

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，較項目去年底獲獲的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，該集團計劃會獨自發展。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

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。

峻滢頂層突抽起 提價10%



長實郭子威(左)預期，峻滢首批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票的將軍澳峻滢首批584伙3房戶於明晚推售前夕，發展商長實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%，即供呎價由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。

配合七一回歸來臨，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。

滙瑯內地組團南下參觀

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

安排到大埔滙瑯，天賦海灣售楼处參觀，現時滙瑯、天賦海灣的內地客比例佔20%。他稱，近日大埔滙瑯、天賦海灣亦售出2伙「滙瓏大宅」，買家均為內地人，包括第5座高層「滙瓏大宅」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，九龍建業業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湊岸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枱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。

將軍澳中心SSD盤蝕讓

香港文匯報訊 將軍澳區新盤「峻滢」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，原業主賬面經已虧蝕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

買家為上車客，而原業主原開價355萬元，見二手交投氣氛放慢，才調整叫價至348萬元，再被新買家誠意打動，才沽貨套現。原業主2003年7月以117.8萬元入市單位，是次連減兩口價，議幅約7%，賬面仍獲利212.2萬元。

君臨天下累減200萬

豪宅市場同樣出現降價成交，九龍站君臨天下高層海景戶以5,300萬獲得承接，業主原叫價為5,500萬，先後累減200萬元，但仍高市價5%。置業18陳港威表示，九龍站君臨天下1座極高層A室，面積1,422方呎，向南望遠闊海景，是次成交呎價37,217元。原業主於2004年4月以1,700萬元購入上述單位，物業轉手獲利3,600萬元。

通菜街地舖呎價5.8萬

7,000萬元購入，持貨約5個月，現時賬面獲利460萬元，升值近6.6%。

該處資料顯示，在敦佐白加士街66A號地舖，面積1,480方呎，以6,500萬元成交。新買家為長迅有限公司，公司董事包括王珍娜及黃偉信。據悉，原業主2010年11月以3,730萬元購入，持貨約一年半個月，現時賬面獲利2,770萬元，升值約74.3%。

該處資料顯示，觀塘敬業街55號皇廷廣場28樓全層，面積12,682方呎，以逾1,023億元摸出。新買家為中擴發展實業有限公司，公司董事包括中擴集團董事局主席胡斯諾及中擴集團副主席周志華。據了解，原業主於2011年9月以7748.7萬元購入，持貨至今近9個月，現時賬面獲利約2,483萬元，期內物業升值約32%。

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

拉布拖累一手樓銷售立法

特稿

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，運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、價單單位數量等亦有規定，亦設置冷靜期及罰金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「商舖」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

香港文匯報訊（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。

香港置業位於紅磡的新界區旗艦店昨日開幕，該行下半年於新界區新增約20間分行。

