

# 新地將軍澳王國被瓜分

## 「黑馬」嘉華11.68億奪66D1區地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地銳意打造的「將軍澳王國」，再度有地皮落入其他發展商之手。上周五截標的將軍澳第66D1區，由嘉華以11.68億元獨資投得，為集團首度在將軍澳區發展住宅，亦為09年後首度投得政府官地。按可建樓面29.76萬方呎計算，地皮每呎樓面地價達3,929元，貼近市場預期上限，但低於新地5月毗鄰地皮4,009元的成交呎價。分析指，嘉華極可能會購入毗鄰第66D2區作合併發展。

將軍澳第66D1區早前吸引7個財團圍標，反應踴躍。由於位置在會德豐66B2區地皮的前方，影響望海景觀，市場一直預料會德豐會最積極投地，新地、長實等亦為「大熱門」，尤其新地號稱「將軍澳地王」，單計將軍澳第66區拆分的7幅土地中，已投得3幅發展。昨日地政總署「開估」，地皮由嘉華「黑馬」以11.68933億元投得，大跌市場眼鏡之餘，亦繼會德豐後，再次瓜分新地的「將軍澳王國」。

### 投地常客 2年半後再「得米」

嘉華近年一直為投地的「常客」，每逢政府推地均見其蹤影，但每次都空手而回。翻查記錄，自港府2010年增加土地供應以來，嘉華於官地招標、鐵路土蓋項目、市建局地盤三個最大的土地供應庫中，一直未見進帳，對上一次買官地已數到09年12月，與信置合組財團拍賣投得的大埔白石角發展區D2地盤。

嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇表示，集團獨資發展第66D1區地皮，看好區內發展配套成熟，地皮位置享公園及海景。據了解，嘉華近年賣樓收益理想，資金相當充裕，尤其去年10月開售的香港仔深灣9號(與南豐、信置合資發展)，截至今年4月已售出340伙，套現120億元，其餘嘉鼎薈、御金、國峯等銷情相繼報捷，均令嘉華更有實力投

### 新地有保留 出價遜5月

反觀新地、會德豐、長實等，近年已購入多幅土地，但賣樓收入方面卻未成正比，投地出價較為謹慎。以新地為例，屯門大型住宅項目龍門邨遲遲未批售樓紙，影響集團資金流，再加上最近的廉政風波，均影響投地出價。由今次成交價來看，新地出價低於每呎3,929元，相比5月以每呎4,009元投得旁邊同質素與景觀地皮時，態度明顯有所保留。

### 業界料嘉華購鄰地合併發展

有業內人士分析，雖然嘉華「冷手執個熱煎堆」，但其實「志不在此」，下一個目標是購入毗鄰的第66D2區，讓兩幅地合併發展，產生協同效應。據悉，第66D2區位於今次投得地皮的前方，享有無遮擋的全海景，但對後方地皮的海景就有部分阻擋，地皮本季內將會推出招標，相信嘉華對地皮將極具興趣。

資料顯示，將軍澳第66D1區地皮佔地約54,100方呎，可建樓面約297,549方呎，限建單位由360個至378個，平均單位面積由787至827方呎不等，估計可興建2至3幢25層高的住宅連平台商場。市場早前估值由10億至11.9億元，樓面地價由3,361至4,000元。今次成交價11.68933億元，貼近市場預期上限。



將軍澳第66區賣地狀況						
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	會德豐地產
第66C1區*	46,845	257,647	10.33	4,009	24/5/2012	新地
第66D1區*	54,100	297,549	11.68	3,929	1/8/2012	嘉華
第66C2區*	139,017	486,565	/	/	17/8/2012招標、 21/9/2012截標	/
第66D2區*	160,965	563,377	/	/	計劃本季內招標	/
*限量地						
製表：香港文匯報記者 顏倫樂						

# 現崇山提價1%加推8伙

至38樓C室，建築面積980及981方呎，售價由1,121萬至1,400萬元。該盤年內累售逾160伙，套現15億至16億元，平均呎價1.1萬元，現餘下200多伙，料可套現40億元，跑馬地紀雲峰年內已沽48伙，套現19億元。

他又指，嘉里明年推3住宅項目，包括土瓜灣旭日街項目，提供175伙，意向呎價1萬元，另外兩項目分別是太子道西298號及西半山興漢道，意向呎價分別介乎2萬至3萬元。

信置營業部總經理田兆源昨表示，旗下火柴御龍山推出裝修現樓單位，該單位為

複式連天台的特色單位，面積約4,178方呎，集團已斥資近1,000萬元進行裝修，意向呎價介乎2.7萬至2.8萬元，估值總值1億元。他補充，項目餘下16伙，但沒有透露單位類型及推售時間表。

### 信置千萬裝修御龍山特色戶

他又透露，大埔滙玥、天賦海灣已落實3宗成交，買家分別為一名本港客和兩名內地客，分別為第1座A濶瓏大宅2,548方呎，訂價2,230萬元；6座B單位1,293呎，訂價1,136萬元；及9座A單位1,450方呎，訂價

1,268萬元，下周將安排50組上海買家分2團來港「睇樓」。

### 深灣9號售兩伙 呎售近2萬

由嘉華等發展的香港仔「深灣9號」近日再錄兩宗成交，均為位於第9座的A單位，總成交金額逾6,327萬元，平均呎價近2萬元。

至於新鴻基地產於元朗東下高埔的住宅項目今日舉行命名儀式，此項目提供800伙，包括有分層、洋房及複式戶，單位建面積1,000方呎以上，項目仍待批售樓紙。

## 公屋戶趕入市 218萬購天盛苑

香港文匯報訊 自政府宣布明年起每年5,000個白表免補地價購買居屋名額，居屋市場成交持續暢旺。不少綠表持有人憂慮居屋樓價將被推高，屆時競爭激烈，紛紛加快入市。一位屯門區公屋戶，擔心新政策落實後居屋盤源競爭激烈，故加快換樓步伐，新近以綠表價218萬元，購入天水圍天盛苑O座高層02室，單位面積847方呎，三房兩廁間隔，折合呎價2,574元。

另外，祥益黃肇榮表示，天盛苑日前錄得一宗區內上車客「即睇即買」成交個案，單位為E座高層1室，建築面積828方呎，實用

## 218萬購天盛苑

面積650方呎。一名區內上車客以188.8萬元(居二市場價購入，平均呎價2,280元。

### 青宏苑綠表價265萬易手

青衣青宏苑日前亦錄得綠表買家入市。單位為青宏苑A座中層8室，面積686方呎，兩房間隔，於綠表市場以265萬元成交，平均呎價3,863元。中原陳輝麟表示，買家為用家，怕遲買會貴，故睇樓後迅速落實入市。陳輝麟指，新政策公佈後，盤源一向匱乏的青宏苑，由以往每月錄1宗甚至零成交，至7月全月錄得3宗成交。

## 長實北京譽皇殿冀10月開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）內地樓市回暖，長實北京順義中央別墅區的「譽皇殿」2期計劃於10月前推售。長實地產投資董事郭子威昨表示，「譽皇殿」2期共有254套別墅，期望10月前取得預售證，今年先推120套，售價料比去年升30%至每平方4萬元（人民幣，下同），入場費每幢1,300萬元起。「譽皇殿」2期包括「獨立大宅」和「連城大宅」，前者建築面積560平方米，後者建築面積380平方米。

長實斥資5,000萬元在內地展開2個月雙向路演，分別於北京、上海、廣州、深圳

推介。郭子威又表示，會同時把長實在港的3個新盤，包括將軍澳峻澄、大圍名城及洪水橋尚城一併推介，合共約200多伙。

### 峻澄內地客比例升至30%

他稱，過去2周內地客來港買樓的比例上升，以峻澄為例，過去2周內地客入市比例升至30%，相信以雙向路演可吸引更多內地客來港買旗下樓盤。

他表示，北京「譽天下」開售至今售近600套，其中「譽皇殿」去年第四季在短時間內沽清190套。

## 華置旺角商場舖 呎售2.54萬

香港文匯報訊（記者 周穎）華置發言人表示，旗下旺角彌敦道「Chicの堡」商舖，於7月27日至今，累積售出10個商舖，套現涉資近2,500萬元。其中，有4名買家為親友關係，均購入位於3樓舖位；而售出單位中，2樓一個面積約170方呎舖位，呎價最高達2.54萬元，以此計算，成交價約431.8萬元。

該發言人指，商場目前出租率更高達100%，尚餘少量2樓商舖供洽購，呎價由1.7萬至3.6萬元不等，未來將因應市況或考慮調整售價。

### 廖偉麟7900萬購堅拿道西舖

另外，土地註冊處資料顯示，資深投資者廖偉麟以7,900萬元購入灣仔堅拿道西24至25號地下A及B舖連閣樓，地舖面積1,200方呎，閣樓面積600方呎，現租戶為廚具公司，每月租金約16萬元，租金回報約2.3厘。登記買家為鵬協有限公司。據了解，原業主於2011年1月以4,500萬元購入，是次轉售帳面獲利約3,400萬元，升值逾75%。

中原(工商舖)梅景權表示，旺角信和中心地庫16及17號舖，其建築面積共約631方呎，成交價約2,630萬元，折合呎價約4.1萬元。該舖現由音響設備店承租，每月租金約8.95萬元，按成交價計算，買家可享逾4厘回報。據悉，原業主於2010年購入，當時作價約2,400萬元，今次易手帳面獲利約230萬元，物業2年升值接近10%。

## 山頂加列山道屋1.55億易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）豪宅持續受捧，市場消息指，由謝姓商人持有的山頂加列山道71號E號屋，剛以1.55億元易手，此屋的建築面積約3,400方呎，呎價4.558萬元。原業主於2007年以7,000萬元購入，持貨5年升值1.2倍。

土地註冊處資料顯示，九龍站天璽月鑽50樓A室，面積1,868方呎，以5,450萬元易手，呎價2.92萬元，登記買家為太陽世紀發展有限公司，公司董事包括周煒華、鄭丁港、李志成及楊素麗，為太陽世紀(01383)及太陽國際集團(8029)的相關人士。其中周煒華同時是太陽世紀及太陽國際集團的主席，為澳門出生的葡萄牙籍公民，在澳門賭場貴賓會從事營運及管理。原業主於2009年4月以2,910.5萬元購入，是次帳面獲利約2,539.5萬元，升值逾87%。

該處資料顯示，西摩道懿峯剛售出的低層17樓A室，建築面積2,348方呎，為5房雙套房設計，成交價4,343.8萬元，呎價1.85萬元。登記買家為冠瑞有限公司。資料顯示，該單位於2009年12月以3,827.24萬元售出，呎價1.63萬元，是次為撻訂重售單位，重售帳面多賺516萬元。

## 地產熱線

### 中原料8月佣金達3億

香港文匯報訊（實習記者 彭楚華）中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，7月的佣金較6月升18%達2.2億元，預期8月成交量樂觀，有望達到3億元，較6月有30%以上升幅，將與今年2月的最高佣金3.1億元齊齊。

## 美聯一日開5分行

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）配合九龍東大型發展規劃，將軍澳未來住宅發展等，美聯積極擴充，昨日舉行5行連環開幕儀式，包括傲雲峰分行、譽、港灣分行、海逸豪園分行、新都城分行及將軍澳廣場分行。

# 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

## 成國土拍告〔2012〕21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约用地的通知》（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市區土地交易市場統一出讓的通知》（成府發〔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，成都市國土資源局將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：

一、拍賣出讓宗地的基本情况：

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 (樓面地價)	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
								計入容積率的總建築 面積 (平方米)	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地 使用性質	
1	WH10 (252/211) : 2012-110	成都市武侯區紅 牌樓北街2號	6237.35 合9.3560畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	3214 元/平方米	1500	2012年 8月 23日 上午10時	≤17464 (可兼容商業≤20%)	總≤29% 住宅≤24%	≤航空限高絕對海拔高程542米 (最高點相對地面約40米)	≥30%	二類住宅用地	9.3560指標 證書
2	CH10 (252/211) : 2012-111	成華區二環路東 三段19號	19134.47 合28.7017畝	城鎮混合 住宅用地 住宅70年 商業40年	4000 元/平方米	8700		≤86105 (兼容商業≤20%)	總≤25% 高層主體≤20%	≤航空限高絕對海拔高程682米	≥25%	二類住宅用地	/

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、本次出讓宗地：競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用；商品住房總面積中套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重必須達到70%以上。  
四、申請參加多宗土地競買的，競買保證金只須按其申領中額度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。  
五、請競買申請人在2012年8月22日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）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，請競買申請人在2012年8月21日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）提前申報。  
六、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，也可在成都市土地礦權交易中心、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）  
七、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8月7日起到成都市土地交易市場招掛掛圖領取出讓文件。  
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：028-85987887、85987882、85987883  
詳情見：四川省國土資源廳網（http://www.sodlr.gov.cn） 成都市國土資源局網（http://www.cdlr.gov.cn） 成都市土地市場網（http://www.cddt.gov.cn）

成都市國土資源局  
2012年8月2日

### 宗地位置示意圖

