

# 大圍站「發水盤」獲15意向

## 總投資近300億 多間公司擬招夥伴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)配合政府加快土地供應,預計總投資高達290億元、趕及去年中「發水尾班車」的港鐵大圍站物業發展權昨日截止提交意向書,反應熱烈。港鐵發言人表示,當局合共接獲15份意向書,並會於短期內盡快推出招標。

據了解,雖然昨日下午2時才截止意向書,但於昨日上午9時多已有發展商代表到九龍灣港鐵大樓總部提交意向書。有份意向書的發展商包括羅大中小型發展商,如長實、新鴻基地產、恒基地產、新世界發展、會德豐、信和置業、中國海外、嘉里建設、嘉華及九龍建築等。其中,新鴻基地產及恒基地產發言人表明以獨資形式參與。

### 新地恒基言明獨資參與

長實集團執行董事趙國雄昨表示,長實在區內有發展逾4,000呎名城1至3期的經驗,因此該集團已提交大圍站上蓋物業發展意向書。對於項目投資額預料高達290億元,長實會否夥拍系內公司合作競投,他稱要待港鐵稍後正式發出標書後,仔細研究標書條款後再作決定。他又指出,通脹因素及低息環境持續,買樓收租仍至少有1.5厘回報,比銀行存款利息為高,故個人相信今年香港樓價好難跌。

有份到場提交意向書的新世界物業發展總經理方文昌表示,該集團於區內具發展經驗,加上是鐵路蓋頂項目,因此提交是次意向書。至於會以獨資或合組財團競投,他指出,要視乎港鐵稍後公布的招標條款而定,並拒評項目是否存在很大的競爭。另外,方文昌稱不擔心新政府上場後,會影響樓市表現。

### 梁志堅指流標機會不大

至於會德豐副主席梁志堅指出,該集團已就港鐵大圍站上蓋項目遞交意向書。

向書,並可能與1個至2個夥伴合組財團入標項目,以分散投資風險。他又相信,項目流標機會不大。此外,他續稱,該集團正出售非核心資產,包括非主要地段的收租物業,以便預留資金部署買地,除有意入標大圍站項目之外,該集團對前北角邨地皮亦感興趣。

### 料成最高補地價上蓋項目

大圍站上蓋物業的地盤面積52.1萬方呎,可發展總樓面為287.9萬方呎,其中住宅部分面積205.03萬方呎,商業樓面66.74萬方呎,專上教育學院面積16.15萬方呎。港鐵發言人估計,日後補地價連同建築費等,總投資額將高達290億元,而目前地盤的補地價尚待地政總署批出。測量師估計,樓面地價約5,000元,單是補地價料達145億元,成為最高補地價的鐵路蓋頂項目。

此項目由於趕及去年中「發水尾班車」,因此受到環保團體的批評。按當時批出的圖則顯示,地盤可建8幢40層至52層高大樓,預計可建2,900伙,為港鐵5年來推出的第二大項目。



長實趙國雄稱,集團未決定會否夥拍系內公司合作競投。



新世界方文昌拒評項目會否存在很大的競爭。



環保觸覺及沙田居民權益會代表到九龍灣港鐵總部大樓示威。

### 大圍站物業發展資料

地盤面積: 521,106方呎  
 總樓面面積: 2,879,154方呎  
 ■住宅: 2,050,326方呎(8幢40層至52層住宅、提供約2,900伙)  
 ■商業: 667,368方呎(包括不少於14,854方呎單車停放處及單車徑)  
 ■專上教育學院: 161,460方呎

提交意向書財團: 15份(長實、新鴻基地產、恒基地產、新世界、會德豐、中國海外、信和置業、嘉里建設、嘉華及九龍建築等)

製表: 香港文匯報記者 梁悅琴

### 組織到場抗議屏風樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港鐵大圍站物業去年因「發水」樓圖即受環保團體批評,昨日此項目遞交意向書時,環保觸覺及沙田居民權益會代表再到場示威,批評港鐵於此項上再建3幢屏風樓,以及在諮詢市民意見上出爾反爾。

他們指出,毗連項目的現有「八爪魚」行人天橋,日後要拆卸部分連接新翠及大圍站,以便連接其商場。對此,政府去年10月曾表示會諮詢市民意見,但不到一星期政府便同意批准改動該行人天橋,令人覺得政府出爾反爾,出現港鐵霸權及地產霸權。

港鐵發言人回應指,政府已批准此行人天橋於拆卸前,會先建一條輔助天橋協助市民日常生活,而日後新天橋會直接連接大圍車站旁及其商場。

### 名家匯複式近7千萬沽出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豪宅市旺,消息人士指出,恒基地產旗下大圍名家匯第2座32樓至33樓的複式戶剛以近7,000萬元沽出,呎價1.6萬元。此複式戶的建築面積4,300方呎,實用面積3,400方呎,天台面積338方呎,擁有5房。

其他新盤方面,信和等於大埔天賦海灣昨日售出4伙,包括第7座中層D室,建築面積1,435方呎,售價1,400萬元,呎價9,760元;第20座低層D室,建築面積1,016方呎,售價890萬元,呎價8,766元,均為園景戶。信和置業營業部總經理田兆源表示,本周末預約參觀天賦海灣示範單位增加30%,合計200多組客。另外,嘉里於黃大仙現崇山昨亦售1伙。

### 大角咀浪澄灣隨時推售

至於長實位於中半山堅尼地道的君珀昨日與各大地產代理舉行誓師大會,據悉若有準買家出價合理,即可洽商,該盤分層戶意向呎價為3.5萬元。此外,恒隆於大角咀的浪澄灣今日起會開放現樓示範單位予公眾參觀,屆時視乎反應隨時推售。

### 內房投資增速「放慢」

香港文匯報訊 調控政策未見鬆動,內地房地產商繼續「放慢」投資,中國國家統計局昨日發佈數據,內地房地產今年1月至4月開發投資金額為15,835億元(人民幣,下同),同比增長18.7%,增速比1至3月回落4.8個百分點。

新華社引述國家統計局數據,今年1月至4月,內地房地產開發企業房屋新開工面積按年下降4.2%,而1月至3月為增長0.3%;土地購置面積同比下降19.3%,降幅擴大15.4個百分點;商品房銷售面積下降13.4%,降幅縮小0.2個百分點。至上月底,全國商品房待售面積30,308萬平方米,比3月尾增加186萬平方米。另一方面,4月中國房地產開發景氣指數為95.62,比上月回落1.3點。

事實上,內地房地產開發投資增速從去年5月後開始回落,其中去年1月至5月房地產開發投資增速為34.6%,全年增速為27.9%,而至今1月至4月進一步回落至18.7%。

### 合生平賣項目予主席

香港文匯報訊(記者 趙建強)合生創展(0754)以約2,925.8萬元人民幣(下同)及250萬元的價格,出售一幅廣東地皮和一幅天津地皮予主席朱孟依。公司指,兩幅地皮計算購買價、投資成本及轉售開支等後,預料可帶來983.4萬元收益,而銷售所得淨額約2,848萬元則會作一般營運資金之用。

據公告顯示,位於廣東省廣州市番禺區南村鎮員崗村、官堂村的南村鎮華南新城B2地塊,總地盤面積9,347.98平米,目前仍為空置土地,土地使用期將於2072年8月8日屆滿。天津地皮位於寶坻區周良莊鎮寶公路西側610及611地塊,總地盤面積約6,558.77平米,亦為空置土地,使用期將於2072年8月5日屆滿。兩幅均為住宅用地。

值得注意的是,即使以地皮價計算,兩幅地每平米地皮價亦分別僅約3,130元,及381元,地價甚低。兩幅地皮亦均於2002年購入,即公司已讓地皮「曬太陽」近10年。

# 荃灣英皇廣場14.5億成交



「磁帶大王」陳秉志夥拍資深投資者「物流張」張順宜購入荃灣英皇娛樂廣場。

香港文匯報訊(記者 周穎)全幢物業有價有市,「磁帶大王」陳秉志夥拍資深投資者「物流張」張順宜以14.5億元購入英皇集團旗下荃灣英皇娛樂廣場全幢物業,後者持貨18年賬面獲利4.95億元。同日,張順宜亦順利以2,480萬元沽出旺角廣華街地舖,持貨約半年賬面獲利1,080萬元。

荃灣英皇娛樂廣場總樓面19.65萬方呎,最高20樓,另加地下兩層地庫,出租率逾99%,每月租金收入約560萬元。

元,租金回報逾4厘。英皇集團執行董事張炳強透露,集團於94年以全幢形式購入,當年作價9.55億元,持貨18年,是次成交賬面獲利4.95億元,物業升值51.83%。

### 全幢每月收租560萬

張炳強形容,是次成交理想主要是市場資金流強,投資者對全幢物業有需求,該集團亦採取貨如輪轉策略,因此沽出物業。另外,該集團近年一直以購入核心貴重物業為主,未來會繼續在中環、尖沙咀及銅鑼灣等核心區再物色優質物業。

新買家之一張順宜指出,物業優勢在於位處荃灣兩條主街(眾安街及沙咀道)的大馬邊,而且物業高層擁全海景景觀。

### 張順宜炒旺角舖賺千萬

同日,張順宜沽出旺角廣華街13號地下1號舖,地下面積500方呎,門口天井面積500方呎,一樓平台面積500方呎,成交價2,480萬元。當時該盤租客為拉麵店,月租金5.2萬元,租金回報2.5厘。張氏於去年11月以1,400萬元購入,持貨約半年賬面獲利1,080萬元,物業升值77%。

另有消息指出,堅拿道西15號6及7號舖,面積1,250

方呎,昨日以7,050萬元摸出。原業主於2月以6,500萬元購入,持貨3個月賬面獲利550萬元。

### 擺花街地舖拆售升值33%

市傳資深投資者羅家寶及林清林等人於2月底以1.228億元購入的中環擺花街22至24號連地舖拆售,其中22號舖位面積約400方呎,以5,400萬元摸出。相連的24號舖,面積約500方呎,日前亦以1.1億元摸出。是次兩個舖位獲售獲利4,120萬元,物業約3個月升值33%。

中原(工商舖)鍾浩文表示,中環和安里8至12號地下C舖,面積約350方呎,以2,405萬元成交,租戶為食肆,月租金3.025萬元,租金回報1.48厘。

九龍區方面,市傳資深投資者黃海明以1,560萬元購入的大角咀塘尾道51號新港家庭地下E號舖現以2,000萬元放售,面積約400方呎,較購入價高出22%。另外,中原商務舖位高級營業董事鄭得明表示,土瓜灣道7號地舖面積1,100方呎,洗姓資深投資者因看俏港鐵沙中線概念,最新以2,300萬元購入,並即時以「確認人」身份放售上址,意向價2,700萬元。原業主於2010年9月斥資1,500萬元購入上址,是次賬面獲利約800萬元,物業於2年內升值逾5成。

# 樓市指數貼近97高峰

香港文匯報訊(記者 周穎)樓市升勢未停,中原城市領先指數CCL最新報102.89點,創1997年10月19日高峰的102.93點後新高,CCL指數按周上升1.75%,升幅是8周最大。另外,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass重返一百點以上,最新報101.4點,創九七後逾14年新高,按周上升2.52%,升幅逾兩年半最大。

# 母親節影響 睇樓量下跌

九龍區方面,新都城本周六、日睇樓量持平,錄50組睇樓客,每呎叫價亦徘徊於6,250元水平。屋苑盤源進一步下降至330個,令交投量明顯減慢。母親節期間,美孚新邨睇樓量持平,錄170組睇樓客。

沙田第一城睇樓量本周仍維持約60組水平,由於盤源下降,現跌至60410個放盤,業主更為心雄,將叫價提升,現時屋苑平均叫價已達6,400元水平。嘉湖山莊的睇樓氣氛減弱,睇樓量錄140組,按周下跌6.7%。現時屋苑放盤量約有780個,每平方呎叫價約3,650元,與上周相若。

## 建築測量師與樓宇安全

近年樓宇安全問題備受社會關注。從非法加建、違規改裝、非法割房、封閉走火通道、大型外牆廣告招牌火警危機、大廈失修、渠管滲漏、外牆混凝土批瀝剝落、窗戶鬆脫、防火門失修,以至違規改動隔格及改變用途等,都直接或間接地影響居民的安全及健康。

作為建築專業人士,建築測量師的主要工作就是向市民及業主提供樓宇勘察、維修保養、改裝加建及裝修工程設計、建築法規諮詢、樓宇安全檢驗、活化翻新、設施管理等與現有樓宇相關的顧問服務。在新建樓宇方面,建築測量師經常擔當發展顧問及項目經理角色,從技術及建築法規兩個角度,提供土地房屋發展的可行性建議。同時,在建築過程中,建築測量師亦負責統籌管理、監察招標工作和施工进度及質量,使建築工程能按時、按預算完成,並且達到設計質量及安全要求。

在市區重建政策推動下,收購失修及老化樓宇作重建發展的個案日益增加。在強制收購舊樓時,發展商亦須聘用建築測量師對樓宇的失修及安全狀況作出專業評估,供法庭參考。

### 確保買賣「貨真」「對辦」

近年,由於物業非法改建、失修及改變用途等問題所引起的糾紛及業權爭議常有發生,因此現時亦有為數不少的業主在二手樓宇交易前,先委託專業建築測量師為物業進行獨立安全及狀況勘察評估,確定物業是否存在嚴重的樓宇安全、維修及僱建問題,才完成有關買賣。此舉有別於以往只委託律師準備合約及業權轉讓文件。而購買新樓的業主,在收樓時亦會聘用建築測量師代為驗樓。同樣地,當完成物業裝修工程時,建築測量師亦為業主驗收工程以保證「貨真」及「對辦」。

政府已定於本年6月30日正式實施「強制樓宇檢驗計劃」。屆時,樓齡30年或以上的樓宇須按屋宇署通知,聘請「註冊檢驗人員」為樓宇公共部分進行安全檢驗。專業建築測量師在按法例註冊為「註冊檢驗人員」後,將可為業主提供樓宇安全檢驗服務,並監督相應的維修工程。

隨著社會對樓宇安全意识提高,建築測量師作為「樓宇醫生」,工作將更繁重,為香港樓宇安全健康把關。

### 地產熱綫

#### 富榮花園呎價貼近7千

香港文匯報訊(記者 周穎)大角咀富榮花園近錄得低層3房單位成交,折合呎價6,844元,創同類型單位新高。家天下地產區域經理區智禮表示,單位為12座低層A室,面積694方呎,3房間隔,外望園景,白成成交價為475萬元,每方呎價6,844元,創同類型單新高價。原業主2010年1月以300萬元購入,轉手賬面獲利175萬元或58%。

#### 金獅花園兩房戶破頂

香港文匯報訊 中原地產羅星表示,近日沙中線落實及大圍站上蓋項目今天完成意向程序,帶動區內樓市,分行日前錄得金獅花園2期金寧閣(D座)中層06室成交,面積503方呎,擁兩房間隔,成交價為258萬元,呎價5,129元,為同類型單位新高價成交。原業主2009年12月以146萬元購入單位,持貨約2年半賬面獲利112萬元或76.7%離場。