



南昌站「限呎地」今截標

75%單位面積約538呎 測量界估值下調

香港文匯報訊（記者 周穎）政府銳意增加更多「限呎地」和「限量地」，而今季最大規模及最多單位供應的「限呎地」南昌站上蓋項目於今日截標，有業界人士認為，政府或有可能以較相宜的地價出售項目予發展商，以加快中小型單位的市場供應，不過

在目前經濟環境下，相信發展商取態將較審慎，有測量師下調估值3%。

西鐵南昌站上蓋項目總樓面面積約2,608,763平方呎，該「限呎地」可興建14座住宅物業，提供約3,313個單位，當中75%之單位面積需不多於50平方米（約538平方呎）。另外，發展商需要以一筆過付款出價，銷售所得之5%將攤分予南昌物業發展公司，提供最高出價或達到投標底價的發展商，將被考慮獲得發展權。據了解，上月有13家對項目有興趣的發展商遞交發展意向書，包括長實、新地、恒地、信置、新世界、恒隆、會德豐、嘉華國際、嘉里建設及九龍建業等。

規模大 料財團合組競投

中原測量師行有限公司董事張競達預期，該幅地皮估值為130.4億元，每平方呎樓面地價5,000元。中原地產西九龍高級區域營業經理歐陽振邦表示，西鐵南昌站上蓋項目快將截標，地皮擁無敵海景，是暫時最大規模及最多單位供應的「限呎地」，相信能吸

西鐵南昌站資料

| | |
|----------|--|
| 地盤面積 | 66.74萬呎 |
| 總樓面 | 264.1萬呎 |
| 可建幢數 | 14座(7座高層、7座低層) |
| 樓高 | 13至53層 |
| 單位數量 | 3,313伙 |
| 發展限制 | 75%（約2,484伙）實用面積不多於50平米（約538呎） |
| 已遞交意向財團： | 長實、新地、恒地、信置、新世界、恒隆、會德豐、嘉華國際、嘉里建設及九龍建業等 |
| 估值 | 約130.4億至210億元 |

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

引發展商入標競投。政府剛發表新一份施政報告，推出一系列新房策，銳意協助首次置業人士居有其所，南昌站上蓋項目能夠供應大量中小型單位，政府或有可能將項目作為試金石，不排除以較相宜的地價出售項目予發展商，以加快中小型單位的市場



南昌站上蓋住宅物業效果圖。

資料圖片

供應。若是次項目成功標出，相信有效調節樓市的升幅。

韋堅信降估值至142億

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，限呎及限量地的發展風險增加，相信發展商的叫價會傾向審慎，因此下調南昌站項目的估價約3%，最

新估價為142.7億元，但相信西鐵項目的吸引力，仍較其他限呎量地為大。

不過有業內人士指，近月樓市氣氛偏軟，加上早前市場已消化多幅土地，有能力「獨吞」地盤的發展商屈指可數，因此相信大部分財團會傾向組形式競逐。

房策明朗 屋苑交投彈4成

香港文匯報訊（記者 周穎）《施政報告》公布後，房屋政策大局已定，市場陰雲漸散，買家入市步伐加慢，過去兩日，中原及美聯十大屋苑成交均出現輕微解凍跡象，分別按周上升38.9%及62.5%。

十大屋苑周末25宗交易

中原地產十大屋苑上周六、日共錄得25宗成交，較上周同期升38.9%。中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，施政報告公佈，房屋政策大局已定，市民明白購買房地產物業始終是穩健保值之選，不少早前觀望中的買家亦開始回復入市信心，紛紛積極睇樓準備入市，令各區交投回穩，當中以

中價物業交投較旺，預料買家會加快入市步伐，早前累積之購買力陸續釋放。

港島區方面，太古城上周六及周日錄得3宗成交，與前周相約；九龍區方面，美孚新邨上周六、日錄得5宗成交，交投逐步回穩，平均呎價5,689元；新界區方面，沙田第一城上周六、日有零的突破，共錄得2宗成交，平均呎價約5,830元水平。

美聯：十個屋苑一半有成交

根據美聯物業分行統計數字顯示，上周末十大屋苑僅錄得13宗成交，按周增加近62.5%，表現仍然呆滯，主要由於市場需求仍然不足，加上本地銀行仍有繼續調高按揭率之趨勢，或為樓價前景添壓。十個藍籌屋苑中，僅一半錄得成交個案，分別是港島區太古城、九龍區美孚新邨、黃埔花園與新都城，以及新界區嘉湖山莊，其中美孚新邨錄得5宗成交，成功榮膺上周末十大屋苑中錄得最多成交之屋苑的寶座。

葵涌正興工廈6層標售

香港文匯報訊 近期樓市氣氛減弱，買家入市態度相對審慎；惟具發展潛力及可觀回報的優質物業依然備受市場追捧，承接亦見有力。中原（工商舖）獲業主委託標售葵涌區工廈6層樓面，截標日期為10月31日（星期三）。

逾4.7萬呎 每呎叫價千四

中原（工商舖）工商部營業董事林子健表示，招標物業為葵涌傅屋路19至25號正興工業大廈6層樓面，分別為1期6至9樓及11樓，以及2期11樓，涉及建築面積約47,120平方呎，現以連租約形式放售，意向呎價1,400元，涉資約6,597萬元。按該處市場呎租約4元計算，料上址回報達3.4厘。

林子健續稱，標售物業鄰近港鐵站及昌榮路迴旋處，交通四通八達，毗鄰為新晉屋苑緝庭山，區內亦有多個住宅項目發展中，區貌持續改善，料對區內物業的價值起推升作用。物業自招標以來，市場反應已見熱烈，查詢洽購者眾，現階段亦有3名投資者積極洽購物業中，料入標反應將會不俗。

林子健指，正興工業大廈由兩幢分別樓高11層的物業組成，由於大廈業權集中，集合業權作改裝或重建的潛力會較高。



■嘉華國際陳玉成（左五）、顏景鳳（左六）、信和田兆源（左四）及南豐地產黎學良（右四）與各代理高層慶祝深灣9號銷情捷報。

過去兩日一手盤銷情

| 樓盤名稱 | 銷情(伙) |
|----------|-------|
| 將軍澳 領凱 | 60 |
| 黃竹坑 深灣9號 | 27 |
| 元朗 尚城 | 8 |
| 尖沙咀 名鑄 | 1 |
| 黃大仙 現崇山 | 1 |
| 馬鞍山 迎濤灣 | 1 |
| 荃灣 緞庭山 | 1 |

總計：99

香港文匯報訊（記者 周穎、顏倫樂）一手樓市未受施政報告影響輕微，過去兩日整體一手市場錄得99伙成交，與前周相若，當中將軍澳日出康城站領凱及香港仔黃竹坑深灣9號仍然為新盤銷情之最，兩日售出單位分別佔整體成交60%及27%。

領凱兩日售逾60伙

長實等旗下將軍澳領凱，過去兩日售出逾60伙，長實地產投資董事黃思聰表示，受到施政報告中提到東九龍發展計劃，該盤錄得的外區客亦有增加，由過去佔比例約4至5成，上升至8成。目前領凱累售數目接近800伙，快將達到銷售目標，建築面積平均呎價約6,060元，若計及即供付款可扣減6%樓價，平均呎價降至5,700元。

問到會否再提高銷售目標，黃思聰則表示要待與合作夥伴商討後再作決定。他並說，日出康城第3期最快2013年推出，集團原定保留領凱一定數量單位明年出售，但近期因應市場需要已陸續出售，鑑於手持貨源減少，故考慮加價，加幅並期望維持3.5%或更高。買家組合方面，因為黃金周已過去，內地客數量有所下跌，過去兩日的入市比例跌至少於1成。

深灣9號複式呎價2.58萬

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號目前累積推出238個單位價單，當中可供發售的單位188個中逾95%已獲預留及成交，涉及成交金額約60億元。當中，昨日落實成交的3座31樓4房複式單位，建築面積1,656平方呎，呎價2.58萬元，為售出單位中最高呎價。

他又表示，而上周六加推的50個單位，最快明日（周二）可供發售。另外，項目6座頂層複式大宅，目前已經接獲約30個查詢，單位意向價1.6億元，料最快本周末會推出該價單。

另外，嘉里旗下黃大仙現崇山昨日亦再錄一宗成交。同時發展商亦加推8個單位價單，該批單位位於第6A座21至25樓A、B室，建築面積為736至740平方呎，呎價由9,320至9,644元，售價由689.7萬至709.7萬元。



■長實黃思聰表示，領凱過去兩日外區客數量增加，佔買家比例由過去5成增加至8成。

香港文匯報記者顏倫樂 攝

地產熱線

海逸業主減價182萬獲利

香港文匯報訊 利嘉閣地產潘立信表示，該行新近促成紅磡海逸豪園4期17座高層A室易手，單位三房套房加工人套房設計，正望維港海景，建築面積1,479方呎，原開價1,750萬元，及後因股市波動關係，減價10%（182萬元）至1,568萬元後終能售出，呎價10,602元。賣方在06年7月斥資920萬元購入，賺648萬元或7成。

Midtown兩房戶月租9200元

香港文匯報訊 美聯物業何志良指，該行剛協助一名區內上車客以9,200元承租元朗Yoho Midtown 2座低層G室兩房戶，面積約573平方呎，成交租金為9,200元，平均呎租約16.1元，屬於市價。原業主於10年7月以近270萬元購入，按9,200元租金計算，租金回報率約4.1厘。

MIDLAND DELUXE HOME

美聯豪宅天下

施政報告隆重一掃而空 樓市信心恢復重挫正動

| | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|---|---|---|
| 赤柱歐陸洋房 5,200呎 盡享超越空間 1億8,000萬 2810 1068 | 天際屋 共4,000呎 歐陸平房 極其罕有 3,800萬 2838 5077 | 貝沙灣南岸 1,621呎 大房景優 2,300萬 2989 9233 | 貝沙灣 1,947呎 自住必選 3,200萬 2989 9233 | 貝沙灣二期 3,200萬 2828 3434 | 貝沙灣 4,091呎 雙連三車 1億800萬 2812 1177 | 花園平房 1,650呎 新裝罕有 3,000萬 2813 1068 | 淺灘名廈 2,363呎 山海盡覽 5,600萬 2813 1068 |
| 新鴻基沿海屋 4,368呎 前後花園 1億3,800萬 2813 1068 | 深水灣豪宅 3,504呎 清幽脫俗 1億4,500萬 2813 5077 | 豪園 3,000呎 海景巨則 4,399萬 2921 6666 | 柏麗園 1,650呎 四房靚裝 3,180萬 2921 3228 | 蔚雲閣 1,103呎 投資首選 1,650萬 2923 5688 | 蔚富大廈 2,128呎 渣甸名廈 2,800萬 2923 8282 | 柏麗閣 2,600呎 割價求售 5,600萬 2922 3353 | 怡富大廈 2,128呎 渣甸名廈 2,800萬 2922 3353 |
| 地利根德閣 3,062呎 四房靚裝 3,950萬 2921 2822 | 地利根德閣 3,007呎 割價求售 5,600萬 2922 1818 | 寶圓閣 2,600呎 交吉連車 4,000萬 2922 1818 | 龍景樓 2,400呎 罕有高層 4,500萬 2922 3228 | 雲景台 1,198呎 會展煙海 1,620萬 2922 3228 | 祐景台 1,130呎 滄海遺珠 1,250萬 2922 3228 | 雲景台 1,198呎 會展煙海 1,620萬 2922 3228 | 祐景台 501呎 梯旁園景 520萬 2922 3228 |
| 峰景花園 3,833呎 罕有特色 9,800萬 2519 3838 | 匯賢居 1,609呎 全海天台 會所連車 3,280萬 3516 2626 | 賽西湖大廈 1,260呎 交吉風景 1,600萬 2922 3131 | 聚賢居 1,058呎 翻新裝修 2,000萬 2828 3434 | 福澤花園 931呎 2房巨廳 950萬 2537 6162 | 輝煌台 681呎 2房梯旁 820萬 2921 7188 | 輝煌台 681呎 2房梯旁 820萬 2921 7188 | 些利閣 501呎 梯旁園景 520萬 2921 7188 |

九龍

**又一村花園
956呎
靚裝向東 擁景車位
1,168萬
2381 1889**

**君頤峰
1,331呎
清幽山景
1,400萬
2926 4688**

**君臨天下
1,457呎
正南全海
3,000萬
2926 3222**

**凱旋門
1,101呎
正中維港新地品牌
2,450萬
2927 8833**

**海逸豪園
1,479呎
高層間隔 鮑魚海門
1,650萬
2926 5222**

新界

**康樂園
1,850呎
優價設計
1,230萬
2685 1080**

**蔚麗山莊
2,210呎
超級低水
2,200萬
2929 6030**

**影岸紅
1,796呎
天海一色
1,500萬
2923 6228**

**歐意花園
2,111呎
低水洋房
1,100萬
2482 9903**

**葡萄園
2,173呎
新地傑作 舒適用料
4,000萬
2482 9903**

**九肚大屋
2,100呎
花園天台<br**