

荃灣西站灣畔收14意向書

南豐：不擔心再流標

香港文匯訊 (記者 周穎) 港鐵重推今年初流標的荃灣西站灣畔限呎項目昨日截收發展意向書，合計收到14份意向書，較項目去年底接獲的17份為少。市場相信，反應與大圍站、荃灣西站灣畔、前北角邨地皮，連續三幅近百億元的大型地皮短時間推出市場有關。市場預期，發展商出價審慎，而招標時參與入標的相信以大型發展商為主。估計地皮每呎樓面地價約3,300元至約4,250元，地皮總值約73.76億至約95億元。

是次已知遞交意向書的發展商包括長實、新地、恒地、新世界、信和、會德豐、南豐及華懋。其中，恒地系代表表示，該集團計劃會獨資發展。而南豐發展地產部主任陳永齊表示，不擔心項目會再流標，看好項目發展遠景。

政府連續推地減意慾

中原測量師行執行董事張競達指出，共收到14份意向書，市場反應屬預期之內，惟地皮涉資較大，且限制較多，同時政府陸續推出大型鐵路沿線土地供應，或影響發展商競投地皮意慾，預計出價亦會相對保守。

他表示，灣畔地皮項目享臨海兼西鐵站上蓋之優越地利，吸引力不俗，惟規模及銀碼較大，令投資風險相對較高，今年初項目推出市場招標時正值淡市，成交疲弱，終以流標收場。現時樓市已較年初改善，惟政府持續積極增加土地供應，短時間內有多幅大型地皮推出，發展商有較多選擇；加上是次



南豐代表



會德豐代表



恒基代表

記者張偉民 攝

灣畔地具限呎要求，限制當中52%之單位為中小型發展；外圍方面，市況未完全明朗，樓市交投表現一般，相信亦會影響發展商入標意慾，而且預計出價會較為審慎。若以毗鄰之城畔地皮早前的中標價為入標參考，預計地皮每呎樓面地價約3,300元，地皮總值約73.76億元。

美聯測量師行董事林子彬表示，由於項目規模龐大，故最終入標發展商及財團數目及入標價或要視乎未來的大型地皮項目的招標反應，例如前北角邨地皮及大圍站項目，而入標數目相信約可獲數份，然而項目對大發展商仍具一定吸引力，故估值約為95億元。

限呎地阻礙發展商出價

林子彬重申，荃灣西站「灣畔」今次重推，由於地皮規模較毗鄰成功售出的「城畔」地皮為大，涉及金額較高，加上未來市場不乏大型地皮推出，以及項目為限呎地，故預期發展商出價審慎，而招標時參與入標的相信以大型發展商為主。

荃灣西站5區灣畔地皮資料

地點：灣畔地盤
用途：非工業用途，不包括貨倉、加油站和酒店
地皮面積(方呎)：460,700
可建樓面面積(方呎)：2,235,000
估值樓面呎價(元)：3,300至4250
項目估值(元)：73.755億至95億
入標發展商：長實、新地、恒基、長實、新世界、信和、會德豐、南豐及華懋

製表：香港文匯報記者 周穎

「灣畔」地皮為限呎地，發展規限較多，但荃灣區發展成熟，加上市場對鐵路項目具有一定需求，而且享有海景，故相信仍獲具實力的發展商垂青。若以每呎樓面地價4,250元計算，項目地皮估值約為95億元。

峻瀅頂層突抽起 提價10%



■長實郭子威(左)預期，峻瀅首批578伙沽清，可套現逾30億元。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 以平價搶客，火速收逾1,500票的將軍澳峻瀅首批584伙3房戶於明晚推售前夕，發展商長實昨突然決定抽起已公布價單的6伙第1至3座頂層連空中花園特色戶，即時加價10%，即供價由6,236元調升至6,860元。

後推單位或提價一成

長實地產投資董事郭子威指出，基於此6伙特色戶會加價，明晚不會出售此6伙，令明晚可供發售單位減至

578伙，根據價單顯示，此6伙包括第1座45樓B及G室連天台、第2座45樓B及G室連天台、及第3座45樓B及G室連天台，建築面積全部為1,000方呎，天台面積由87至110方呎，即供售價由608.1萬至645.2萬元。他稱，未來第5、6座的3房戶個別單位亦會加價5%至10%，實際加幅視乎明晚首輪銷情而定，又預期首批578伙沽清，可套現逾30億元。另外，該盤增加建築期付款享2%折扣名額50個，令此優惠名額增至300個。

市傳此盤已收逾1,500票中，內地客約佔10%，郭子威稱，此盤以上車客及換樓客為主，內地客比例不想超過20%。

此外，長實於中半山的君珀剛以約5,619.6萬元售出8樓B室，建築面積2,007方呎，呎價2.8萬元，買家為本地客。

配合七一回來臨，信和置業推出「同慶回歸15周年」雙優惠，買家於今日起至7月8日凡購買信置旗下物業，即可獲贈酒店禮券，如買家購入御龍山、銀湖、天峰、Goodwood Park、承峰及灣景園，則可獲額外1%樓價折扣優惠。

盈玥內地組團南下參觀

信和置業營業部總經理田兆源表示，本周六至7月2日期間，將有100組來自深圳及廣州之客人經銀行及商會

安排到大埔溫明·天賦海灣售樓處參觀，現時溫明·天賦海灣的內地客比例佔20%。他稱，近日大埔溫明·天賦海灣亦售出2伙「溫瓏大宅」，買家均為內地人，包括第5座高層「溫瓏大宅」單位面積2,037方呎，訂價1,752.7萬元，及第3座中層A單位，面積2,037方呎，訂價1,705.6萬元；第9座高層B單位亦獲內地客洽購，面積1,458方呎，意向呎價9,286元，訂價1,353.9萬元。

至於同系御金·國峯樓王天池大宅第3座38樓A室的成交已落實，面積2,652方呎，呎價33,684元，訂價8,933萬元，創項目呎價新高，買家為居港的內地商人。

曉峯複式意向呎價3萬

此外，九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，北角曉峯尚餘頂層36樓A室複式戶，建築面積1,254方呎，連855呎天台花園，連200萬元裝修，意向呎價3萬元。楊聰永稱，該盤至今累售73伙，套現約9億元。

至於新世界及港鐵合作的沙田溱岸8號累售約520伙，套現超過41億元，逾90%客人選用即供付款方式，於長假期內將有約50抬內地客前來參觀示範單位，主要來自廣州、佛山及深圳，目標為3房戶，預算以1,000萬至1,500萬購入單位，部分客人現已於洽購階段當中。

拉布拖累一手樓銷售立法

近月連串的「拉布」行動，令立法會審議法案的進度大大受阻。即使涉及民生利益的《一手住宅物業銷售條例草案》(下稱條例草案)亦因此一拖再拖，昨日恢復二讀，立法會並特別調整審議草案的次序，在個人資料私隱修訂條例審議完成後，就會提前審議條例草案。可惜，昨日私隱修訂條例繼續以「馬拉松」式審議至傍晚八時仍未結束，條例草案的審議進度亦被拖累而一直未開始二讀。

研究討論超過兩年的《一手住宅物業銷售條例草案》，涉及重要民生議題，關乎日後市民購買一手樓的權益，連房局方面一直爭取盡快通過法例，但在各種政治因素左右下，相關條例草案卻被「硬生」推遲。周一立法會「流會」後，審議法案的時間更變得相當緊逼，能否在餘下三個大會上完成二讀仍屬未知之數。根據資料，現時立法會還有27項牽涉民生、經濟的法案及決議案有待審議。

今次條例草案的主要內容，包括賣樓時統一採用實用面積，發展商賣樓有虛假陳述或誤導須負上刑責，最高罰款500萬元及監禁7年，示範單位、價單單數量等亦有規定，亦設冷靜期及罰金5%等等。法例全面涵蓋所有一手樓宇，並就一手樓設下定義。

而條例草案於首讀後，約經過20次會議審議條例，其間曾作出少許修訂，包括將冷靜期的時間由3日延長至5日，失實陳述方面加入民事申索條文，房委會居屋廣告若涉及失實或誤導，房委會有關人士亦要負上刑責，但豁免規管售樓書及價單，規定發展商必須提供樓盤切面圖，提供住宅最低樓層與最近街道的相隔距離及高度等。

雖然其間亦有聲音挑戰條例草案，如代表一眾發展商利益的地產建設商會，由於受到法例的直接影響，就立法的反應最為強烈，過去就多次公開指法例違背基本法，又指實用面積的應用會造成市場混亂，要求作出修訂，建議統一建築面積定義等；亦有指港府應就預留作定義等。惟港府運房局逐一「拆彈」，由於條例草案涉及公眾利益，預期議會阻力細，成功通過二讀的機會相當大。

地廠受惠活化 成交額創新高

香港文匯訊 (記者 周穎) 在工廈活化概念下，「地廠」回報高，吸引投資者入貨。土地註冊處數據顯示，全港今年上半年 (截至6月26日) 錄80宗「地廠」買賣登記，數量上雖較去年同期減少21%；不過，鑑於物業身價飆升，累積物業成交總值已達13.25億元，較去年同期激增20%外，創出96年有史以來新高。利嘉閣預期，今年物業成交總值有機會攀升至逾25億元水平，打破2010年紀錄。

葵涌區買賣最活躍

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，按分區表現而言，葵涌區「地廠」今年買賣交投最為活躍，上半年截至6月26日為止，市場共錄17宗「地廠」買賣登記，較去年上半年增加31%；大額成交頻現，更帶動全區成交總值大增77%至約2.66億元。此外，觀塘及屯門區則分別以15宗及13宗買賣登記，分列次、季席位。

另外，在過去短短半年間，市場出現18宗價值2,000萬元或以上的「地廠」買賣，涉及金額約8.74億元，較去年同期的15宗及約5.8億元，分別增加20%及51%。價值最高的成交為鯉魚涌華蘭中心地下1室的「地廠」買賣，成交額高達2.55億元，若以物業建築面積12,395方呎計算，樓面呎價高達20,573元，幾可媲美半山地段物業。

周氏認為，隨着傳統工業廠區面貌不斷「更新」，區內地面人流以至人流「質素」勢必明顯提升，投資者收購舊有「地廠」改作「商鋪」用途，發揮潛在價值的誘因亦會同時上升，由於兩者價值差距愈來愈大，可以預期投資者收購「地廠」的興趣將更加濃烈，相信在今年餘下時間，「地廠」交投會持續暢旺，身價亦會不斷上升，而且按趨勢演算，今年物業成交總值將有機會攀升至逾25億元水平，打破2010年紀錄。

永發7500萬售南角道物業

香港文匯訊 (記者 顏倫樂) 永發置業(00287)昨公布，其附屬公司友聯行出售九龍城南角道19號地下、及南角道21號及23號地下之兩個物業，售價分別為2,500萬元及5,000萬元，合共7,500萬元。惟兩個物業必須同時出售及購買，方為有效。永發置業表示，交易預計為集團帶來除稅後收益分別為2,715萬元及2,710萬元，合共5,425萬元，將於2013年3月底止財年入賬。而所得款項淨額約7,415萬元，部分將作為公司一般營運資金，以繳付銀行貸款及作未來有潛質投資之用。

豪宅買賣 內地客佔44%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 近年兩地聯繫日趨緊密，加上交通設施完善、港元兌人民幣貶值等因素，惠及新界樓市及豪宅市場，香港置業高級執行董事伍創業表示，今年首季內地買家佔本港逾千萬元一手住宅買賣註冊宗數之比率升至44.2%，其中42%位於新界區。至於二手住宅方面，較多內地客購買之首十個二手屋苑中，新界屋苑就佔去一半，可見新界區屋苑對內地居民的吸引力不容小覷。

新界市場佔比提升

香港置業行政總裁李志成表示，本港上半年 (截至6月22日) 逾千萬元豪宅註冊比率為8.48%，創出紀錄新高。當中以新界區比率升幅非常不俗，由去年全年約23%，升至本年至今約28%，可見新界區的豪宅日益受市場追捧，交投量與日俱增。在豪宅交投之中，新界區一手註冊比率亦見上升，約715宗，佔同期整體新界區逾千萬元豪宅註冊73%，反映上半年該區豪宅物業集中於一手為主，將軍澳及西貢錄得約41宗註冊，佔6%。

香港置業新界區高級營業董事王品弟表示，為配合新界區未來發展，不少新盤推出，港置除於紅磡置富都會商場開設新界區旗艦店外，下半年有意在新界區新增約20間分行，比現時新界區分行增加1倍，並招聘約200名前線新力軍，目前港置於全港約有近90間分行、員工約有1,100人至1,200人。

■香港置業於紅磡的新界區旗艦店昨日開幕，該行下半屆新界區新增約20間分行。

將軍澳中心SSD盤蝕讓

香港文匯報訊 將軍澳區新盤「峻瀅」低於市價開售，搶佔區內市場購買力，打壓二手業主叫價「企硬」態度。區內屋苑將軍澳中心新近出現一宗3房戶蝕讓個案，未計及額外印花稅(SSD)及其他費用，原業主賬面已經虧蝕15萬元。

香港置業何美楨表示，上述單位為將軍澳中心2期3座高層G室，單位面積908方呎，由於原業主有換樓需要，故願以低於其買入價之價錢放盤，最終成交價約585萬元，平均呎價約6,443元。原業主於2011年3月以600萬元購入單位，是次交易賬面虧損約15萬元。

處於同區的將軍澳廣場兩房亦錄得降價成交，中原地產柯勇表示，將軍澳廣場1座低層E室，面積569方呎，獲買家以330萬元承接，平均呎價5,800元。新

通菜街地舖呎價5.8萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場旺角通菜街26-28號地下A1A舖，面積300方呎，以1,738萬元摸出，呎價5.79萬元。現租戶為時裝店，月租金2.7萬元，租金回報率1.86厘。另外，市場指出，土瓜灣土瓜灣道7號地舖，面積1,000方呎，以2,600萬元摸出，現租戶為時裝店，月租金3.68萬元，租金回報率1.7厘。

第一太平戴維斯表示，發展商Blake's旗下中環荷李活道226號地下及閣樓，以3,730萬元售出，呎價22,841元，現時回報率為1.9%。

廣生行中心摸出賺460萬

土地註冊處資料顯示，觀塘海濱道廣生行中心15樓以7,460萬元摸出。新買家為建達發展有限公司，公司董事包括侯志杰及林俊芳。原業主於今年1月以