

# 長實北京別墅兩天售百套



長實地產投資董事郭子威(右)介紹北京譽皇殿的銷情。其後為譽皇殿的連城別墅實景。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 縱然受到限購令及限貸政策影響，長實於北京順義中央別墅區的譽天下第二期譽皇殿，於9月24日及10月5日共推出100套別墅，於4小時內沽清，套現約10億元人民幣(下同)。長實表示，會於本周末再加價推至少50套別墅，比首批加價6%，加價後平均每平方米售價3.2萬元，此期餘下的別墅保留至明年春天才推售。

### 套現10億 加推50伙提價6%

長實地產投資董事郭子威指出，譽皇殿銷情暢捷，主要是因為其定位為中央別墅區的入門版，透過建立品牌、後期管理，及提供長達2年的特長成交期，入伙前只支付40%樓價作首期，吸引一批北京中產換樓客、收租客及於北京工作的外僑或外籍人士入市。現時入市者投資、自用各一半，估計譽皇殿的回報率4%至5%，比目前北京豪宅的回報率高，未來會升至6%。

此外，長實為此項目成立北京信衛物業管理，僱用200人，管理費為每平方米7.9元，亦成為吸引用家及投資者的主因。

他稱，譽皇殿共有191套別墅，其中「獨立花園大宅別墅」面積560平方米，佔14幢；至於「連城花園大宅別墅」的面積380平方米，另天台及前後花園約有110平方米，地下車庫可泊2部車，佔177幢。

為了方便用家及收租客，「連城花園大宅別墅」送價值150萬裝修，及有地暖系統及前後花園設有水喉，「獨立花園大宅別墅」則以毛坯房形式交樓，此期預計於2014年入伙。他估計，全數191套別墅沽清，可套現約20億元。

### 入場費900萬至1800萬

他表示，近期已售出的100套別墅，包括8幢「獨立花園大宅別墅」，首批50套別墅平均每平方米售價3萬元，次批50套別墅加價3%，至平均每平方米售價3.1萬元，「連城花園大宅別墅」入場費約900萬元，「獨立花園大宅別墅」入場費約1,800萬元。

譽天下的總建築面積近80萬平方米(約900萬呎)，分5期發展，各有不同風格，共提供約2,000套別墅。長實斥資1億元為譽天下作推廣，基於限購令，現時主要只集中於北京東方新天地進行路演。第3、4及5期會分3至4年推售，料2019年可全部入伙。

### 今年銷售目標低於300套

早於2008年10月起分批開售的第1期400套別墅，平均每平方米售價2.3萬至2.8萬元，全數已沽清，套現30億元，當中5%為香港客。郭子威指出，現時譽皇殿的售價已比首期首批提升近40%。他稱，由於今年受天氣及政策影響，今年銷售目標比每年300套的目標為少，期望明年銷售量可增加。

## 一筆過付地價 估值132億至158億

# 南昌站門檻高 四大財團爭奪

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 去年曾流標的西鐵南昌站項目，改以「限呎地」後昨日再度截標，由於涉及地價過百億元，加上經濟環境轉差，早前雖然有13個財團表達有意競投，但最終只接獲4份標書，反應差強人意，入標財團以大型發展商為主，包括長實、新地、恒基。有測量師直指，現市況下，接獲的標書數量屬「意料中事」，未知地皮是否能擺脫「流標」厄運。



### 長實新地恒基會德豐入標

南昌站昨日截標，現場所見，4間發展商均於截標前的數小時內遞交標書，包括新地、恒基、長實等，反映發展商態度審慎，其中恒基及新地均表態獨資入標，長實則未有回應。至於市傳會德豐亦有入標，並以合組方式競投。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國，對於截標反應乃「意料中事」，因為地皮涉及過百億元，有能力競投的財團不多，加上市況較差，故入標的財團量偏少。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、恒基、新地、新世界、會德豐、恒隆、信置、嘉華、嘉里及南豐等。按此計算，入標財團只約三分之一。

對截標反應滿意，反映發展商對後市樂觀，審議標書後，將盡快公布中標結果。此外，為加快招標流程，西鐵的招標條款7月有重大修訂，會採用發展商一筆過支付地價的方式，價高者得，銷售所得之5%將撥予南昌物業發展公司。是次為修訂招標條款後首次招標，市場反應對之後的招標有指標作用。

最新施政報告公布新居屋政策，美聯測量師行董事林子彬表示，不會影響發展商的投標意欲，原因是無論在目標市場，抑或是發展規模，新居屋均與是次西鐵南昌項目有所不同。中原測量師行董事張競達表示，項目具規模，位處市區地段，又擁海景，吸引大型發展商入標，但因涉及資金逾百億，限制了中小型財團入標。

### 提供3313伙 75%約538呎

南昌站項目為西鐵上蓋首個限呎盤，地段面積66.74呎(物業發展地段面積49.73萬呎，總樓面約260.9萬呎，住宅樓面及商業樓面分別約231.1萬呎及29.8萬呎，可建14幢13層至53層物業，提供3,313伙，當中75%(約2,484伙)實用面積不多於約538呎。29.8萬呎商業樓面主要興建商場，市場估值介乎132億至158.4億元。

### 去年補地價過高曾流標

翻查資料，西鐵南昌站的招標過程可謂「一波三折」，05年第2季推出招標意向期間，因遭區內居民團體反對，最終被迫押後5年，於去年4月修訂發展後才重新招標，卻又被指補地價過高，招標條款苛刻，最終只接獲3份標書，流標收場。

雖然僅接4份標書，港鐵發言人昨晚仍表示



長實代表入標南昌站項目。



新地代表入標。



恒基代表入標。



南昌站上蓋住宅物業效果圖。

### 港鐵上蓋項目近5年招標結果

地點	截標數量	截標日期	中標財團
南昌站	3	2010年5月	(流標)
柯士甸站	5	2010年2月	新世界、會德豐合組財團
荃灣西站TW7	7	2008年9月	長實
車公廟站	7	2008年4月	新世界
日出康城3期	5	2007年11月	長實
荃灣西站TW7	3	2007年4月	(流標)
將軍澳站56區	4	2007年2月	新地
屯門站	4	2006年7月	新地

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

### 西鐵南昌站項目小資料

地段面積	66.74萬呎(物業發展地段面積49.73萬呎)
總樓面	260.9萬呎
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)，商業用途的29.8萬呎樓面中，主要是興建商場之用，另包括1所約1,000平米(約10,764呎)的幼稚園
入標財團	長實、新地、恒基，另傳會德豐合組財團
估值	約130.4億至158億元
樓面地價	約5,000至6,055元

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

## 領凱累售800伙套近50億



長實黃思聰(右)及南豐麥一擊表示，政府東九龍發展大計劃對領凱的銷情有幫助。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 受惠東九龍大力發展，長實於將軍澳康城站的領凱近日銷情轉快，長實地產投資董事黃思聰表示，領凱開售3周至今已累售逾800伙，套現近50億元，本周內會加價，並考慮把部分園景戶封盤。

市場消息指出，領凱昨日再售出7伙。他指出，政府的東九龍發展大計劃，帶動領凱於上周末的銷情，參觀人數達1.5萬人，明顯反彈20%，長線投資者入市亦增加，尤其是以現時領凱呎價只須5,000多元一呎，於市場上仍具吸引力。現時領凱已推出但未售的山景戶尚有30多伙，園景戶尚有約50伙，由於山景戶每一推出便沽清，因此，正與

合作夥伴研究是否把園景戶封盤，同時，亦會於本周內加價，推出全新價單。

### 名城3期獲售樓紙料下月售

此外，市傳長實於大圍名城3期的預售樓花同意書剛獲批，估計最快於11月推售，此期共有1,536伙，預計於明年8月建成。

### 亮賢居特色戶1410萬售出

另外，恒基地產於大角咀的亮賢居剛獲區內投資者即聯即拍板，以1,410萬元買入一伙行政樓層特色戶，呎價8,703元。香港置業港灣豪庭分行營業經理鄭嘉龍表示，剛促成的亮賢居特色戶為行政樓層B室，建築面積1,620呎，4房1套房間隔，享開揚獅子山景。

## 九龍東效應 觀塘商廈加價5%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府於新一份施政報告中，銳意打造九龍東成為另一個核心商業區，區內物業投資潛力水漲船高，吸引資金加快流入區內工、商物業市場。近日就錄得工廈物業身價急升，更創出新高呎價交易，而發展商德京亦即時加價5%推盤，將觀塘敬業街55號開售價調高每呎300元。

### 駱駝漆大廈呎價創新高

中原(工商舖)工商部營業董事盧偉德表示，觀塘區發展一日千里，物業前景備受看好，最近駱駝漆大廈3期中層1室錄成交，面積約828呎，成交金額327萬元，呎價達3,950元，創該廈新高。買家為用家，見該區即將「大變身」，預期工廈價格急升，決定趁早入市。原業主去年以呎價2,600元購入上址，現賬面獲利約117.8萬元，單位升值近52%。

### 摸貨一個月獲利達12%

此外，駱駝漆大廈3期亦錄得摸貨成交，中層G室獲用家以每呎3,720元承接，面積約847呎，成交價約315萬元。原業主9月以每呎3,306元購入上址，持貨1個月成功摸出，賺35萬元或12.5%。另德京敬業街55號最近亦錄得樓花摸貨，位於中層C室，面積約972呎，業主上月以每呎5,720元購入，剛以每呎6,070元摸出，獲利約34萬元。

### 敬業街55號意向呎價7千

新政策下，發展商信心亦增強，並加價推售物業。美聯工商營業董事鄒永堅表示，德京觀塘敬業街55號，現每呎加價300元，並委託該行放售31及32樓全層，每層樓面為12,682呎，其中31樓意向呎價6,910元，涉資約8,763萬；32樓意向呎價約6,980元，涉資約8,852萬，兩層樓面均加價約5%。

## 二手樓交投止跌回升1成

香港文匯報訊(記者 周穎) 施政報告公佈後，後市逐漸明朗。綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周共錄140宗二手買賣個案，按周增加11%；此外，二手樓價則輕微回升0.1%，連跌四周的噩夢亦同時告終。

### 50屋苑上周140宗易手

利嘉閣地產董事陳大偉指出，按地區分析，三區二手交投走勢各異，九龍及新界區二手交投報升，只有港島屋苑報跌。九龍區屋苑表現最好，該區20個指標屋苑上周共錄60宗買賣成交，按周增加33%，其中將軍澳區成為領漲大市的主要動力來源；新界區方面，區內21個指標屋苑上周則有61宗買賣，按周增加11%，其中沙田中心、太湖花園、綠楊新邨及藍天海岸打破零成交悶局。

至於港島區，9個指標屋苑上周只錄得買賣成交19宗，按周減少27%，其中太古城的成交量由前周的12宗急挫至上周的7宗，表現最差勁。

### 屋苑零成交減至7個

另外，二手大市交投回升，零成交屋苑數目亦見同步回落，數量由前周的13個減少至上周的7個，包括：藍灣半島、傲雲峰、匯景花園、帝柏灣、銀禧花園、盈翠半島及灝景灣。

## 地產熱綫

### 昇御門料本月獲售樓紙

香港文匯報訊(記者 周穎) 由新地、信德等合作發展的紅磡漆咸道昇御門即將開售，發展商表示，項目已經接獲逾300個查詢，希望最快本月內可獲批預售樓花同意書。

昇御門部署開售，信德物業銷售總監梁焯鏗昨日於記者會時表示，項目尚未獲批出預售樓花同意書，希望本月內可獲批出。自項目展開推廣以來，目前已經接獲逾300個查詢，當中內地買家比例佔逾10%，而本地查詢中，40%來自旺角、何文田區，餘下60%來自香港島及離島。

為配合項目即將開售，發展商展開前期軟銷。昇御門特別斥資逾5,000萬元為住客打造面積約3.5萬平方呎的園林連住客會所，其中雙子式會所共設4層，分別位於2樓的園林會所，及位於37樓、38樓及物業頂層的摩天會所。項目每呎管理費2.8元。

### 深灣9號傳再預留8伙

香港文匯報訊(記者 周穎) 香港仔黃竹坑深灣9號後勁凌厲，項目開售至今，預留連成交合共約190個單位，估計套現金額約62億元。市傳昨日再預留及成交約8伙。

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，旗下深灣9號於上周一至周日，預留連成交合共62個單位，項目開售至今，預留連成交合共約190個單位，平均呎價約近2萬元，估計套現金額約62億元。當中有5至6組買家購入2個單位，及2組買家購入3個單位，涉及金額介乎1.2億至1.3億元。

至於昨日截標的南昌站上蓋項目，陳氏指出，集團未有入標，未來會繼續積極物色項目。