



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府首季推出的6幅地皮中，最貴重的淺水灣道地皮落實下月招標，截標日期為4月27日，市場對該幅地皮估價高達10.5億至18.9億元左右，即樓面地價約2.5萬至4.6萬元，有力衝擊賣地紀錄的呎價榜。同日招標的另一幅屯門小欖冠

# 淺水灣豪宅地下月招標 呎價問鼎三甲

發街亦作低密度住宅發展，估值僅1.17億至1.94億元，樓面地價由3,000至5,000元。

## 地勢高擁海景 最高料值18.9億

淺水灣道地皮毗鄰康芷苑和「百合花」The Lily等豪宅，位置地勢偏高，可遠眺淺水灣海景，四周環境寧靜。地盤面積約46,716呎，樓高限制不多於4層，地積比率0.9倍，可建樓面約42,044呎。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，近日一手洋房銷情理想，反映市場對洋房有需求，故維持早前估值16.5億元，樓面呎價約40,000元。

翻查資料，賣地紀錄中樓面地價最高三甲，首位為2006年山頂加列山道地皮(每呎4.22萬元)，其次為去年底售出的淺水灣南灣道地皮(每呎3.85萬元)，第3位為

2010年中東半山聶歌信山地皮(每呎3.2萬元)。若是次地皮以市場估計上限價成交，則可望刷新三甲紀錄。

## 小欖地欠配套 中原降估值4成

至於另一幅亦作低密度發展的屯門小欖地皮，因發展配套未見成熟，雖然地皮可興建洋房，但張競達相信發展商入標意慾不大。再者，該區早前有地皮低價批出，可見發展商對該區打造豪宅沒有信心，故該行將小欖地皮估值由之前每呎5,000元調低4成，即每呎3,000元，總值由1.94億降至約1.17億元。據悉地盤面積約97,091呎，0.4倍地積比率，可建樓面約38,837呎。

此外，規劃署昨日向城規會呈交修訂大綱圖建議，涉及地區為觀塘(南)，主要就毗鄰秀茂坪的一幅面積約30,139呎的「政府、機構及社區」用地，改劃「住宅

(甲類)2」用途，以配合未來的公屋發展，建議將於明日審議，預計公屋可於2017至2018年間落成。

地皮現址建有一幢6層高秀茂坪(中區)社區中心及臨時停車場，地積比率6倍，住宅佔4.5倍，非住宅佔1.5倍。高度限制為主水平基準以上150米，約20層，擬建325伙，包括120個可供1至2人居住的細單位，預計容納700人。另亦提供公共休憩空間約7,535呎，450座位的社區會堂約13,993呎，圖書館連閱讀室約6,997呎。

## 恒基新蒲崗工廈改酒店料獲批

恒基新蒲崗宏基中心，之前申請改建現有工廈為酒店，提供399個房間。規劃署認為符合規劃意向，可淘汰現有工業用途，不反對申請，項目有望本周五城規會通過。

# 新地兩盤齊推料套14億

## 海王入場費1200萬 瀧珀4洋房最快下周推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市回勇，新盤銷情轉旺，新鴻基地產於未來1至2周內推售馬灣珀麗灣6期海王65伙及荃灣西海浪徑瀧珀4間洋房，其中瀧珀的售樓書已於昨晚上網，未來1至2周內推售，入場費7,500萬元；至於馬灣珀麗灣6期海王於未來數天派發售樓書，最快下周末推售，入場費1,200萬元，預計此兩盤套現14億元。

**新**地代理執行董事雷霆昨表示，雖然環球經濟受歐美不明朗的因素影響，但農曆新年後本港樓市氣氛轉好，其中一手樓銷情理想，而二手交投亦見活躍，樓價亦有回升跡象。本港樓市的基本利好因素仍然存在，市民收入增加，加上通胀仍然高企，投資者仍選擇物業投資作保值。他預期，今年樓市交投暢旺樓價升勢溫和。

### 雷霆料今年樓價升勢溫和

雷霆指出，今年上半年於香港推售3新盤，包括馬灣珀麗灣6期海王、荃灣西海浪徑瀧珀及港鐵屯門站上蓋。其中已入伙的瀧珀售樓書已於昨晚上網，未來1至2周內推

售，項目共4間洋房，面積由3,700至4,700呎，現樓中最大一間有裝修的示範屋已接近完成，建築面積4,700呎，意向呎價2.6萬元，交樓標準單位的意向呎價2萬元，會於本周末開放現樓連裝修示範單位，料市值約4億元。

### 上水天巒呎價1.2萬元起

雷霆表示，馬灣珀麗灣6期海王65伙，至今已獲500個查詢，其中11個為地下花園屋，12個天際複式戶，分層標準戶面積1,200至1,500呎，意向呎價1萬元，入場費1,200萬元，11伙地下花園屋的面積由1,500至2,000呎，花園最大面積4,400呎，至於12個天際複

式戶面積近1,200呎，意向呎價1.8萬元，售價近4,000萬元，他相信，由於此為珀麗灣最後一期，區內已有10年沒有新供應，只要有1%人換樓已足夠吸納，此樓盤於明年第一季入伙，料沽清可套現10億元。同系於上水天巒尚有20多間屋，面積3,400呎起，入場費4,000萬元，呎價1.2萬元起。

### 上海凱旋門首期下月推售

除香港樓盤外，雷霆指出，計劃於3月推售上海東濱江凱旋門首期，共有200伙住宅，建築面積140至350平方米，售價待上海政府批准，此項目共分3期發展，總樓面170萬呎，首期50萬呎，其他兩期的樓面相若，現時亦有不少於上海有生意的香港客有意購入，稍後會於香港國際金融中心設置展示廳。

至於上海國際金融中心1期商廈已全部租出，二期已租出70%，每日每平方米2美元，相當於每呎45至50港元，下半年會推出國金中心服務式住宅招租。



■新地上半年推出3個新盤，圖為馬灣珀麗灣6期海王效果圖。小圖為新鴻基地產代理執行董事雷霆。

香港文匯報記者張偉民 攝

# 傳羅傑承2億留歌賦嶺10洋房

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）以低於市價30%推售的粉嶺歌賦嶺75幢洋房今日揀樓，市場消息指出，此批單位已大致上獲預留，今日下午分批簽約，消息指，基於入場費僅1,504萬元，有不少客戶購入2間屋作自住及投資用，昨日再預留10多間，至今已預留約100間；基於反應理想，發展商昨日加價1.4%加推18幢洋房，平均呎價8,526元，最快本周六推售。

中國海外地產董事總經理游偉光表示，

歌賦嶺加推18幢洋房。今次仍是集中推出約2,000呎的「歌賦別墅」及約2,700呎的「歌賦庭園」。

### 加推18洋房 提價1.4%

市場盛傳，南華足球隊班主羅傑承或有關人士已以約2億元，大手預留10座歌賦嶺洋房，主力以興建新界丁屋的恒安發展亦已預留8座洋房，總涉資約1.84億元。

至於信和與市建局合作於紅磡的御悅最

快下周開售，入場費200餘萬元起，提供68伙開放式單位，面積介乎235至370呎，現樓示範單位已開放參觀，並已上載樓書。

### 灣仔壹環再售兩伙

此外，由華人置業的灣仔「壹環」，再沽兩伙，分別為極高層3房A單位及低層1房C單位，面積約1,193平方呎及約614平方呎，成交呎價由約13,500至16,800元，買家包括投資者及用家。

長實地產投資董事郭子威(右)及營業經理曹皎明。



■長實地產投資董事郭子威(右)及營業經理曹皎明。

香港文匯報訊（記者 周穎）趁樓市暢旺，長實旗下大閏極尚·盛世積極加推，但加價幅度審慎。昨日加推35伙位於第1、

# 極尚·盛世傳再沽8伙

2座至9樓的3及4房單位，僅較早前輕微加價1%至2%，建築面積計算即供平均呎價8,610元，令本周六、日可供發售單位達77伙。消息指，極尚·盛世再售出8伙。

### 加推35伙 即供平均呎價8610

長實地產投資董事郭子威昨表示，由於市場反應理想，決定加推35伙3房及4房單位，主要位於第1座ND及SD、第2座NC、ND及SD，單位享園景，以建築面積計算即供平均呎價8,610元，建築面積即供最低

呎價8,212元，3房單位售價由846.6萬元起，4房單位售價由1,038萬元起。

他又表示，上述單位較原價加價1%至2%，未來售價會再調整，連同早前加推單位，本周六、日可供發售單位達77伙。

此外，為吸引買家睇樓，發展商特別安排於本周六、日送出約300張新城唱好「靚聲最強」音樂會門票。新城DJ會在當日下午於現場與參觀人士玩遊戲，只要答中問題即有機會獲門票2張，買家可獲4張門票。

# 美孚新邨呎價破7000

香港文匯報訊（記者 周穎）二手市況熾熱，買家為怕買貴樓，決定加快入市步伐，市場持續出現新高價成交。包括美孚新邨、馬灣珀麗灣屋苑均錄得呎價新高成交；一名買家見青衣盈翠半島極高層海景戶難得放盤，考慮不久即決定入市，並由代理送訂到寧波促成交。中原地產梁植霖表示，美孚新邨蘭秀道1號高層D室，建築面積962平方呎，成交682萬元，呎價7,089元，屬同類型單位新高。

### 珀麗灣分層戶呎價創新高

珀麗灣30座高層D室，面積858平方呎，剛以578萬元易手，呎價6,737元，創出五期分層單位呎價新高。中原地產梁曉陽表示，買家為用家，睇樓一星期，有感屋苑成交步伐轉強，怕再遲決定會錯失心水單位。

中原地產陳家鴻表示，炮台山富澤花園富嘉閣高層E室，單位面積781平方呎，屬兩房間隔，享海景。單位同一時間獲兩組客洽詢，其中一名買家睇樓一日即拍板入市，以738萬元成交，折合呎價約9,449元，屬同類型單位歷史新高。買家為用家。

### 生意艱難 代理送訂到寧波

中原地產陳輝麟表示，青衣盈翠半島2座極高層H室，面積649平方呎，兩房間隔，享海景，成交價518.8萬元，屬近期理想造價，呎價7,994元。買家為外區用家，睇樓後隨即與業主還價，議價及考慮前後僅花兩、三天已決定入市。原業主則為內地工作，經常穿梭於寧波及上海，買家怕錯過入市心水單位機會，遂委託代理送訂，由於業主行程繁湊，未能確切告知所在地區，代理於是放膽一試，直接前往寧波，最後亦成功將訂送至業主手上，並促成交易。

# 范統：港樓「有買貴無買錯」

香港文匯報訊（記者 趙建強）本港樓市近期成交回升，但富豪集團董事范統不認為本港樓市出現小陽春，但認為歐債問題最終爆破，在低息環境及內地買家支持下，相信本港物業「有買貴，無買錯」。

### 鴨脷洲地或夥百利保入標

趙建強攝 富豪系近年在港買地轉趨積極，范統表示，今年會繼續積極勾地、投地，其中將於3月16日截標的鴨脷洲海旁道地皮，范統甚有興趣，不排除再以富豪(0078)與百利保(0617)合作的形式入標。至於明日截標的坪洲住宅地皮，他則表示沒有興趣。資料顯示，鴨脷洲地佔地約3.28萬方呎，地積比率7倍，可建樓面約22.98萬方呎，市場估值約11.49億至19.53億元。

至於去年富豪與百利保以3.61億元合作投得的元朗丹桂村地，范統表示可於今年做地基工程，預料可於2013至14年開售。另外，公司旗下文咸東街、文咸西街及麥連街三個酒店項目，亦將可於2013年起

陸續落成啟用。

# 羅家寶摸售中環舖賺980萬

香港文匯報訊（記者 周穎）工商舖買賣投持續暢旺，買家入市步伐明顯加快，市場呈現小陽春情況。中原(工商舖)蔡德寶表示，灣仔北海港中心11樓02至07室，面積約9,366平方呎，成交價約2.135億元，呎價約22,800元。新買家為用家，用於擴展業務。

### 灣仔北海港中心呎價2.28萬

蔡氏續稱，由中原獨家代理出售的灣仔北海港中心11樓全層銷情理想，現時僅餘01、10及11室，涉及面積合共為5,013平方呎。業主剛把意向價調升至20,500元，現時已獲多名用家洽購。

同時，早前獲長線投資者購入的08至09室，近期亦獲多個內地財團積極出價洽購，有意連同餘下的單位，涉及面積合共約8,000餘平方呎，一併購入作自用，不排除短期內可落實買賣交易。

美聯商業助理營業董事劉志威表示，該