

嘉里奪掃管笏地 呎價不到三千

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨公布，屯門掃管笏限量地由嘉里以27.39億元投得，樓面地價約2,915元，符合市場預期，一掃之前多幅地皮以下限價成交的頹風。此外，政府覓地步伐未停，規劃署昨日將馬鞍山白石及鞍駿街地皮改變土地規劃，其中1幅已納入今年度勾地表，另外兩幅估計2013財年推出，涉及單位總數766伙。

政府剛售出的地皮位於掃管笏青山公路第48區，為政府至今推出最大幅的限量地皮，早前接獲7份標書，包括長實、恒基、新地、新世界、信置等，最終由嘉里以27.39億元奪得地皮，樓面地價約2,915元。綜合市場資訊，地皮佔值約22億元至33.84億元，成交價符合市場預期。嘉里發言人認為地皮造價合理，市場對大型項目有需求，對發展項目有信心。

另一方面，為滿足市場需求，政府近年馬不停蹄覓地，最近目光瞄上馬鞍山帶。規劃署昨修訂馬鞍山大綱圖，今日於城規會審議。該署建議將馬鞍山白石陸坪（近烏溪沙）一幅23.56公頃地皮，以及毗鄰海澄軒酒店的鞍駿街地皮改土地規劃。地皮現址包括高爾夫球場、潛水、單車場等，但屬暫時用途，最快2014年底地皮交吉。

■嘉里以27.39億元奪得屯門掃管笏青山公路第48區地皮，成交價符合市場預期。 香港文匯報記者張偉民攝

興建單位不少於1100伙

中原測量師行執行董事張競達表示，地皮樓面地價不到3,000元，按現時市況評估合理，料新項目計入建築及相關成本，落成後每呎可售約6,000元至7,000元。據悉，地皮面積約72.28萬呎，可建樓面約93.96萬呎，限量興建不少於1,100伙，平均單位面積約854呎。

馬鞍山地擬修訂增766伙

其中白石地皮原規劃綜合發展區(CDA)，建議「拆細」成三個部分，包括「CDA2」、「CDA3」、康樂地帶。康樂地帶位置臨海，其餘兩幅CDA地則靠內陸，建築物高度沿海岸向內陸以梯級上升。相比前規劃，地盤全面提高發展密度，由之前0.8倍地積比率及8層高(連1層停車場)，

提高至2倍及12層高，住宅總樓面亦由55.54萬呎，增加至75.35萬呎。

其中，CDA2已納入今年度的勾地表內，佔地40.59萬呎，總樓面430,560呎，提供307伙。另一幅CDA3則較細，佔地25.29萬呎，總樓面322,920呎，提供231伙。兩地高限均為50米(主水平基準以上，下同)(約12層高)，平均單位面積約1,400呎，

預計將建成豪宅。兩地樓面地價料6,000元，估值分別25.83億元及19.38億元。

另外，該署亦將毗鄰海澄軒酒店的一幅政府用地改劃「住宅(乙類)3」，現址為停車場，佔地約51,667呎，3.3倍地積比率，總樓面約17.21萬呎，高限60米，可建228伙，平均單位面積753呎。地盤樓面地價料4,000元，估值約10.33億元。

黎汝遠劈價一成掙30單位

香港文匯報訊（記者 周穎）鑑於政府未來推出不少限呎盤，科達集團主席湯君明認為，今年樓市將大起大落，年中樓價有下行風險，當中新界北區細價樓將首當其衝。資深投資者黎汝遠亦表明，今年將忍手入市，旗下20伙至30伙住宅會劈價10%去貨。

科達：中細價樓「衰多過好」

科達集團主席湯君明出席午宴時直言，今年年中細價樓有跡象「衰過過好」，由於有公屋、居屋及限呎樓陸續推出，因此新界北區細價樓將首當其衝。寫字樓方面，由於不少租客遷出甲級寫字樓，令租金有壓力，導致其

他級數寫字樓租金出現上調。

對於土地政策，他建議，土地應放在勾地表中，但不應有限制，同時亦不應完全被動而等市場勾地。另外，政府亦不應推出一刀切的地皮發展限制，因未能顧及個別項目的需要，如限呎盤不應有太多車位，以免空置；豪宅項目由於需求大，應有更多車位。

他透露，過去兩年甚少入市，今年不排除於拍賣場上投地，但不會主動勾地。當中對前旺角舊街市地皮最有興趣，估計項目會吸引不少發展商爭奪，購入發展為酒店項目。

他又表示，旗下上水新豐路項目地

基工程已經完成，項目總樓面面積達2萬多平方呎，估計今年秋天可以落成；因通脹等影響，令發展成本上漲10%，總投資金額接近1億元，預料項目每月收入達110萬至120萬元。

另外，黎汝遠亦指出，今年投資策略採用「忍」字訣，樓價一浪低沽出一浪，已經是跌市指標，去年已經沽出不少物業，現時手上只有兩間寫字樓單位及20呎至30呎住宅單位，當中以北角區為主，今年目標是沽出一半單位，如有買家出現，將會減價10%去貨，否則保留作收租用途。不過，他強調，當中不少單位即使減價一成，亦有利潤。

海富舖位呎價逾3.7萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場消息指出,金鐘海富中心1樓5至6號舖,面積972呎,以3,660萬元易手,呎價逾3.76萬元。買家為投資者,目前租位由洋服店以每月7.2萬元承租,以購入價計算,回報2.3厘。原業主1989年中以250萬元購入,獲利3,410萬元,升值逾13倍。

地產熱線

極尚・盛世入場費逾900萬



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）各發展商新界新盤爭相出籠，長實及港鐵合作的大圍盛世第1及2座命名為「極尚·盛世」，將於下周開價及推售，單位入場費逾900萬元。

長實地產投資董事郭子威昨表示，「極尚·盛世」包括第1及2座，共有776伙；首推第2座望獅子山景戶的南北翼C及D室，售價比去年推售時加價5%至10%，參考呎價9,500至1.1萬元，其中1,000呎單位入場費約900多萬元，1,264呎單位入場費約1,100萬元，而4個示範單位將於下周分批開放予公眾參觀。

華置壹環續錄成交

其他新盤方面，華人置業與市建局合作發展的灣仔壹環持續錄得成交，昨日售出兩伙低層開放式F單位，面積約415平方呎，成交呎價約14,000元，售價581萬元，買家為本地投資者。該項目現累售共26伙。

中原地產銅鑼灣及灣仔區區域營業董事鄭莉莉表示，壹環近日成交中的兩個單位為同一內地投資者斥資1,640萬元購入，分別為9樓C室及10樓C室，面積均為614呎，買家選擇即供付款計劃，獲得付款折扣高達17.2%，前者以819.4萬元沽出，呎價13,345元，後者以822.1萬元成交，呎價13,389元。

港美中心82%業權標售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由本地廠家持有的葵涌嘉慶路12號港美中心82%業權,以意向價1.2億元委托第一太平戴維斯標售,樓面地價2,700元至2,800元,截標日期為2月23日中午12時。市場消息指,項目現已獲多位投資者及用家洽購。

中原地產
CENTALINE PROPERTY

豪宅 STATELYHOME

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌

HONG KONG
Leaders' Choice
香港企業領袖品牌

港島豪宅 Hong Kong Island

www.statehome.com.hk

港島南區 - 蔚峰園
戶戶向海 清幽寧靜

蔚峰園座落在清幽寧靜的淺水灣道，乃香港少數的尊貴住宅，可飽覽一望無際、水天一色的港島南面醉人海景，背倚層巒疊翠，映襯超然矜罕國度，景緻壯麗無限，環境如詩如畫，令人豁然開朗。

蔚峰園為十八層高的單幢式大廈，一梯兩伙，共36個單位。每伙面積1,556平方呎，以三房一套設計，單位內均設有露台，戶戶向海，環境恬靜，遠離煩囂。屋苑內設有泳池，供住客使用。

蔚峰園自成一個，私隱度高，加上管理保安嚴密。住客既可遠離煩囂，感受寧靜舒適的環境；而駕車前往中環、銅鑼灣等商業區或港島南區各個優美海灘，車程亦只需十分鐘，相當方便，實是人皆夢寐以求之居所理想家園。

山頂南區

淺灣特色 1,846呎 尊貴地段 車位交吉 2,800萬 2893 0313	新鴻基全新海景樓王 1,486呎 2房連車位 豪華會所 (有)2,750萬(匙) 2525 3889	(獨)海邊獨立別墅(家) 4,002呎 名師設計 泳池花園 1億5千萬 2580 8885

南區樓王 2,054呎 全海四房 室內泳池 3,200萬 2803 1738	深水灣別墅 5,080呎 臨海而建 泳池 私家電梯 (三)獨家約看(車) 2810 6608	臨海洋房 3,339呎+花園 寧靜生活 完美英式裝潢 (必)9,800萬(看) 2801 7618	南區簇新平房 1,698呎 三房豪裝 會所車位 3,680萬/租6萬 2812 1080
淺灣罕有House 3,619呎+1,300呎 新裝四房 沙灘海景 1億2千萬 2511 2611	罕有平房花園 1,650呎+620呎 靚靚園景 高雅清幽 2,680萬/60K 2522 0823	貝沙豪屋 6,311呎 三千萬豪裝示範屋 六星會所 1億8千5百萬 2801 7618	淺水灣別墅 3,112呎 另1,745呎花園 私家泳池 9,000萬 2812 1080

北半山

港灣軒 1,634呎+天台 全城唯一 3,980萬 2571 1303	賽西湖 1,640呎 前段園海 2,600萬 2571 1303	天寶大廈 1,280呎 高層全海 1,580萬 2571 1303

雲峰大廈 1,650呎 海景連車 1,750萬 2566 0113	寶馬山花園 1,102呎 罕有露台 1,180萬 2571 0066	富豪閣 773呎 清靜開揚 640萬 2887 7055	海景台 1,037呎 海景抵住 958萬 2811 8838
雲景台 1,198呎 煙海實用 1,438萬 2566 0662	賽西湖 1,260呎 那些年價 1,438萬 2512 2213	富豪閣 1,042呎 半山筍過屋村 918萬 2887 3080	THE JAVA 747呎+平台 急走蝕讓 770萬 2578 3208

招聯熱線：梁小姐：9481 1022 E-013233 譚先生：9494 3349 E-008948

東半山·跑馬地

嘉雲台 2,265呎 四房全海 可租可買 5,000萬/103K 2838 3031	蔚豪苑 1,993呎 淺灣頭段 維港景色 4,300萬 2890 8844	上林 1,032呎 唯一海景 車吉罕有 1,680萬 2892 0233

禮頓山 1,911呎 新地樓皇 獨家代理 5,050萬 2576 6386	大寶閣 3,008呎 一級全海 罕有高吉 9,200萬 2576 6386	比華利山 1,968呎 罕有四房 極致靚景 2,700萬 2808 0841	山光道 719呎 全新裝修 優價一族 793萬 2808 0841
嘉雲台 1,819呎 內園幽靜 筍盤車吉 3,250萬 2573 2218	比華利山 1,979呎 球海雙景 投資首選 2,700萬 2573 2218	英式平房 1,400呎 間隔多變 有匙引看 (連)1,650萬(車) 2573 0810	藍塘道 1,800呎+大平台 超大實用 萬勿錯過 2,550萬 2573 0810

西半山

寶翠園 1,628呎 8座四房罕有 只一不再 1,998萬 2559 3323	應彪大廈 979呎 極高海景裝修 三房工人房 1,230萬/租35,000 2559 3323	秀麗閣 2,334呎 四房露台連車 機不可失 2,950萬 2559 3323

雍景台 1,376呎 三房套房山景 樓主之王 1,680萬 2559 3323	樂怡閣 1,892呎+393呎 開揚景致 全城首選 2,200萬 2803 0423	正大花園 759呎 全幢翻新 二房露台 760萬 2559 5388	南灣 1,312呎 筍盤二房大廳 全新樓 1,600萬/租32,000 2537 6777
羅富閣徑 1,600呎 位置獨立 可遇難求 1,300萬(車位) 2522 3103	貝沙灣 1,502呎 無敵海景 落地大窗 2,080萬 2548 3332	慧明苑 1,433呎 會所連車 超級巨廳 1,790萬 2551 9933	帝華台 933呎 三房清靜地段