

# 有客搶客 澄明突擊出價單

## 漆岸加價5%加推 景怡峯「減價」鬥喜雅

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤短兵相接出擊吸客，正當沙田漆岸8號首批186伙於昨日上午開始推售，最終售出約150伙，並隨即加價5%加推126伙後，大埔白石角溫明·天賦海灣昨日下午突擊公布價單，以貼市價推出首批50伙，平均建築期呎價8,379元，晚上再加價1.8%加推81伙，最快本周六推售。

新世界及港鐵合作發展的沙田漆岸8號昨首推186伙，平均呎價9,235元，建築面積由953方呎至1,646方呎，訂價由703萬至1,883.2萬元，呎價由7,377至11,236元，市值料21億元。昨日早上11時推售，開售首1小時內已售出60伙，到下午3時售出近100伙。市傳該盤昨日共售出約150伙，套現約17億元，個別買家買入2伙。

面對銷售理想，發展商隨即加價5%加推126伙，建築面積1,089方呎至1,339方呎，訂價由957萬至1,278.6萬元，呎價由7,800至11,357元，最快於本周六推售。

溫明即日提價加推81伙

信和等於大埔白石角的溫明·天賦海灣昨日下午突擊開價，信置營業部總經理田兆源表示，首推50伙以貼市價推售，平均呎價8,379元，即供平均呎價7,960元，呎價由7,590元至8,856元，建築面積由1,271至2,037方呎，訂價由1,065.4萬至1,705.6萬元，已接獲1,000個查詢，當中10組客洽購相連戶。

該盤昨晚再加價1.8%加推81伙，平均呎價8,533元，包括第5座17樓A室天池屋，建築面積2,312方呎，訂價3,717.7萬元，呎價1.6萬元。

發展商提供2種付款方法，即供90天成交期，照訂價減5%，建築期付款則照訂價，惟以私人名義的買家只需於入伙前分段繳付樓價15%，餘下85%於收樓後繳付，以公司名義的買家需於入伙前分段繳付樓價20%，餘下80%須於收樓後繳付。

此外，基於錄得3,109個登記香港房屋協會發展的長沙灣喜雅昨日抽籤決定揀樓次序，本周六推售。毗鄰由九龍建業發展的深水埗景怡峯繼續出招搶客，消息指，今日起持有喜雅登記入票人士，選購景怡峯F室，可獲減6.88萬元，選購G室者可獲減5.88萬元。

### 景怡峯擬保留部分單位

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永昨表示，景怡峰明日將推售38伙，並預計能於周末達到銷售項目70%的目標，該集團不排除保留30至40伙作收租用，預計日後呎租達30元。

該盤現時約有18%為內地客，若內地客比例升至20%，會停止售予內地客。

另外，長沙灣喜雅前晚加推最後80伙標準戶，平均呎價約8,700元，訂價由434.8萬至583.2萬元；平均即供呎價約8,265元。



■ 漆岸8號推售，不少準買家於代理輪候區內等候揀樓。

記者張偉民 摄

## 人少更可冷靜入市



香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 港股大幅波動，又傳收緊按揭，但新盤百花齊放，沙田漆岸8號首批186伙於昨日早上11時於荃灣愉景新城售樓處開始推售，場面雖非太熱鬧，但惟現場有心置業人士表示，人少反而可以更冷靜入市。

儘管漆岸8號售樓書被指未有披露對面有

可能起酒店，影響景觀，然而入市者信心十足。買入單位作自住的黎生(見圖)表示，發展商於售樓書提供多一點資料固然好，但作為消費者亦應該親身到現場及到地政總署查詢項目周圍資料。他認為，發展商於售樓書無提及，不代表誤導，有人講反而才是誤導。不過，他稱，發展商於售樓書提供多一些資料是好事。至於會否擔心樓價會下跌，他笑言，自己作自住用，無留意。

另一位亦作自住用的譚太表示，以1,600多萬元買入第1座36樓C室，相信物業有升值潛力，並自言自己負擔得起。

## 港島一手盤 六成逾千萬



香港文匯報訊 (記者 陳遠威) 港島區今年上半年一手物業推盤預達兩年半以來新低，美聯物業董事楊永健(圖左)昨日表示，地價高企帶動樓價向上，今年有3幅港島區地皮招出，3幅地皮的平均樓面地價近25,000元一呎，較97年高逾135%，預料全年港島區樓價可升逾1成。另外，港島今年首5月區約60%一手住宅買賣為逾千萬元的交易，約376宗。

### 新盤供應量低企

美聯營業董事馮劍釗表示，今年首5月港島區新盤單位僅409伙，較去年下半年減少約48.2%，新盤供應量低，一手交易註冊量及金額亦減少11.1%及33%，錄得約632宗交易及126億元註冊金

額。不少買家從而轉投二手市場，帶動二手交投上升，今年首5月二手住宅註冊量錄得約6,423宗，買賣註冊金額約465.5億元，較去年下半年高24.7%及29.5%，惟仍較去年上半年跌約43%及37%。馮劍釗指，目前二手樓市表現與金融海嘯時期相若，加上額外印花稅及收緊按揭令二手交投受壓，現時樓市表現不太熱烈。

馮劍釗亦指出，今年首5月港島區有約60%一手住宅買賣為逾千萬元的交易，約376宗，千萬元以下物業交易僅40%，反映發展商以推售豪宅為主，而逾千萬元的二手住宅註冊量比率亦達至97年以來高位，約887宗，佔13.8%。

楊永健表示，港島區新盤供應緊繩，土地供應偏低，今年3幅新售地皮的平均樓面地價略高於去年，地皮呎價由11,044元至39,673元不等，地價偏高相信對樓價起到刺激作用。截至5月底港島區樓價平均每呎約8,978元，5個月內升幅約7.7%，亦較97年高位高約18.6%，創有紀錄以來新高。

## 九肚山再推地皮供試勾

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府昨日公布沙田九肚第56A區(沙田市地段第578號)的賣地章程，即日起可供市場試勾。章程顯示，地盤面積188,112方呎，作住宅(丙類)用途，可建低密度住宅，地積比率約0.885倍，可建樓面最多166,454方呎，高限為主水平基準以上136.5米，地皮西面及南面部分邊界需作後移，其高度最多15米。

### 可建逾16萬呎 估值15億

與最近推出的幾幅九肚山地皮不同，地盤沒有斜坡問題，但因地盤形狀剪裁上有難度，而且最

近有九肚山豪宅地皮供應頗多，故測量師對地皮估值亦較保守，估計樓面地價每呎9,000元以上，估值約15億元。事實上，政府去年開始主動推出多幅九肚山地皮發售，包括去年8月以55億元拍賣售出九肚山第56A區(A地盤)限量地盤，樓面地價達5,332元；而上月亦以5,315億元售出九肚山第56A區B5地盤予資本策略，樓面地價高達10,551元。另外，上月亦公布沙田市地段第579號的賣地章程，下一季度的賣地計劃中，亦擬推出沙田九肚山第56A區(B3及4地盤)等。此外，該一帶尚有3幅地盤尚待推出。

## 居屋均價241萬創新高

香港文匯報訊 中原地產指出，5月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得700宗，總值16.86億元，按月下跌3.0%及1.6%。惟受二手樓價上升刺激，平均每宗居屋成交價240.9萬元，按月上升1.5%，創1995年7月有紀錄以來新高。

二手居屋買賣方面，九龍灣麗晶花園在上月錄得全港最多買賣登記，21宗總值5,492.5萬元；屯門兆康苑以18宗居次，總值3,456.6萬元。其間，二手居屋最高登記金額個案為筲箕灣東濤苑曉濤閣(A座)中層6室單位，成交價498.0萬元。

總結今年情況，本港首五個月二手居屋買賣合約登記錄得3,045宗，總值70.21億元，已經超越2011年下半年的2,549宗及55.71億元。

## 觀塘廣生行5個月升7%

香港文匯報訊(記者 周穎) 東九龍投資氣氛不斷升溫，中原(工商舖)李文光表示，觀塘海濱廣生行中心高層全層單位摸售，建築面積23,330方呎，擁海景景觀，成交價7,460萬元，呎價3,198元，物業以交吉形式交易。據了解，買家為區內資深投資者，購入該樓面後隨即在市場放售，個別海景單位每呎叫價5,000元水平；原業主於今年1月斥7,000萬元連車位購入，當時呎價3,000元，是次帳面獲利460萬元，物業價值於半年內升值至少7%。

觀塘寧晉中心高層F室，建築面積為1,376方呎，連租約形式出售，成交價1,100萬元，呎價8,000元，創該廈新高。中原(工商舖)黎德發表示，買家為一名活躍東九龍的投資者。單位現由資訊科技公司承租，每月租金2.7萬元，呎租20元，租金回報率接近3厘。原業主於去年5月斥資約894.4萬元購入，當時呎價約6,500元，是次易手帳面獲利約206.4萬元，物業一年間升值逾23%。

事實上，本港工業樓宇交易出現額升量跌情況，5月買賣合約登記總值37.12億元，按月上升1%；涉及宗數752宗，按月下降6%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月登記總值是1995年7月起有紀錄近17年以來第三高，僅低於2011年6月的39.06億元及今年3月的38.12億元。金額由3月起連續三個月均處於35億元以上高水平，是有紀錄以來首次。

## 啟德單塔式建築 城規會料通過

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城規會明日將審議啟德發展區大綱草圖的修訂項目，早前建議修訂其中的地標式建築物，由雙塔式建築變成單塔式，再次諮詢期內接獲9個申述意見，其中8個反對，1個支持。不過，規劃署不支持相關的反對意見，估計明日可通過城規會，雙塔式建築的「啟德門廊」亦正式成為歷史。

### 8反對意見 覆建築過高

據了解，8個反對申述主要來自市民，亦有譽·港灣的居民，主要反對單塔式建築物的高度過高，又指空氣評估有錯誤，資料上亦有誤導，令人認為將來的單塔式只會更高，而非更闊。另有意見認為單塔式建築的高度應該回到之前的175米(主水平基準以上，下同)，以免遮擋獅子山景觀，而增加地積比率、高度及體積等，不會對日後造成空氣及噪音影響。

資料顯示，城規會早前將啟德發展計劃中的雙塔式建築改成單幢式，該單幢式建築物高度因此由175米抽高至200米，為彌補單塔式建築後失去的商業及辦公室樓面，該一帶的地積比率及高度亦有更改。

## 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告 成國土拍告〔2012〕12號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》(成府發〔2008〕52號)、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》(成辦發〔2010〕71號)及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定，定於2012年6月27日上午10時，在成都市土地交易市場(成都市天府大道北段966號金融城7號樓)，以拍賣方式組織出讓七宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

### 一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途 及使用年限	淨用地拍賣起叫價 (含出讓金)	競買保證金 (萬元)	拍賣出讓時間	容積率	規劃設計條件				持證准用面積 (畝)及方式	出讓人
									建築密度	建築高度	綠地率	用地使用性質		
1	JT04(252); 2012-62	金堂縣竹篙鎮區 (金樂路側)	27269.9844 合40,950畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年	60萬元/畝	620	2012年 6月27日 上午10時	1.0<容積率≤3.0	按《成都市規劃管理技術規定》 (2008)中容積率和建築高度所 對應的密度確定	/	≥30%	居住用地	40.9050 指標價款	金堂縣國土 資源局
2	PZ01(252/211); 2012-63	彭州市南部新城(濱湖路南側、 南側、塞納湖北側)	65731.4430 合98,5972畝	城鎮混合 住宅用地 商業40年	90萬元/畝	2220		1.0<容積率≤3.0	≤25%	≤80米(因建築形態的需要 可適當突破)	≥30%	二類居住用地(兼容 ≤10%商業)	98.5972 指標價款	彭州市國土 資源局
3	PZ02(252/211); 2012-64	彭州市南部新城(濱湖路 南側、塞納湖北側)	47462.681 合71,5902畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年	90萬元/畝	1610		1.0<容積率≤2.9	≤30%	≤100米	≥30%	二類居住用地(兼容 ≤40%且≥35%的商業)	71.1940 指標價款	彭州市國土 資源局
4	QBJ02(252/211); 2012-65	青白江區同華大道以北、 鳳凰路以西	91224.56 合136,8368畝	城鎮混合 住宅用地 商業40年	130萬元/畝	4500		1.0<容積率≤3.0	≤25%	/	≥30%	二類居住用地(兼容 ≤10%商業)	136.8368 指標證書	青白江區國土 資源局
5	DJY05(252/211); 2012-66	都江堰市中興鎮沿江村4、 5、7組(新S106線以西、 聚青線路以東)	57270.11 合85,9052畝	城鎮混合 住宅用地 商業40年	110萬元/畝	2400		居住：1.0<容積率≤1.1； 商業≤0.8	居住、商業≤35%	居住建築屋脊高度≤13米；商業 服務用地的建築屋脊高度≤19米	居住≥30%， 商業≥25%	居住用地兼容商業用地 (兼容商業≥28%)	85.9052 指標價款	都江堰市國土 資源局
6</														