

# 峻瀆首推2房戶 全晚料沽400伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境持續,以吸上車及投資客為主的細價長樓花期新盤成搶手貨,將軍澳峻瀆首推2房戶,昨日傍晚7時許推售,於首2小時沽清首批180伙,並因應市況加推單位,消息指,全晚共售出約400伙,套現約14億元,28歲或以下的年青買家料佔40%。

**長實地產投資董事郭子威**表示,雖然峻瀆2房戶已推出596伙價單,平均即供價近5,700元,但昨晚先推出180伙,分布於第1、2、3、5座,於昨晚7時開售,秩序良好,於開售2小時內沽清,反應比預期好。

**料短期悉售596伙 套逾22億元**

郭子威指出,將視乎情況加推單位,有信心於短期內沽清596伙2房戶,套現逾22億元,若今明兩天尚未沽清此批單位,下周一起尚餘已推出價單的單位會加價5%至10%。

**內地及香港年青買家佔40%**

他指出,昨日約有500至700組客戶

到場揀樓,料28歲或以下的香港及內地年青買家佔40%,料今次用家比例佔80%,投資者比例約20%。據悉,昨日約有8至10組買家購入2伙,至於內地客比例約佔10%,即約50組至100組內地客,他估計,昨日起一連3天約有6,000個內地客戶到場。

**西環CADOGAN首批51伙售罄**

至於同於昨日推售九龍建業於西環堅尼地城CADOGAN 首批51伙,九龍建業業務及銷售部總經理楊聰亦表示,於3小時內全數售罄,呎價由14,500元至20,500元,平均呎價17,500元,套現逾4億元,投資者及用家比例分別為65%及35%,本地客佔75%,其



長實郭子威(左)表示,峻瀆2房戶推售,28歲或以下的年青買家料佔40%。

餘25%為內地客。由恒基地產發展的西營盤曉譽28伙,消息指出,昨售出15伙,2日累售約85伙,其中1買家斥資3,747.2萬元購入27樓全層4伙,單位建築面積415至712方呎。

# 「波鞋街」招意向 提供290商住單位



旺角「波鞋街」項目下周一正式推出招意向。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 07年底啟動重建的「波鞋街」項目正式推出招意向,日後將重建成可提供290個單位的商住項目(一半單位限呎)。最特別的地方,地皮將來會有約5.33萬方呎作商業用途,重建成富有地區特色的「體育用品城」,由於地舖價值高

昂,而且位處旺角核心地段,勢必推高地價,測量師估值範圍亦較闊,由36.67億元至60億元不等。

**約5.33萬呎重建體育用品城**

經過5年時間進行收購及準備,市建局旺角洗衣街(俗稱「波鞋街」)項目終於進入招意向階段,順利的話2017至2018年就落成。市建局表示,下周一(16日)地盤就會招意向,並於本月23日截收意向書,有興趣發展商需要提供資料表明他們的發展經驗和財政能力,符合市建局訂定的合作發展要求和條件。

洗衣街項目佔地約26,673方呎,位於洗衣街、奶路街及花園街交界,附近是專賣體育用品店舖雲集的「波鞋街」。由於項目的位置與歷史因素,日後會提供約22.22%(53,346方呎)樓面作商業用途,興建「體育用品城」,以強化地區特色。

**住宅約一半單位限呎501呎**

項目亦將會與毗鄰的市建局麥花臣室內場館發展項目串連成為一個整體性的運動城區,產生協同效

應及增強地區特色。至於住宅方面提供約186,712方呎樓面,用作興建約290伙,當中約一半單位為實用面積501方呎的單位。資料顯示,地盤被設限主水平基準以上100米,日後可建1幢23層高的大廈,其中商業部分及康體文娛設施位於最底3層。

高緯環球大中華區評估諮詢部董事張翹楚表示,該行估值地盤約值36.67億元,樓面地價約15,274元。而單計住宅部分每呎約7,200元,商舖則約43,800元。他表示,地盤價值高因為其商舖位置優勢,不過,由於位置接近旺角核心零售區,其住宅部分價值反而因此下跌,售賣時亦相信會較吃力,若改作服務式住宅則價值會提升。

另一方面,聚龍居業主立案法團管理委員會最近向城規會呈交修訂土地用途申請,涉及地盤為顯田街新居屋的選址,近嘉田苑及梁文燕紀念中學,地盤面積約34,445方呎,現規劃為「住宅(甲類)」用途,申請改劃「綠化地帶」。申請人認為地盤作住宅甲類的發展為1978年制定,現在不合時宜,再建住宅會有屏風問題,周邊配套亦不足夠。

## 6月二手居屋交投跑贏大市

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍劍業表示,近期二手物業交投持續偏軟,據土地註冊處註冊統計資料,6月份二手註冊錄5,274宗,按月回落3成,為4個月低位。當中二手居屋註冊表現較為突出,上月共錄537宗,相比5月份的690宗回落22%,表現優於大市;與此同時,此數字相比今年1月份的299宗及2月份的366宗仍有逾4成半升幅,可見上月二手居屋交投仍算不俗。

香港置業資料研究部指出,雖然二手居屋註冊量按月下跌22%,惟按月跌幅較大小市的情況之下,其註冊比率有所回升;據資料顯示,6月份二手居屋註冊佔整體二手註冊比率為10.2%,相比5月份的9.2%微升1個百分點,重上逾1成水平及創4個月新高。

以金額分析的話,上月錄得最多200萬元至300萬元註冊個案,共錄261宗,佔整體二手居屋註冊近5成(即49%),其次為200萬元或以下,錄183宗,佔34%;而300萬元以上註冊僅錄93宗,僅佔17%。上月錄得最多二手居屋註冊的首3個屋苑包括穗禾苑、兆康苑及天盛苑,近半數均屬200萬元至300萬元之類別。

**平均註冊金額創97以來新高**

伍劍業指出,值得注意的是,雖然二手居屋註冊量偏軟,惟其平均每宗二手居屋註冊金額有所上升;據資料顯示,6月份平均每宗二手居屋註冊金額為約241.8萬元,相比5月份的約240.8萬元輕微上升之外,此數字更超出97年7月約238.9萬元高位,創97年以來新高。

## 陳錦波8280萬購元朗地舖

香港文匯報訊(記者 周穎) 土地註冊處資料顯示,波鞋街大王的允記集團老闆陳錦波以8,280萬元購入元朗青山公路170號地舖,舖位面積約1,184方呎。舖位現時月租19.8萬元,回報約2.8厘。登記買家為萬麗佳有限公司。據悉,原業主於2005年3月以3,500萬元購入,持貨7年現帳面獲利4,780萬元,期內物業升值近1.37倍。

**業發地下連車位8,300萬元易手**

土地註冊處資料顯示,觀塘開源道77號業發工業大廈地下A及連3個車位,實用面積10,242平方呎,以8,300萬元易手。登記買家為伯恩光

學有限公司,包括公司董事長楊建文及董事林惠英。

**中環歌賦街地舖租值6年上升2倍**

中原(工商舖)黃金鳳表示,中環歌賦街18號地下,建築面積約650平方呎,每月租金約9萬元,折合每呎約138元,租客為時裝店。黃氏補充,上址曾於2006年以每月約3萬元獲酒吧承租,與今番成交租金相比,該舖租值於6年間上升2倍。據了解,該舖業主於2004年斥資約408萬元購入作長錢收租用途,按今番成交租金計算,租金回報率高達26厘。

## 中原CCL連升3周後跌0.43%

香港文匯報訊(記者 周穎) 6月21日美國聯儲局沒有推出QE3,令市場出現短暫情緒反應,樓價輕微下降。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中原城市領先指數CCL連升3周後回軟,CCL最新報105.01點,按周下跌0.43%。但本地樓價升勢未止,預期CCL繼續反覆上升。7月9日大圍站流標與7月11日北角郵地售出對樓市的影響,有待8月上旬公佈的CCL才開始反映。

他又表示,大型屋苑樓價方面,中原城市大

型屋苑領先指數CCL Mass最新報102.33點,按周下跌0.78%。早前3周連升,累升1.76%。四區大型屋苑樓價指數方面,新界東區指數報99.87點,連續3周創九七後新高,按周升0.1%,並連升6周共3.3%。

不過,港島、九龍及新界西樓價均錄得跌幅。港島區指數報114.77點,按周跌1.66%。九龍區指數報102.26點,按周跌0.43%。新界西區指數報83.7點,按周跌0.52%,並連跌3周共1.55%。

## 地產熱線

### 港舖租首季升19% 全球居首

香港文匯報訊(記者 周穎) 由於訪港旅客持續上升,舖位需求旺盛和黃金區旺舖供應短缺,推動租金上漲,一項調查報告結果顯示,今年首季港舖租金按季上升19%,至每年每平方呎3,864美元,成為全球之冠;而紐約的租金亦上漲15.1%,至2,475美元緊隨其後。至於悉尼租金則按季下降約15%,力保第三位。

根據世邦魏理仕報告指出,儘管人們擔心歐元區局勢和世界經濟成長放緩,但零售商對主要城市黃金商舖的需求依然旺盛,加上黃金旺舖稀缺推動租金上漲,今年首季香港和紐約成為全球商舖租金最貴的地區。

### 舊樓單位拍賣多人爭

香港文匯報訊(實習記者 唐穎敏) 市區舊樓價值高,位於銅鑼灣等核心地段的舊樓就更加渴市。昨日忠誠拍賣行推出軒尼詩道465號一個高層單位拍賣,吸引約3組買家競逐,經過14口後,以437萬元易手,高開價380萬元約15%,按單位建築面積約750方呎計算,平均面積約5,827元。

昨日拍賣場還有2項物業成交,其中沙田新港城海濤居1座高層A室,面積約1,223方呎,以975萬元成交,折合每呎約7,972元。灣仔光裕樓高層C室,面積為550方呎,成交價340萬元,每呎約6,182元。

### 屯門恒福業主減價15.5萬售出

香港文匯報訊 中原地產時代廣場分行經理李婉群表示,屯門恒福花園新近錄得6座中層A室的成交,單位面積554平方呎,兩房兩廳,享園景,原本叫價228萬元,最終減至212.5萬元成交,平均呎價3,836元。

買家為上車客,今年3月已開始睇樓,日前參觀上述放盤後,對單位質素感到滿意,積極還價洽購,業主最後願意減價15.5萬元沽出單位。

### 太古城兩戶610萬元減6%易手

香港文匯報訊 中原地產太古城金閣首席分區營業經理張光耀表示,市場新近再促成太古城兩房戶減價成交,牽涉單位為盧山閣中層H室,面積625平方呎,望內園景,屬高質素單位,交吉出售。原業主本年六月叫價650萬元,後見市況淡靜,減價至628萬元,最終經買家還價,同意以610萬元將單位易手,減幅約6.2%,折合平均呎價9,760元。

## 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告〔2012〕19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8月7日上午10時,在成都市土地交易市場(成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓),以拍賣方式組織出讓兩宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下:

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	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
1	SL13(252/211):2011-169	雙流縣東昇街道西安路金河路口(東鄰道路,南鄰西安路,西鄰金河路,北鄰迎春路)	43633.5355合65.4503畝	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	387萬元/畝	13000	2012年8月7日上午10時	1.0<容積率≤3.0	≤30%	建築物制高點須滿足機場航空限高要求	≥35%	住宅兼容商業兼容比例≤20%(按計入容積率的總建築面積計)	52.4073指標證書	雙流縣國土資源局
2	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	城鎮混合住宅用地住宅70年商業40年	130萬元/畝	4500		1.0<容積率≤3.0	≤25%	/	≥30%	二類居住用地(兼容商業≤10%)	136.8368指標證書	青白江區國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買,申請人可獨立競買也可聯合競買,但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、申請參加多宗土地競買的,競買保證金只須按其中額最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價,自由競價,價高者得。競得多宗土地的競買人,在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。

四、請競買申請人在2012年8月6日17時之前,憑相關報名材料及競買保證金到應繳保證金到賬確認函到成都市土地交易市場掛牌掛號口辦理報名手續,領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率,請競買申請人於2012年8月3日前,持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場掛牌掛號口提前申報。

五、須「持證准用」的競得人,在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前,應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取,也可在成都市土地權交易中心、成都農村產權交易所購買;建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話:028-85987005、028-87050706)

六、本公告未盡事宜詳見出讓文件,並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2012年7月17日起到成都市土地交易市場掛牌掛號口領取出讓文件。

聯繫地址:成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓  
諮詢電話:028-85987889、85987885  
成都市國土資源局網(http://www.cdrlr.gov.cn) 成都市土地市場網(http://www.cdtd.gov.cn)

### 拍賣宗地示意圖



成都市國土資源局  
2012年7月13日