

將軍澳66C2招標 臨海限量項目 新地保王國勢貴價搶地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新政府上場雖送過大圍站流標、前北角邨地皮低價批出等負面消息,但增加土地供應策略未有動搖。昨日再公布兩幅住宅土地的招標時間,當中將軍澳第66C2區地皮最受矚目,可建樓面48.66萬方呎,雖設限量條款,但位置臨海無遮擋,市場估計樓面每呎4,500元,高過同區其他已售土地。由於該地直接影響新地之前已投得同區地皮的望海景觀,估計新地對其志在必得。

地政總署昨日公布兩幅住宅地皮的招標時間表,分別為將軍澳第66C2區及坪洲東灣(B地盤),屬於之前公布本季度計劃中推出土地。招標時間為8月17日,截標時間9月21日。兩幅地皮中以將軍澳土地最受矚目,因為地皮屬於該一帶可供應土地中最臨海的位置,設計有彈性外,更具戰略意義,相信成為發展商爭奪的目標。
翻查資料,今次招標的第66C2區土地,後方分別為第66A區及第66C1區,兩地均由新地購入發展,有業內人士估計,新地對於今次招標地皮可以說志在必得,因其日後興建的建築物業必一定程度阻擋後方土地的海景,對之前投得地盤的價值有影響,若不幸落於其他發展商手中,對新地的「將軍澳王國」肯定大受打擊。

地積比率低於鄰地

目前新地於該一帶已合共斥75.23億元投得3幅地皮,僅一幅被會德豐「程咬金」投得。今次招標,會德豐及於該區有發展經驗的長實均甚大機會「黑馬」橫奪地皮。據悉,地皮面積約139,017方呎,可建樓面約486,565方呎,指定作非工業(不包括倉庫、酒店及加油站)用途,其中約417,051方呎作住宅用途,設限量條款,提供單位由520至546伙,平均單

位面積估計由764至802方呎。據了解,將軍澳65、66、68區一帶的土地是以階梯式規劃,今次招標的第66C2區由於位置臨海,考慮到通風及景觀問題,設置的地積比率為3.5倍,相比之前推出同區土地的5倍及5.5倍有明顯下降,發展密度較低,並設置65米(主水平基準以上,下同),相比較內陸的土地設置的100米高限亦有下降。不過,對於後方土地景觀肯定有影響,只有設計佈局作調整而減低影響。

因地盤位置優越,測量師估值亦均較同區其他已售土地平均值較高。中原專業服務總裁黎堅輝估值該地21.9億元,樓面地價4,500元,僅低於2010年初售出、無限量條款的第66B區地盤的樓面地價4,628元,並相信地皮可吸引發展商積極入標。美聯測量師行董事林子彬對地皮估值為22億元,樓面地價4,521元。

坪洲空地估值2000萬

另一幅招標的坪洲東灣(B地盤),上月曾經試勾被拒,地盤面積約為19,163方呎,指定作私人住宅用途,地積比率約0.75倍,可建約14,372方呎,估計發展洋房,亦有海景。林子彬預計可吸引發展商外,投資者、用家亦會入標,該行估值僅2,000萬元,樓面地價1,392元。中原則估值約1,501萬元,樓面地價1,628元。



將軍澳近3年推出供應土地

地盤	佔地(方呎)	總樓面(方呎)	地價(億元)	樓面地價(方呎/元)	招標/賣出時間	中標發展商
第66B區	132,397	728,185	33.7	4,628	22/02/2010	新地
第66A區*	144,162	792,898	31.2	3,935	6/9/2011	新地
第66B2區*	88,760	488,180	18.6	3,810	12/1/2012	會德豐
第66C1區*	46,845	257,647	10.33	4,009	24/5/2012	新地
第66D1區*	54,100	270,499	-	-	27/7/2012截標	-
第66C2區*	139,017	486,565	-	-	17/8/2012招標	-
第66D2區*	160,965	563,377	-	-	21/9/2012截標	-
第65C1區、第65C2區、第68A1區、第68A2區、第68B1區及第68B2區土地列入本財年勾地表。					計劃本季招標	-

*限量地 製表:記者 顏倫樂

騰訊副總購城南角道地舖

香港文匯報訊(記者 周穎)土地註冊處資料顯示,騰訊集團高級執行副總裁李海翔以5,000萬元購入九龍城南角道21、23號地舖,現租戶為食肆。登記買家為偉益有限公司。據悉,原業主為永發置業。該公司曾指出,其附屬公司友聯行出售九龍城南角道19號地下、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。

土瓜灣新酒店3.1億易手

市場出現多宗全幢物業成交。裕泰興董事總經理羅守耀承認旗下土瓜灣九龍城道42至46號全新酒店項目,獲買家以3.1億元承接。據悉,項目剛於月前建成,提供151間房,平均每個房間造價205萬元。

波叔沽灣仔商廈賺2100萬

另外,市傳資深投資者黃海明以1.71億元購入舖王鄧成波持有的灣仔駱克道171至173號威威商業大廈全幢,並隨即以1.8億元放售。物業樓高23層,每層樓面700餘方呎,總樓面1.5萬方呎。波叔於去年1.5億元購入該廈,是次帳面獲利2,100萬元。

市場消息指出,土瓜灣背壆道153至155號全幢亦以1.53億元沽出。資料顯示,物業為公務員合作社物業,全體業主於去年以業主立案法團會議聯合標售業權,當時意向價1.08億元。該住宅樓齡將近50年,重建價值高,全幢為合共12伙連天台交吉物業,估計若重建為純住宅用途,地積比率為7.5倍,若興建商住物業,最高地積比率為9倍。以地盤面積3,000方呎計算,項目重建可建樓面約2.7萬方呎。

其他交易方面,市傳投資者林幹榮以逾3,700萬元購入中環歌賦街24號地下單位,面積700方呎。現時由西餐廳以月租3.7萬元承租,租金回報1.2厘。

免補價刺激 居屋「綠表」炒高

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)政府宣布明年推出白表人士購買綠表居屋新措施,不少準買家認為居屋樓價有機會上升,從而加快入市步伐,同時居屋業主心態亦轉強,甚至反價或封盤,市場浮現高價居屋成交,惟居屋盤源有限,居屋樓價恐僅乾升。

中原地產分行經理鄭浩強表示,粉嶺區居屋近日預約睇樓量上升,居屋業主見政府居屋新措施推出,心態轉強,收窄議價空間,當中亦有綠表業主反價封盤。當中,欣盛苑B座高層04室,面積827方呎,於6月放盤時叫價210萬元,日前即時反價至220萬元。此外,由於現時粉嶺區約60個居屋放盤當中,約佔9成為綠表放盤。

另外,將軍澳唐明苑錄得高於市價的居屋第二市場成交。鴻運置業營業經理劉志芳表示,唐明苑B座高層9室,面積857方呎,日前以居二市場價295萬元易手,平均呎價3,442元,比市價高一成左右。由於將軍澳居屋市場上3房居屋盤少之又少,故業主開價300萬元,相當進取,最終只是容許還價5萬元,反映出盤源渴市。原業主為一手業主,於1999年以119.5萬元入市,單位升值147%。

南濤閣居二呎價4443

香港仔南濤閣亦錄得居屋第二市場成交。美聯物業營業經理蘇玉燕表示,該行剛促成南濤閣3座中層D室成交,單位面積718方呎,以319萬元成交,折合呎價4,443元。買家為同區綠表客,預期落實新居屋政策後,居屋樓價有機會上升,故加快入市決定。

原業主1995年11月以129.69萬元購入上述物業,是次帳面獲利189.31萬元,物業升值約1.46倍。事實上,由於南濤閣盤源一直維持單位數,業主叫價一直企硬,預料居屋價位可再有一定上升水位。

責任編輯:何全益 版面設計:歐鳳仙

峻濚2房計劃添食加價



長實地產董事郭子威

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、實習記者 彭楚華)細價新盤搶手,將軍澳峻濚昨日加價3%至5%重推87伙2房戶,反應依然理想,消息指至當晚7時經已接近沽清,套現約3.5億元。發展商表明,新一批加推2房戶料再加價5%。

長實地產投資董事郭子威表示,峻濚加價推出的87伙2房戶於昨日下午4時起分段發售,單位建築面積由657方呎至695方呎,平均呎價5,900元,即售價由362.7萬至434.2萬元。是次首推20伙於開售1小時內沽清,之後分階段加推,本地客佔90%。據現場消息指,昨日約有100組客到場排隊揀樓,以用家為主,每人限購2伙。他稱,之後再加推新一批2房戶料會再加價約5%。峻濚至今已累售近1,400伙,套現

約64億元。

溫玥接獲內地客洽購

其他新盤方面,信置營業部總經理田兆源稱,大埔新盤溫玥,天賦海灣再錄成交,一名本地客以2,513.9萬元購入第12座地下C室複式戶,單位建築面積2,521方呎,呎價9,972元。同時該盤獲內地買家接洽洽購物業,一名廣東省客戶出價3,200萬元洽購2伙第12座高層單位,建築面積分別1,706方呎及1,715方呎。另一名山西客亦正洽購第3座天地屋,呎價或達1.7萬元。

他指出,該盤上周末在上海復旦大學舉辦投資講座,共有200人參與,當中一半有興趣來港置業;下周會於上海萊佛士廣場路演,現時已有500組客查詢,稍後會安排睇樓團來香港參觀選購。另外,溫玥會設立一隊4部車的住客車隊,首2年免費接載住客前往沙田及大埔市中心,將來屋苑會申請穿梭巴士。

恒基地產於西營盤晚譽昨加推8伙高層戶,平均呎價18,870元。根據價單顯示,單位建築面積由405方呎至712方呎,訂價由742.1萬至1,413.9萬元。

興勝元朗建屋料獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)興勝創建去年向城規會申請在元朗度村興建14幢2層高大屋,並需輕微放寬高限,相關申請明日審議。規劃署表示,申請有助淘汰現存的露天貯物土地用途,改善附近環境,雖然放寬高限由6米至6.6米,但未超出地區大綱圖所限,而且放寬高限後有助更好的空氣流通與生活環境,而附近現存工業用途所造成的噪音問題亦興建屏障阻隔,故不予反對,相信明日可以通過城規會。

伯特利神學院審議延遲

另外,二級歷史建築物的九龍城伯特利神學院,早前申請興建住宅及保育神學院,原訂明日審議,規劃署表示需要時間聯絡有關當局,了解是否有政策支持今次申請,故建議城規會延遲2個月審議。據悉,個案自去年1月中呈交後,至今已第5度延遲審議。翻查資料,申請人希望將地盤部分興建1幢8層高住宅,提供44個單位,另一部分則保育神學院主樓。

元氣壽司新推「盛夏の味」清新滋味大滿足

炎炎盛夏,元氣壽司特別推出「盛夏の味」系列,喚醒盛夏味蕾,為各壽司愛好者增添夏日朝氣。推廣新食品包括炙燒平貝(\$18/2件)、酒煮翡翠螺(\$18/2件)、醋沙甸魚(\$13/2件)、鮭魚蟹(\$13/2件)、蟹膏蟹肉軍艦(\$22/2件)及香蔥吞拿魚軍艦(\$18/2件),全新「盛夏の味」系列由即日起,於全線元氣壽司分店推出,盛夏口味為顧客帶來清爽涼意,夏日燦爛之感迎面而來。

夏日油膩感難以消除?也許清爽壽司是顧客的好選擇。平貝是貝類中的極品,肉質亦爽口鮮甜,經師傅燒成惹味的炙燒平貝壽司,帶來另一種鮮味體驗。酒煮翡翠螺壽司帶來淡淡酒香,翡翠螺身爽脆而肉厚,入口滋味令人心醉。想在炎夏醒醒神,也可一試醋沙甸魚壽司,來自日本的白菊醋充分引出沙甸魚的鮮味,豐腴肥美的沙甸魚肉帶來壽司的豐富口感。爽脆可口鮭魚蟹壽司也是壽司愛好者的必試之選。蟹膏蟹肉軍艦鮮味濃厚,附以鮮甜蟹肉,雙重蟹味足以在嘴裏跳躍。至於壓軸登場的香蔥吞拿魚軍艦,免治吞拿魚在蔥香和芝麻香味襯托下,香味徹底引發,表露無遺,叫人一試難忘。

除了「盛夏の味」系列之外,元氣壽司亦推出多春魚籽壽司(\$13/2件)、燒穴子壽司(\$16/2件)、特大蟹棒壽司(\$16/2件)、洋風煙三文魚壽司(\$18/2件)及海蜆素翅(\$22/客)小食等多款新食品,延續不時不食的宗旨,嚴選各種涼爽盛夏食材,為顧客送上清涼的大滿足感覺。

http://www.wenweipo.com

Lexus GS先進內櫥設計備獲肯定

日前,全新Lexus GS憑藉創新及先進的車廂內櫥設備,於德國舉行的「Automotive Interiors Expo Awards 2012」上,獲授予「Production Vehicle Interior Innovation of the Year」殊榮,確立Lexus GS的內櫥設計具前瞻性,實乃先進內櫥設計的楷模。

以豪華見稱的Lexus GS不斷致力提升產品的質素,全新Lexus GS配備恆溫冷氣系統,並採用先進的Nano-cTM納米離子空氣清新技術,透過釋放體積極為微細並蘊含豐富水分的納米離子,淨化車廂空氣,同時去除異味,並有效防止水分流失,從而滋潤駕乘者的頭髮與肌膚,此技術全面提升Lexus以為為傲的豪華風範。



全新Lexus GS車廂內櫥設計獲獲授予「Production Vehicle Interior Innovation of the Year」殊榮

嘉里「紀雲峰」佈置全新示範單位 為業主提供Indigo Living高雅品味傢具

嘉里建設有限公司旗下港島跑馬地住宅項目「紀雲峰」自去年推出以來,市場反應熾熱;與時尚家居佈置專家Indigo Living攜手合作,佈置全新尊尚示範單位,於日前首度招待傳媒參觀。嘉里物業代理有限公司市務總經理吳美珊及Indigo Living設計總監鄺添財特親臨現場,向傳媒介紹全新示範單位之特色及傢具套餐之詳情。



(左起) Indigo Living營業總監莫麗賢、嘉里物業代理有限公司市務總經理吳美珊、培新控股有限公司業務經理吳美綺及Indigo Living設計總監鄺添財。

是次開放的示範單位為標準單位12樓D室,建築面積達1,955平方呎,為三房兩套房連工人套房間隔。單位佈局方正實用,樓底高達10呎8吋,另配備露台連工作平台,客飯廳以用家最喜愛之寬闊長方形的設計,間隔實用重空間感,秉承嘉里建設的頂級品質。

業主可享設計諮詢服務

Indigo Living設計總監鄺添財表示:「『紀雲峰』位處優越的地理位置,窗外豐富的景色配合室內簡約而富時尚感的佈置,可謂天衣無縫。為迎合不同人士的品味及喜好,我們特別採用了高品質、天然耐用的歐洲橡木傢具系列,以簡約流暢的線條,營造出高雅柔和的觀感。橡木的原顏色及獨特質感紋理讓業主更能輕鬆地自由配搭不同風格的室內佈置,突顯個人特色。」

嘉里物業代理有限公司市務總經理吳美珊表示:「坐擁優越地段的『紀雲峰』一直受到不少投資者追捧,購入單位作長線投資及收租用途。我們很高興能與Indigo Living攜手合作,為『紀雲峰』業主推出傢具套餐,別出心裁的居室佈置,無論買家選購單位是用作租賃及投資,抑或即時入住,都非常方便。」為回饋買家,Indigo Living更即場宣佈,所有購買「紀雲峰」

之新業主,均可享設計諮詢服務,購買其正價傢具食品更可享一次性八五折優惠。

「紀雲峰」由嘉里建設與培新集團攜手策劃及發展,外觀設計高雅時尚,別樹一格,室內間隔寬敞舒適,並提供最開揚的景致。項目合共提供126個住宅單位,配備多元化的會所設施,124個標準單位均提供三房兩套房連儲物室及露台,面積由1,855至1,955平方呎不等,另備連天台特色單位2個,4,000平方呎,以供選擇。

室內間隔寬敞舒適,設計高雅時尚。