

荃灣西百億地王再招標

「灣畔」可建2384伙 樓面地價料逾3300元

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為保證土地供應充裕，政府推地毫不手軟，今日再推出曾經流標的荃灣西站五區灣畔招意向，這幅「巨無霸」地皮規模僅次於南昌站及大圍站，總樓面高達223.51萬方呎，提供2,384個住宅單位。雖然有流標前科，但因地皮位置與景觀優越，測量師普遍估值亦正面，由73.755億元至95億元不等，樓面地價每呎3,300至4,250元。

港 鐵作為代理人的荃灣西站五區「限呎地」昨日宣佈捲土重來。港鐵發言人表示，今日起地盤招意向，下週三截止，為今年內第二幅推出的鐵路上蓋項目。雖然樓盤今年初截標時以流標收場，但今次重推並未在發展參數上作任何變動，並繼續於地盤設限呎條款，約51.8%單位實用面積在50平米以下，即總數2,384個單位中，佔1,235伙為中小型單位。

去年底收4份標書終流標

據了解，灣畔佔地4.29公頃，可建9幢住宅，總樓面約2,235,145方呎，其中住宅佔1,798,664方呎，另設商場，商業樓面佔436,480方呎。若以近5年推出的鐵路上蓋項目計算，灣畔的規模僅次於南昌站及大圍站。

地盤去年底曾與毗鄰的城畔一同推出招標，最終城畔接4份標書，灣畔則4份，包括由新世界、南豐、會德豐合組的財團，新地、信置、長實等。但今年初公佈招標結果時，卻只有城畔以26億元售出予華懋，灣畔以流標收場。

中原專業服務總裁黎堅輝表示，灣畔招標時適逢淡市，交投疲弱，近月樓市氣氛好轉，對是次入標反應樂觀。不過，政府早前表明增加中小型單位供應，相信未來同類供應會增加，而且地皮涉資龐大，或會令發展商出價變得審慎，有機會以城畔

的中標價作入標參考，該行估值約73.755億元，樓面地價約3,300元。

一半單位限呎影響吸引力

美聯測量師行董事林子彬亦指，雖然灣畔曾經流標，但地盤位置優越，具規模之餘，亦有鐵路及海景等，故流標不影響估價，暫維持去年的估值約95億元，樓面地價約4,250元。不過，他亦坦言高達一半單位限呎，會影響樓盤的吸引力。

除灣畔外，本周五另一幅大型鐵路上蓋項目大圍站亦截標，補地價約127億元外，投資額更預料高達290億元。業界人士指，政府一連推出兩幅超大型地皮，將分攤發展商的入標預算，即使是最大型的幾間地產商亦力有不逮，無法兼顧下會將重心放在其中一幅地皮上，對發展商出價有影響。他們估計對灣畔感興趣的發展商，以在區內有發展經驗的長實、信置、華懋等最有興趣。

127億補價大圍站周五截標

另一邊廂，裕泰興旗下深水埗富匯居，向城規會申請把地下至2樓舖位，改為酒店發展，以提供25個酒店房間。大輝集團主席曾華山或有關人士亦向城規會申請，略為放寬南區石澳道17號的上蓋面積限制由22.5%放寬至36%，地盤佔地約2.18萬方呎，重建一幢4層洋房樓面約19,598方呎。



■測量師估價荃灣西站五區灣畔項目叫價高達95億元。 資料圖片



麗港城呎價迫萬四 貴過太古城



■一位麗港城買家不惜以紀錄高價購入單位作自製相連戶。 資料圖片

收取的金額更高，令二手放盤量亦大幅萎縮。

加劇澳門供求失衡

供應出現「斷層」的同時，需求卻因市民收入增加、分支家庭上升等原因而急升，導致供求嚴重失衡，張一輝形容現時澳門樓市已經與鄰近地區如香港的經濟脫勾，上半年更出現有180個單位的新盤於數個小時內沽清的「罕見」情況，新盤樓價亦屢創新高，單位上半年樓價升幅已約10%。

張一輝續說，澳門政府最近推出新的樓花買賣指引，規定新盤完成臨時分層登記時方可銷售，令新盤供應更加緩慢，要求指引延遲一年實施，並加快批則增加新樓供應，而SSD的鎖定期年期應該減少至一年，警告若樓市持續供求失衡，則下半年樓價可能再升約15%，成交量卻持續低水平徘徊。租金方面，上半年因應需求增加而極速攀升約20%，下半年料再升10%至15%。

不過，由於澳門自2008年開始就因歐文龍案件而對土地審批程序更加謹慎，令一手供應持續減少，今次御海南灣收地，單位總數涉及數千伙，當地一手供應必更緊張。二手供應亦因去年6月推出的「澳門版」額外印花稅措施(SSD)，兩年內出售物業要繳交約10至20%的稅款，較「香港版」

元，亦屬高價成交。據悉，該兩伙分屬不同業主，前者於1996年以566萬元購入，獲利617萬元；另一業主於1996年以448萬元購入，賺252萬元。

事實上，麗港城新造呎價直迫萬四，貴過港島東藍籌屋苑太古城近期平均呎價，太古城本月暫錄約5宗成交，對比上月同期錄18宗，成交大幅下跌逾7成，平均呎價約10,500元。

荃灣縉庭山呎價破8千

荃灣縉庭山一個280平方呎開放式單位剛以呎價8143元成交，創同類型單位新高。中原地產樂悠居分行經理駱子健表示，縉庭山1座中層E室，面積280平方呎，屬開放形式設計，現時附有租約，剛以228萬元成交，平均呎價8143元，創屋苑同類型單位新高。

資料顯示，上一宗同類型單位成交需追溯至今年2月份，當時呎價造7,500元，是次再錄成交，同類型單位於短短4個月升價8.6%。買家為長線投資者。原業主於10年3月以195萬元一手購入，賬面獲利33萬元升價17%。

荃灣縉庭山呎價破8千

荃灣縉庭山一個280平方呎開放式單位剛以呎價8143元成交，創同類型單位新高。中原地產樂悠居分行經理駱子健表示，縉庭山1座中層E室，面積280平方呎，屬開放形式設計，現時附有租約，剛以228萬元成交，平均呎價8143元，創屋苑同類型單位新高。

資料顯示，上一宗同類型單位成交需追溯至今年2月份，當時呎價造7,500元，是次再錄成交，同類型單位於短短4個月升價8.6%。買家為長線投資者。原業主於10年3月以195萬元一手購入，賬面獲利33萬元升價17%。

長實恒基新盤或月內對撼



■長實郭子威(右)表示，峻瀅內地準買家將於周五南下參觀示範單位。 記者梁悅琴 攝

料。

市場消息指出，長實已向四大地產代理簽發宣傳及銷售委託書，或於周五開放紅磡置富都會商場示範單位時開始接受收票。

峻瀅最快周五一接受收票

郭子威稱，本周五會先開放峻瀅3房戶示範單位，首推單位亦以3房戶為主，預期大部分3房戶售價會少於700萬元。另外，他指，該盤於深圳的推介昨日結束，已有累計5,000個準買家留下資料，將於周五於深圳乘坐專車來港優先參觀示範單位，並預期峻瀅的內地客比例佔15%。

該盤提供首100個採用建築期付款買家可享樓價2%折扣優惠，私人名義買家及公司名義買家採用建築期的首期分別為樓價15%及20%，並不會限制私人名義及公司名義的比例，郭子威估計，公司名義買家的比例約佔10%。

恒基深水埗盤擁132伙

此外，趁近期九龍區新盤旺場，恒基地產於深水埗大埔道180號的2年期樓花盤亦計劃於月內推售，昨

區內地產代理講解資料。據悉，此盤不受預售樓花同意書限制，可隨時開售，合共提供132伙，每層5伙，標準戶建築面積370至690方呎，意向呎價9,000元至1.3萬元；頂層有3伙特色戶，建築面積分別為580方呎、640方呎及670方呎，2伙連平台，1伙連天台，意向呎價1.7萬元。

由信和等發展的大埔溫羽、天賦海灣昨日售出2伙，分別是第16座中層D室1房戶，建築面積822方呎，售價742萬元，呎價9,026元，及第9座高層A的3房戶，建築面積1,450方呎，售價1,350萬元，呎價9,300元，買家均為現居九龍塘的本地用家。消息亦稱，黃大仙現崇山及九龍城豪門各分別售出1伙。

春磡角南崎2億售26E屋

港島豪宅持續受捧，市場消息指出，由新加坡基金重建的港島春磡角環角徑20至26號南崎，剛以2億元售出26E號屋，建築面積4,578方呎，呎價43,687元，為該盤售出的首間屋。資料顯示，該盤共有8間屋。

港島二手豪宅亦旺場，消息指，淺水灣道67號怡峰9樓B室以近9,000萬元售出，單位建築面積3,099方呎，呎價2.9萬元。

戴德梁行下調本港舖租升幅

香港文匯報訊（記者 周穎）由於歐元區經濟前景再添不明朗因素，加上部分地區缺乏寫字樓出租，不少企業的租賃需求減少，當中以中環甲級寫字樓首當其衝。戴德梁行預期，該區租金將下調10%。鑑於舖位由於內地遊客高消費能力下跌，租金由年初預測的20%至30%升幅，收窄至10%至15%。

戴德梁行北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻昨日表示，受到歐元區經濟危機及希臘近月的不明朗局勢所影響，自4月中以來，本港寫字樓市場整體租賃活動減少，而且大陸公司來港上市的步伐亦減慢，令寫字樓租賃需求減少，特別中環/金鐘區的大樓面租賃非常淡靜。本港甲級寫字樓市場的納量自第1季度的負168,045方呎，跌至第2季度的負226,640方呎。

寫字樓下半年跌租半成

戴德梁行北亞區商業部主管彭瑪表示，中環/金鐘的實質呎租繼續錄得按季下跌，第2季度平均租金為呎租107元，跌幅為3.6%；該區甲級商廈的最新呎租為131元，按季跌幅為4.4%。灣仔/銅鑼灣的呎租亦按季下跌2.2%至45元。不過，反觀其他地區如九龍東、尖沙咀及港島東的租金卻在過去兩季保持不變。他又預計香港寫字樓市場保持審慎穩定市況，預料下半年租金跌5%至10%。



■戴德梁行陶汝鴻(左一)表示，商舖租金增長遜於預期，因此收窄租金升幅預測。 記者周穎 攝

美聯看好東九商廈呎租

香港文匯報訊（記者 周穎）市場資金持續流入工商舖，加上低息環境延續，東九龍發展前景吸引，美聯工商舖預期，區內甲級商廈可望維持強勁步伐，估計全年將有25%增長。租賃市場方面，商廈追落後氣氛仍會濃厚，租金升勢與高位尚有明顯差幅存在，未來新供應亦未必能夠滿足市場所需，盤源緊絀情況下，呎租可望繼續造好，預期全年商業區可望有超逾20%上升幅。

數據連續8季上升

美聯商業區域營業董事李鎮龍表示，綜合東九龍區內散業權甲級商廈成交呎價所得，今年第二季平均呎價為7,043元，刷新自2006年紀錄以來新高水平，同時更連續第8個季度錄得上升，而且更有趕上九龍區的勢頭，迄至本年第二季差距已大幅收窄至現時只有3成水平。

根據該行數據顯示，目前區內平均呎租造至19.4元，同為新高紀錄，當中區內一線商廈平均呎租更達約33元，逼近九龍區甲廈水平，區內需求持續殷切，增強業主加租信心。租賃表現理想，區內空置率銳減，去年第四季東九龍商廈空置率降至5.4%，按年同期減16個百分點外，較期內尖沙咀商廈空置率5.5%還低。

都會廣場一籃子2.3億標售

香港文匯報訊（記者 周穎）5月工工商舖「摩貨」買賣合約登記按月上升5.4%至118宗，創11個月以來新高，交投熾熱吸引業主放售單位。沙田順園28號都會廣場一籃子單位連車位，以意向呎價4,600元放售，涉資逾2.3億元，而觀塘駿業街46號財利工業大廈地盤亦以意向價1億元推出市場。

公開招標出售的沙田都會廣場18樓至22樓連29個單位，總建築面積50,687方呎，意向呎價4,600元，買家可分層或以一籃子物業購買，截標日期為7月30日。至於觀塘財利工業大廈地盤，物業面積5,000方呎，分別出租予不同租戶，門面60呎闊，由於物業之規劃為商貿地帶，買家可將物業用作食堂、汽車陳列室、維修中心或商店等用途(個別用途需要申請及補價)。項目7月31日截標。

尖沙咀鐵路大廈呎價1.3萬

此外，土地註冊處資料顯示，尖沙咀鐵路大廈地庫及1樓商場以4億元易手，總面積30,520方呎，呎價1.31萬元。新買家為財邦有限公司，公司董事為劉蕙貞。原業主於2003年8月以5,600萬元購入，賬面獲利3.44億元或6.1倍。