷售中，熟悉該區環境，對日後發展有利。

## 將軍澳地估值 高緯下調12%

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示，今日推出拍賣的將軍澳市中心限量地，毗鄰港鐵將軍澳站，地盤面積約14.4萬呎，可建樓面面積約79萬呎，規定住宅單位總數要介乎960個至1,010個，因此預計項目可建5幢25層高物業，單位平均面積約785呎。由於該地塊樓宇高度限制嚴緊，落成後樓宇高度將遠低

於同區樓盤，恐怕日後樓盤的通風與採光有所影響，再加上於勾地表中將軍澳尚有六幅地尚未推出，合共892,659呎，連同是次66A區地塊，預計總共可提供超過2,500伙，相信發展商出價會審慎。因此，張翹楚對該地塊估值下調12%，並預計此地皮成交價將達34.76億元，樓面地價每呎約4,384元。

至於元朗洪水橋丹桂村住宅地，可建樓面約12萬呎，地積比率1倍，同屬限量地，規定提供不少於170伙，張翹楚對其估值下調20%至4.42億元，樓面地價每呎約3,669元。

由發展商勾出的西貢白石窩地皮，可建樓面約3,731呎，由於地皮規模較細，且西貢區樓市近期更屢見高價成交，因此張翹楚維持原有估值，預計地皮成交價約9,100萬元，樓面地價每呎約7,516元。

# 長實首度委內地代理吸客

## 兩地7大代理促銷 領凱日內開價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)將軍澳市中心限量地拍賣前夕，銷售如箭在弦的將軍澳康城站領凱昨日正式委託內地及香港7大地產代理共約6萬名代理銷售，發展商長實集團執行董事趙國雄昨表示，領凱會於日內開價、派發售樓書及開放示範單位。今次亦是長實首度委託內地地產代理華匯置業負責統籌內地客源。



趙國雄指出，領凱會貼市價開盤，但首批單位售價會有少許折讓。

## 內地客比例料逾1成

他稱，由於內地買家潛力相當大，上週到深圳路演後已接獲逾千查詢，領凱短期內亦會到廣州、東莞路演，由於領凱的樓花期長達20個月，料會吸引香港及內地長線投資者入市，尤其可幫助買家更加靈活調動資金，估計今次領凱的內地客比例逾10%，比以領都、領峯只有單位數字內地客比例為高。他稱，領凱有部分的內地路演將會由所委託的內地代理負責。

長實地產投資董事黃思聰表示，今次領凱委託內地及香港7大地產代理銷售，涉及的代理人數達6萬人，包括美聯、中原、利嘉閣、香港置業、世紀21、置業18及華匯置業。由於領凱擁有20個月樓花期，預期於2013年5月入伙，



長實趙國雄(中)、黃思聰(右五)、封海倫(左四)及南豐麥一擊(左五)正式委託7大地產代理銷售領凱。

香港文匯報記者 梁悅琴攝

對用家、投資者都有一定吸引力。除了內地路演外，領凱亦於昨日起一連5周於黃埔新天地時尚坊、紅磡都會商場、馬鞍山廣場、沙田置富第一城、黃埔新天地家居庭推介。領凱由3座住宅大廈組成，提供1,168伙，主打3房及4房戶，單位面積由約800至1,300呎，最大單位逾2,200呎。

## 華匯今率深珠澳代理實地考察

內地地產代理華匯置業市場經理劉榮指出，今日會安排150名來自澳門、珠海、及深圳分行總監率先來香港到領

凱現場參觀外形及會所，讓他們先了解物業資料，再到內地推介領凱予內地買家。

劉榮指出，華匯於深圳共有約350間分行，客源以珠三角為主，部分客戶如內蒙古於深圳亦有辦事處，亦成為其銷售目標，他坦言，以往於長實的名城及其他發展商的新盤亦有參與作銷售代理，加上該公司部分主管亦是香港地產代理界的精英，因此，香港發展商亦對華匯的操作熟悉，今次領凱則是首度獲長實委託華匯置業負責統籌內地客源。

# 百萬元公屋成交減3成

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市成交放緩，市場觀望氣氛蔓延至公屋及居屋市場。據土地註冊處資料顯示，8月份公屋及居屋註冊登記均回落，逾百萬元的公屋成交減近30%；而二居居屋買賣合約登記有8宗400萬元登記。

## 上月公屋居屋交投均下跌

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，根據土地註冊處資料顯示，8月份全港僅錄38宗公屋二手買賣登記(數據大致反映今年七月份的實際市況)，數值較七月份的42宗減少10%外；涉及登記總值約4,728萬元，分別按月下跌10%及近25%，當中登記金額減幅較登記量為高，並且創下近7個月的新低。

他指出，上月市場買家普遍出價審慎，令市場只錄得24宗價值逾100萬元的二手轉讓個案，按月減少29%，其中價值最高是屬於長沙灣李鄭屋邨孝廉樓712室，作價只有213萬元，未能打入十大貴重公屋單位排名之中。

周氏認為，隨着利淡因素逐步淡化及股市回穩，基層買家入市的心理障礙亦應消除，估計今月公屋二手買賣登記將回升，準買家選擇爽快下，百萬單位成交比重亦會同時上升。

## 8宗居屋均價逾400萬

另外，中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年8月份的二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)

錄得460宗，總值10.21億元，按月分別下跌3.6%及4.4%，創3個月新低；而登記金額亦創28個月新低。二居居屋交投連續兩個月下降，顯示政府推出打壓樓市措施，而且銀行加息，打擊市民的入市信心，影響居屋市場放緩。

他指示，期內有8宗400萬元或以上的二手居屋買賣登記。當中，登記金額最高為黃大仙富強苑富雅閣(F座)高層D室單位，成交價錄442.8萬元，位列第二。

按金額分類方面，300萬元以上的二居居屋買賣跌幅最多，錄47宗登記，按月下跌23%。相反，價值200萬至300萬元的居屋買賣錄得升幅，錄218宗登記，按月上升5.8%。而200萬以下居屋交投均出現跌幅。

# 二手成交連升5周後回落

香港文匯報訊 利嘉閣地產董事陳大偉指出，儘管二手市場近況有起色，然而，二手貨經過多週消耗逐漸趨缺，加上一手市場將有大盤登場，不少買家選擇暫緩入市，拖累二大市交投連升5周後首告回落。

## 上周256宗易手減4%

綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周(8月29日至9月4日)僅錄得256宗二手買賣個案，較前周(8月22日至

8月28日)的267宗輕微減少4%，成交量連升6周的希望未能達成。

按地區分析，三區交投表現各異，其中港島、九龍兩區的二手交投向下，反觀，新界區二手交投則報升。九龍區交投表現較為疲弱，該區20個指標屋苑上週僅錄83宗買賣成交，較前周的97宗減少14%，其中匯景花園、將軍澳廣場、維景灣畔、柏景灣及昇悅居交投銳減50%；另外，傲雲峰、蔚藍灣畔及帝柏海灣則「食蛋」，是拖累該區交投顯著下跌的主要原因。

# apm中秋賞燈園吸客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一年一度中秋節來臨，新鴻基地產代理租務總經理馮秀炎表示，今年觀塘apm中秋節裝飾布置連宣傳推廣費達200萬元，按年升約20%，當中包括由9月開始籌辦15至20個內地旅客購物團，合計約800至1,000人，主要來自廣州深圳東莞一帶。是次購物團的特色包括舉辦《中秋潮流藝術購物團》，邀請內地專材美術家、藝術愛好者及藝術學院學生到apm潮過中秋。

## 籌辦20個內地購物團

apm今年專程由美國費城邀請紙藝大師 Jason Hsu為apm塑造出一系列富漫畫色

彩的中秋藝術裝飾於場內展出，包括實地紮製佔地逾3,000呎的「apm中秋潮玩賞燈園」，場內展出多件巨型綜合傳統工藝與潮流漫畫文化的創意紙花燈。

## 冀生意額升15-20%

另外，apm亦會與內地旅行網站合作及旅行社等籌辦的「中秋潮食旅客購物團」，預期最受歡迎貨品以潮流月餅及特色禮盒為主，單一消費可逾萬元，預料一連9天中秋推廣期(9月5日至13日)，生意額則可達6,400萬至6,700萬元，按年升15%至20%。

## 地產熱線

### 卑路乍街巨舖售7200萬

香港文匯報訊(記者 周穎)港鐵西港島線預計於2015年通車，沿線舖位價格亦水漲船高。西環卑路乍街1G至1K號(澤安閣)地下E、F及G舖連租約成交。

利嘉閣(工商舖)地產助理區域董事陳忠榮表示，該地舖面積約4,500平方呎，以約7,200萬元成交，呎價約1.6萬元。舖位新租客為老牌連鎖意大利餐廳，每月租金為15.8萬元，回報率2.63厘。

### 加拿芬道地舖意向1.2億

香港文匯報訊(記者 周穎)一線舖位搶手，九龍尖沙咀加拿芬道44-46號地舖之遺產管理人推出舖位標售，萊坊預期成交價將達1.2億元。

九龍尖沙咀加拿芬道44-46號地舖，面積約3,380平方呎，以交吉形式交易。獲委託為獨家代理之萊坊投資部董事馮嶽宗認為，由於物業位處尖沙咀心臟地帶，為珠寶鐘錶、化妝品及休閒服等商戶必爭之地，預期物業之市值租金可達30萬元。

馮嶽宗指出，由於尖沙咀中部的舖位價值均較落後於尖沙咀西部如廣東道及北京道等地段，預期加拿芬道、加連威老道及金巴利道之商舖將陸續獲投資者青睞。

根據資料顯示，近日尖沙咀中部之優質商舖已相繼被吸納。例如最近金巴利道27-33號、23、23A、及23B號地舖4個面積共4,500平方呎由茶餐廳承租之舖位以1.8億元售出，呎價達4.2萬元。

### 柏麗大道林贊記舖2億易手

另外，市場消息指「林贊記」自用之柏麗大道D段25號舖(地舖及一樓)，共1,322平方呎，以約2億元售出，呎價約15.13萬元。

### 匯豪峰頂層1360萬易手

香港文匯報訊(記者 周穎)特色單位獲買家追捧，業主擴大議價空間即獲承接。

中原地產趙鴻運表示，鯉魚涌匯豪峰頂層連天台連戶成交，面積1,393平方呎，附觀裝修，望開揚山景。原業主六月初叫價1,520萬元，至八月中見市況淡靜，急於求售，故降價至1,450萬元，經買家議價數天後，以1,360萬元轉售，呎價約9,763元。買家為用家，據悉，原業主則於2007年9月以1080.4萬元購入，持貨約4年，是次易手獲利279.6萬元，單位升值接近26%。

### 小欖冠發街地積比0.4倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新年度加入的地皮中，其中屯門小欖冠發街用地昨日公布賣地章程，可供發展商勾地，地皮鄰近帝濤灣、青麗灣別墅等，為住宅(丁類)用途，地盤面積達9.71萬呎，以0.4倍發展，最高發展38,837呎，高限為10.5米及不超過3層高，料發展洋房，測量師預計每呎樓面地價約5,000元，估值近2億元。

## 御濤月租6萬無裝修

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)裕泰與旗下西貢御濤，昨與中原合作推出全部10幢別墅招租，面積由2,987至3,001呎，4房雙套房，天台面積劃一908呎，每幢別墅有花園雙車位，但無裝修。發展商更會將先推其中3幢洋房以優惠價出租，月租約由6萬元起。整個項目的租金水平料在至8萬之間，全部租出每月可收70萬至80萬元租金。

### 深水埗都匯入場費千萬

裕泰與董事總經理羅守耀表示，年底前計劃推出兩個幢新盤，其中11月會推出深水埗都匯，現時正在拆棚，本月中遞交入伙紙，10月中旬可批出，會現樓發售，單位面積約930至960呎，全屬3房戶，提供約60伙，意向呎價1.3萬元，入場費1,000萬左右。

另一新盤位於西環西邊街33街，擬年底推出，提供僅25伙，面積由900至1,000呎，全部亦為3房戶，意向呎價1.5萬元，入場費1,300萬元，明年底入伙，樓花期約1年。裕泰與今年暫售出60至70伙，套現約3億至4億元。

羅守耀表示，現時在港買地困難，亦有進行併購舊樓，主要於市區覓地。對於樓市的睇法，認為即使未能大幅上升，下跌幅度亦細，因美國2年內不加息，買樓始終是回報較高的投資工具，再加上通脹壓力等。他又批評政府施政偏頗，未能針對核心問題解決，「現時香港經濟環境荒謬，對於10月的施政報告明言無期望」。



新地代理租務總經理馮秀炎(左)預料，一連9天中秋推廣期(9月5日至13日)，apm生意額可達6,400萬至6,700萬，按年升15%至20%。