

# 三幅地皮下月28日招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前公布第4季賣地計劃後,10月底展開首輪招標程序,推出3個地盤,包括1幅商用地及2幅洋房地。但有測量師「唱淡」,認為現時市況下,發展商出價偏向保守,3地成交價難有驚喜,甚至認為政府於市況轉壞的情況下,推地策略亦應具彈性,可以考慮暫緩推地,減慢節奏,以免「為推地而推地」。

## 售價料逾10億 包括兩洋房地

地政總署昨日公布,將在10月28日推出3幅土地招標,包括沙田石門安群街與安麗街交界的商用地、大嶼山長沙(406地盤)、(407地盤)洋房地盤,截標日期為11月25日。估計3地可為庫房增加10.21至11.6億元收入。

## 陳東岳料發展商出價保守

不過,世紀21(香港)首席顧問兼註冊專業測量師陳東岳表示,近期市場負面消息不斷,銀行借貸亦收緊,發展商出價將偏向保守,令地價受到影響。是次3幅土地屬於細地,受到的影響較細,但相信成交價難有驚喜。而利淡氣氛更會影響之後的賣地成績,建議政府可以考慮暫緩推地速度,或根據市場情況再部署推地策略,以免地盤平賣,損害庫房收入。

即將招標的3幅土地,其中沙田石門地盤,指定作非住宅用途(不包括酒店、加油站及安老院),地盤面積約7萬呎,5倍發展,可建樓面達35.2萬呎,市場人士估值由6.35至7.74億元,樓面地價約2,200元。地盤位於馬鐵石門站旁,毗鄰獲7.75億元勾出、本月30招標的安群街及安群街交界商用地。

陳東岳表示,石門近年發展迅速,區域氣氛已改變,附近發展項目包括南豐的酒店項目、匯豐銀行去年以投得的地皮等,令該區地皮投資價值增加,相信對中至大型發展商會有吸引力。區內代理並指,將來沙中線通車後,乘客從該站搭乘列車可直達啟德及紅磡等地區,車程僅20分鐘,交通方便,適合作企業後勤。

其餘兩幅則屬住宅地,位於大嶼山長沙406及407地盤,均屬於蚊型地盤,可發展約30間洋房。兩幅土地分別7.98萬呎及8.13萬呎,可以0.4倍發展,406地盤可建樓面約3.19萬呎,限單位數量不超出14個,估值約1.91億元;407地盤可建樓面3.25萬呎,限單位數量不超過16個,估值約1.95億元。兩地樓面地價均約6,000元,相信將吸引小型發展商。

## 10月28日招標的3幅土地資料

地點	用途	地盤面積 (方呎)	地積比率 (倍)	可建總樓面 (方呎)	估值 (億元)
沙田石門安群街 與安麗街交界	商貿	70,397	5	351,983	6.35至7.74
大嶼山長沙 (406地盤)	住宅 (丁類)	79,761	0.4	31,904	1.91
大嶼山長沙 (407地盤)	住宅 (丁類)	81,268	0.4	32,507	1.95

註:截標日期11月25日 製表:香港文匯報記者 顏倫樂

# 領凱賣剩貨突改加價

## 尚餘600伙 首批加幅2-5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對高通脹時代的來臨,長實及南豐於將軍澳康城站領凱尚有未推出的600多伙,計劃於數天內分批加價,長實地產投資董事黃思聰昨表示,正待港鐵批准後便會公布領凱的加價詳情,長實估計首批加幅約2%至5%,並會根據政府的賣樓指引,提早3天公布全新價單。

黃思聰指出,領凱上周已公布1,167伙價單,主要是為了提高銷售透明度,至今該盤已售出逾500伙。

## 通脹前景成加價因素

他說,基於此項目為20個月長樓花,又有通脹因素,相信到其入伙時通脹率會比現時高15%至20%,樓價應不只於現時的5,000多元一呎水平,因此,經過與合作夥伴商討,計劃把餘下單位分批加價,首批於數天內加價,估計首批加幅約2%至5%。

業內人士指出,領凱已推出接近所有單位價單,但未能售出70%以上單位,銷情稍遜預期,不排除發展商期望透過準備加價出口術來催促疑難的準買家入市,預料會待十一黃金周後再以原價售出一批單位後才會落實加價。

## 開賣五天售逾500伙套30億

領凱於上周推出1,167伙價單,建期呎價介乎5,320至6,487元,建期售價介乎446.9萬至859.6萬元,即供價介乎5,001至6,098元,即售價介乎408.5萬至808萬元。上周五首日出近400伙,至今五天合共售出逾500伙,套現30億元。

領凱由3座住宅大廈組成,包括第9、10、11座,共提供1,168伙,主打逾800至逾1,300呎單位,最大單位面積2,200呎,全部為3房及4房戶,預計於2013年5月入伙。

## 領凱資料表

座數: 3座
單位總數: 1,168伙
單位面積: 804至2,245呎
已公布價單: 1,167伙
推售日期: 首批852伙(9月23日)
次批159伙(9月24日)
第3批156伙(9月25日)
建築期呎價: 5,320至6,487元
建築期售價: 446.9萬至859.6萬元
即供呎價: 5,001至6,098元
即售價: 408.5萬至808萬元
已售單位: 逾500伙
套現金額: 30億元

製表:香港文匯報記者 梁悅琴



領凱3房示範單位。 資料圖片



長實黃思聰(左)、封海倫(中)及南豐麥一擊表示,領凱部署加價。

香港文匯報記者梁悅琴攝



## 銷售指引可加可減未違規

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為保障消費者權益,避免發展商隨時隨地加價令消費者無法冷靜作決策,政府於去年4月推出的「9招12式」中,要求發展商提早3天公布價單,令市場有足夠時間知悉單位價錢。不過,根據銷售指引,發展商公布價單後,亦可以調整價格,加價或減價都可以,但一定要提早3天公布全新價單。

理工大學建築及房地產學系教授許智文認為,政府推出「9招12式」只是期望提高銷售透明度,不是阻礙發展商的

賣樓決策,發展商公布價單後當然有權改變價錢,加價或減價都得,只要依足銷售指引,提早3天公布價單,令消費者可以預先知悉價格,並無違反銷售指引便可知。

資料顯示,長實於元朗洪水橋的高城於今年初開售時,曾公布計劃推售的14間洋房價單,其後正式開售後,高城一度抽起此批洋房價單,當時發展商表示因有大手洽購而要抽起,以減少準備入市者的誤會,反映政府有關措施,仍有利發展商靈活銷售及消費者權益之間取一個平衡點。

# 深灣9號黃金周吸內地客

香港文匯報訊(記者 周穎)內地買家在本港樓市扮演的角色日益吃重,成為新盤吸納對象,深灣9號由於近日接獲查詢的買家中,內地客比例高達60%。發展商計劃於今日派發樓書,希望可在9月底或10月初開售,以趕及十一黃金周吸客。

## 千個查詢 內地客佔6成

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成昨日於記者會時表示,深灣9號自展開宣傳以來,已經接獲近1,000個查詢,當中內地客比例越來越高,內地客與本地客查詢比例為6:4。有見及此,計劃於今日派發樓書,及於今晚或明早於網上載,以趕及下星期的十一黃金周及本港公眾假期,讓買家了解樓盤資料,最快可於本月底或十月初登場開售。

他又表示,雖然本港股市近日波動,但只是受歐美外圍因素影響,心理影響大於實際,長遠而言本港經濟無問題,因此不擔心股市影響樓盤銷情。反而內地經濟發展對本港影響更直接,配合內地十一黃金周,將有代理舉辦內地睇樓團到港睇樓,深灣9號首批推出單位將包括特色單位。



嘉華國際陳玉成(中)、信和田兆源(左)及南豐地產黎學良(右)公布深灣9號推廣宣傳書。

香港文匯報記者周穎攝

## 南里地盤接3標書未到價

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)中國中冶(1618)本月初通過強制拍賣統一業權的西環南里4至14號,極速推出市場招標,昨日截標,1個月內僅接3份標書。消息人士指,由於市況逆轉,3個準買家出價均保守,全部未到業主意向價5億元,令中冶短炒的願望隨時落空。

## 意向價5億 傳華置入標

中國中冶本月8日以前價7,000萬元

強拍統一南里4至14號業權,翌日即極速推出招標,並於昨日截標,時間不足1個月,相當倉卒,僅接3份標書。第一太平戴維斯投資部資深副董事鄭漢華表示,3份標書中,包括2個發展商及1個老牌家族,打算重建該樓為住宅,老牌家族睇準該區的大學網,租客素質有保證,打算長錢收租。

由於市況近日急劇變化,消息人士指,截標反應並不算理想,3名準買家的出價亦全部未到業主意向價5億元。

## 中冶成本耗3億料微賺

以中國中冶的收購價約3億元計算,物業隨時只賺微利離場。市傳是次入標財團中,包括華人置業等。

資料顯示,中冶去年透過公開招標,以2,457萬元投得南里舊樓95%業權,其後再購入地下8號舖的業權。現址為一排7層高商住樓宇,鄰近未來西港島綫出口,地盤面積約5,141呎,以發水舊例下獲屋宇署批出圖則,可建1幢34層高住宅大廈,可建樓面約4.11萬呎。

## 單位升值約38% 美孚業主4個月減價82萬

美孚新邨7期萬事達廣場3號中層D室,面積996平方呎,屬三房間隔,中原地產黃惠霞表示,單位以628萬元成交,呎價6,305元。原業主於5月時開價710萬元,近日決定大幅降價82萬元沽出,減幅11.5%。原業主於2002年11月以199萬元購入,獲利429萬元。

# 二手居屋首三季登記跌33%

香港文匯報訊 環球經濟動盪影響本港樓市,居屋二手交投也持續萎縮。利嘉閣地產研究部指,今年首9個月登記宗數較去年同期大減33%,創下近5年的同期新低,跌幅亦大於同期整體二手住宅買賣減少30%的幅度,反映基層市民對於即將改變的資助房屋政策甚感疑慮。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,據土地註冊處最新資料,截至本月27日止,今年首3季全港居屋屋苑僅錄5,559宗二手買賣登記,涉及金額118.58億元,預期最終數值亦僅達5,610宗及119.50億元,較去年同期的8,332宗及140.78億元,分別銳減33%及15%。數據顯示,價值100萬元以下的物業買賣登記量,由去年同期的494宗銳減84%至今年的78宗;100萬至200萬元的單位買賣,亦按月減少58%至2,468宗。

以屋苑層面作分析,今年首9個月,十大活躍成交屋苑的登記量悉數收跌,跌幅介乎25%至48%不等,其中沙田穗禾苑、屯門兆禧苑、上水彩蒲苑及馬鞍山富安花園的登記量均較去年同期下挫40%以上,影響較大。

## 高雲臺售1228萬劈價11%

香港文匯報訊(記者 周穎)股市暴升暴跌,打散業主叫價信心。市場湧現減價成交,西半山高雲臺全海景戶,減價152萬元或11%成交;美孚新邨有業主大幅降價82萬出賣。

中原豪宅梁惠玲表示,高雲臺高層G室,面積1,048平方呎,三房間隔,享全海景觀。原業主叫價1,380萬元,新近見市況不穩,遂決定減持手上物業,降價152萬元,至1,228萬元放售,獲買家承接,呎價約11,718元,減幅達11%。買家為投資者,打算將單位放租,原業主則於2007年以888萬元購入,持貨約4年獲利340萬元。

## 山頂維景山莊近億易手

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)山頂種植道19號的維景山莊,昨盛傳3樓A室連天台戶,以9,200萬元成交,創該屋新高。單位面積約2,660呎,望全維港景,折合呎價高達34,586元。據土地註冊處資料,單位於09年6月以6,350萬元成交,若成交屬實,業主持貨2年多,帳面獲利2,850萬元,單位升值約44.9%。