



二十年前，
恒隆開始進軍內地市場。
從香港、上海、瀋陽到濟南，
我們都與恒隆並肩，
進駐優質地段。
能夠躋身全球最大發展商行列，
因為他們堅持看得更遠。



沈嘉偉 I.T Group 主席兼行政總裁

I.T. Group 於2000年開始進駐恒隆地產旗下的銅鑼灣名店坊，期後分別於上海、瀋陽及濟南的四個恒隆廣場設有時裝店。
以市值計，恒隆地產乃全球最大純地產發展商之一，
其版圖遍及香港、上海、瀋陽、濟南、無錫、天津、大連及昆明。

www.hanglung.com

只選好的 只做對的



大圍站流標 增供地希望遇挫

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵大圍站上蓋項目流標，令新一屆政府想增加供應的希望遇挫。這個投資額高達290億元、供應2,900伙的巨型項目，市場有能力競投的地產商寥寥可數，上月底截標時只得3間最大型的發展商入標，最終一如市場所料以流標收場。業界建議港鐵將地盤拆細「一分為二」引入競爭，又或彈性處理項目的付款期以增加吸引力等。

港鐵發言人表示，大圍站項目本財年會重新招標，並會與政府再就補地價進行商議。又指，若港鐵接納發展商投標方案，有頗高風險會無法收回物業的發展成本，包括物業地基工程及由公司負責的環保與緩減等設施的費用。

業界籲拆細地盤增吸引力

資深測量師陳東岳表示，這意味入標的發展商於分紅方面取態相當保守，這與當時的市況不無關係，因為截標時間6月22日，正值樓市氣氛低迷，新政府又未上台。再者，大圍站投資金額龐大，市場競爭少，間接令發展商出價偏保守。項目的商場部分要分一半擁有權給港鐵，對日後宣傳管理上會有難度，亦影響發展商投標意慾。

進一步分析，本港銀根不算寬鬆，發展商融資有難度，亦對出價有影響。陳東岳認為，港鐵本財年重新招標時，必須想方法增加項目競爭性，地盤拆細「一分為二」是一個好方法，投資額會減至150億元，更多發展商可負擔，但要視乎實際情況；又或者與政府商討減

低補地價，減低發展商投資風險；招標條件上亦應該作出調整，才能避免再度流標的命運。

陳東岳表示，大圍站流標雖然屬於個別事件，但亦會影響之後其他港鐵站上蓋項目的招標，例如今年初流標的灣畔，最快本周內公布招標事宜，雖然規模較大圍站細，但陳東岳對招標反應不甚樂觀。至於另一幅大型土地前北角邨，由於位處港島區兼有海景，投資額亦較細，故流標的機會極細。

二手樓市實質影響料有限

至於二手樓市方面，陳東岳表示，消息對二手住宅買賣只會的心理影響，反映雖然樓價高企，但樓市並非如想像中蓬勃的「現實」，實質影響則有限。不過，由於大圍站提供單位多達2,900個，為年供應目標2萬伙的14.5%，流標勢必影響政府的推地部署，年供應還是否能保持2萬伙有待觀察。

萊坊估價及地產拓展顧問部主管陳致馨表示，大圍車公廟站新盤銷情不俗，每呎造價動輒1萬元，所以對於今次流標感到意外，不排除跟市場上有多幅大



■大圍站提供單位多達2,900個，為年供應目標2萬伙的14.5%，流標勢必影響政府的推地部署。

型地皮推出有關。大圍站投資額龐大，發展商難免審慎，他建議港鐵可彈性處理項目的付款期，以增加吸引力。

大圍站項目投資料290億

資料顯示，大圍站項目佔地約52.1萬方呎，可建8幢40層至52層住宅，總樓面287.9萬方呎，其中住宅佔約205.03萬方呎，商業約66.74萬方呎，最少1.48萬方呎須作單車停泊處和單車徑，專上教育學院面積約16.15萬方呎。

項目補地價高達127億元，折合每呎約4,699元，港鐵承諾會支付約三分之一的約40億元補地價，日後總投資額將高達290億元。由於項目未能「發水」，發展商需重新申請圖則，故港鐵未有如

過往就項目徵收入場費，只要求與發展商分佔50%商場樓面。另外，由發展商釐定將來物業銷售後所得利潤的分紅比例，價高者得。

2005年至今鐵路上蓋項目流標紀錄

招標項目	當時補地價(億元)	標書數量	流標原因	流標時間(月/年)
西鐵屯門站	34	1	標書內容不符合要求	12/2005
荃灣西站7區	35.39	3	發展商開出條件不理想	5/2007
南昌站	130	3	標書內容不符合要求	5/2010
荃灣西站5區灣畔	73.76-100*	4	標書內容不符合要求	1/2012
大圍站	127	3	發展商開出條件不理想， 港鐵或無法收回發展成本	7/2012
*市場對地皮估值				

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

曉譽低市價10%推70伙 入場499.8萬



■將軍澳「峻澄」2房2廳豪華示範單位即日登場。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 全球持續減息，樓市交投好轉，多個主打細單位的新盤爭相出擊。港島西營盤加倫臺的2年半樓花盤曉譽昨日傍晚以低於市價10%首推70伙，平均呎價14,293元，入場費499.8萬元，另一個於西環的CADOGAN已預留50

伙。至於將軍澳峻澄2房戶最快今日開價，首批不少於100伙，入場費410萬元。

西環CADOGAN快開價 預留50伙

恒基地產於港島西營盤加倫臺的曉譽昨日傍晚首推70伙，分布於5至26樓，建築面積405至712方呎，平均呎價14,293元，比市價低約10%，訂價由499.8萬元至1,181.1萬元，發展商提供4種付款方式，包括首期10%，45天內即供付款（照訂價減7%）、首期10%，120天內即供付款（照訂價減6%）、首期10%，30天內付10%，即供第二按揭20%（照訂價減6%）及建築期付款（照訂價）。消息指出，曉譽至今已收到近200票，以投資者為主，並於本周四揀樓簽約，市值約5億元。

九龍建業業務及銷售部總經理楊聰永昨表示，旗下於西環堅尼地城的CADOGAN會盡快開價，現時已預留50伙，最大手為一買家斥資約7,000萬元預留27樓全層5伙，另有一客戶斥資4,000萬至5,000萬元預留5伙400多方呎單位，他指出，CADOGAN樓花期長達20個月，只提供建築期付款，買家以投資者及區內用家為主。

峻澄800伙3房近沽清 2房今開價

長實於將軍澳峻澄2房戶最快今日開價，周五推售。長實地產投資董事郭子威指出，峻澄首批2房戶不少於100伙，入場費410萬元起，呎價一定比3房戶高，此批2房戶的建築面積由656至657方呎，擁雙子式觀景平台，示範單位已於昨日開放。2房戶

達970伙，今年銷售目標500伙，其餘470伙留至明年入伙時以現樓形式推售，預計到入伙時樓價會升10%至15%。他稱，峻澄800伙3房近沽清，套現40億元。

溫珮推天池屋 呎價1.6萬創新高

此外，由信和等發展的大埔白石角溫珮，天賦海灣加推第2座17樓A室的天池大宅，建築面積2,331方呎，平台連泳池面積2,612方呎，訂價3,788萬，呎價16,251元，為此樓盤新高呎價及訂價單位。信置營業部總經理田兆源表示，內地投資香港資金有明顯改善，現時內地客以大單位溫珮大宅為目標。

至於新世界及港鐵合作的沙田溱岸8號昨售出5伙，消息指，當中2伙由同一內地買家購入，分別為第1座41樓G室3房戶，建築面積991呎，訂價898.9萬元，呎價9,071元及第3座47樓F室2房戶，建築面積668呎，訂價662.8萬元，呎價9,922元。該項目已累售550伙。

香港文匯報訊 (記者 周穎) 中原地產住宅部亞太區總裁陳永傑指出，大圍站流標反映港鐵不會賤賣土地，而發展商出價亦不進取。但由於土地不平價，未來雖有單靠政府提供供應，估計會令市場出現供應量不足問題，反而令樓價有正面刺激。他認為，流標消息對於大圍區內樓市而言是負面影響，令市場出現悲觀情緒，但只屬心理影響大於現實，消息不足以影響樓價出現變動。

美聯物業董事布少明亦認為，大圍站流標顯示港鐵情願流標亦不會賤賣土地，以免推低樓價，可見政府希望樓市平穩發展。而大圍站流標消息未有對市場造成即時反應，但始終不是好消息，估計短期內區內業主叫價會回落3%至5%，成交價則回軟2%至3%，主要是目前仍然屬於低息環境。長遠而言，消息對樓市影響不大。

港鐵項目多流標 7年來第5次