

信置連下兩城 大細通吃

夥嘉華擊退新地 22.85億奪將軍澳地

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)將軍澳第66區兩地昨同日開標及招標。其中第66C2區地皮,由信置及嘉華以22.85億元合資投得,每呎樓面地價4696元,刷新同區地價的歷史新高,為市場預期的中位數。較令人意外的是,已持有毗鄰3幅地皮的新地最終名落孫山,現時第66C2區地皮落入信置及嘉華手中,很有可能遮擋66A區及66C1區地皮將來建成樓宇的海景,打亂新地建立「將軍澳王國」的部署。此外,毗鄰的將軍澳第66D2區於同日招標,鑑於66C2區地價破紀錄,市場將第66D2區地皮每呎樓面地價提高至4,700元。

昨日開標的將軍澳地段117號第66C2區地皮,為該區首幅推出的臨海地皮,因此市場對其估值較高,地皮估值為20至25.3億元,每呎樓面地價介乎4,100至5,200元,較區內四幅限量的地價高出最多近30%。成功奪地的信置及嘉華分別佔6成及4成的項目權益比例。地皮設有有限條款,規定單位數目最少520伙,但亦不得多於546伙。

樓面地價4696 同區新高

中原測量師行執業董事張競達表示,將軍澳第66C2區地皮雖設有單位數量要求,但位處將軍澳市中心臨海地段,受發展商青睞乃意料中事,現以22.85億元批出,創同區地價歷史新高。此外,中原地產將軍澳高級營業董事譚桂貞指出,消息對同區業主及買家可算是喜訊,雖然暫時未見業主有即時反應,但相信業主叫價態度會更趨強硬。

而一直被視為奪地大熱,手持第66區3幅地皮的新地最終名落孫山,未能完

成統一大業。最重要的是,第66C2區地皮興建的建築物勢必一定程度阻擋後方土地的海景,對新地之前投地盤的價值有影響,「將軍澳王國」地位肯定大受打擊。資深測量師陳東岳表示,信置及嘉華合組財團投地,出手必定較獨立的新地闊綽,不可因其投地失敗而斷定新地「手緊」。同時,陳東岳認為,未來第66C2區地皮建成的物業每方呎最少開價7000至8000元,甚至比同區二手價大幅高出。

至於坪洲東灣B地盤則以3100萬元批出,同樣由信置奪得,每呎樓面地價2,157元,同為區內歷史新高。

政府再推兩幅土地招標

與此同時,昨日再有兩幅住宅土地公布招標,分別為將軍澳地段第118號第66D2區及沙田地段第574號馬鞍山落禾沙彩沙街地皮,11月2日截標。兩項目同樣為限量地皮,擁有海景,市場因應將軍澳第66C2區地價破紀錄,調



高第66D2區地皮之估值,樓面價均由4,500元調升至4,700元,估值26.5億,調升4.4%,而剛奪地的嘉華亦表明有意再入標將軍澳第66D2區。

將軍澳地段第118號第66D2區為將軍澳第66區區軸登場的一幅地皮,地盤面積約為14954平方米,指定作非工業(不包括倉庫、酒店及加油站用途。住宅單位總數不得少於600個及不得超過

630個。

馬鞍山落禾沙彩沙街地皮,地盤面積約為14400平方米,指定作私人住宅用途。住宅單位總數不得少於440個及不得超過463個。美聯測量師行董事林子彬表示,項目可發展為均逾千呎的大單位,同時亦坐擁海景,估計可獲大中小型發展商競投,地皮估值約22.5億元,估計每呎樓面地價約4,000元。

QE3加熱

樓價指數創新高

香港文匯報訊(記者 方楚茵)QE3出台,各地陸續放水,歐洲央行又無上限買債,削弱港府推出的一系列調控措施的效力。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反覆續升,不斷上試新高,最新報109.81點創歷史新高,升穿2012年9月9日的108.8點高峰,較上週的108.17點上升1.53%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass最新報107.88點,升穿2012年9月9日的107.02點高峰。最新公佈的CCL Mass,較上週的106.05點上升1.73%。

屋苑樓價指數港島創新高

單計第三季度樓市表現,第三季CCL臨時升幅為5.59%或5.81點,最新報109.81點,首季CCL暫時累計上升13.58%或13.13點。而第三季CCL Mass臨時升幅為6.05%或6.16點,最新報107.88點。

四區大型屋苑樓價指數方面,港島創歷史新高,報118.58點,九龍區創97年後新高,報108.76點。新界東繼續為歷史次高,報106.52點。而新界西錄得89.03點。

雖然各項指數持續升幅,但本週六至下周二將為中秋及國慶節假期,中原本週末十大屋苑預約睇樓量按周微跌4.6%,錄得1035組,中秋國慶四天連假錄得1610組。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,市場上少見同時有逾5個新盤應市,加上四天連假買家及業主離港外遊,二手屋苑睇樓氣氛放緩。

黃金周預約睇樓量微跌4.6%

港島區方面,中原助理區域營業經理趙鴻運表示,太古城迄今錄得50宗成交中,38宗屬QE3出台後促成,交投良好,惟市場大盤量已被消化,加上新盤推售,假期該區錄得睇樓量僅200組,每呎叫價11300元。九龍區方面,中原高級分區營業經理邱少明指,美孚新邨本月暫錄得60宗成交,平均呎價約6573元。美孚新邨睇樓量下跌1成,錄得約160組睇樓客;四天連假則錄得260組睇樓客。

新界區方面,中原助理分區經理曹嘉華指,映灣園睇樓氣氛升溫,周末屋苑錄得約60組預約睇樓,四天長假期則錄約90組。業主見市旺經常反價,議幅無幾,現時每呎叫價約5900元,比上週增加升約1%。

俊和阿布扎比豪宅平頂

香港文匯報訊(實習記者 彭楚華)俊和集團(0711)公佈,位於阿聯酋阿布扎比的豪宅項目Reem Diamond舉行平頂儀式後,項目即將開始發售。集團該項目可帶來約2億港元的營業額,預期餘下工程會於2013年第二季完成。

是次住宅項目由俊和與中東的房地產發展商Sorouh Real Estate PJSC合作發展。Reem Diamond屬於低密度住宅發展項目,總建築面積約為60,000平方呎,可以提供48個800平方呎至2,300平方呎的住宅單位。俊和主席彭一庭先生表示,隨著該地的地產市場氣氛好轉,項目將針對中高端買家,包括海外專才、當地投資者及企業客戶。同時,他預期項目將會帶來令人滿意的回報,繼而促進其他業務範疇及項目的發展。

銅鑼灣摩頓台舖呎價3.3萬

香港文匯報訊(記者 方楚茵)舖位投資氣氛濃厚,各區出現缺盤現象。當中,銅鑼灣區受惠於希慎廣場開幕,區內人流澎湃,遊客及本地居民的消費意慾強勁,帶旺區內舖位需求。惟大部分業主惜售心態強勁,叫價相當進取,令個別有意入主準買家轉投向二線街物色優質舖位。

中原(工商舖)梁美儀表示,新錄得銅鑼灣摩頓台11至33號地下16、17及19號舖,面積約2,000平方呎,將以交吉形式出售,成交價約6,600萬元,折合每平方呎3.3萬元。買家有意購入作長線投資,擬以月租約16萬元推出,預計租金回報約3厘。隨著核心區舖位盤源短缺,二線街地舖將會成為投資者追捧對象,地舖售價將拾級而上,交投亦會轉旺。

君珀3樓2伙售1.24億



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中秋及國慶假期前夕,新盤持續熱賣及加推應市。消息指,長實於半山堅尼地道君珀獲一本本地客以1.24億元買入3樓A及B室共2伙,呎價分別為2.72萬及2.8萬,該盤的頂層複式B單位亦正獲3組客洽購中,意向價2億元,該盤計劃長假期後加價3%至5%,長實營業經理何家欣表示,該盤已累售34伙,套現逾25億元。

他表示,昨早有一客戶斥資3,000萬元買入恒地發展的烏溪沙迎海3伙逾1,000方呎單位,旗下迎海已累售450伙,套現27億元。同系大埔道188號曉曉尚有機會於明日開價。

逸瓏呎價17922元售予內地客

信置營業部總經理田兆源指出,九龍塘逸瓏昨亦沽出第5座1樓B,面積1,925呎,呎價17,922元,總價3,449.985萬元,買家為內地客,逸瓏只餘12伙特色戶。同系大埔瀟玥、天賦海灣昨沽出5伙,一名投資者斥資2,800萬連購2伙,呎價8,825元。旗下大埔海鑽、天賦海灣已有逾500組客預約今日起參觀現場交樓標準示範單位。

至於新地於屯門站龍門昨加推80伙,最快下周一推售,其中2房佔78伙,平均呎價7,707元,入場費低至455.36萬元,為龍門開價以來最平單位。

新世界於沙田的濠岸8號亦加推5伙中高層3座C室4房雙套單位,平均呎價約9,926元,悉售可套現逾9,000萬元,發展商已安排約50組來自北京、上海及深圳等內地客於黃金周長假期參觀示範單位。

黃金周內地睇樓團湧港

香港文匯報訊(記者 方楚茵)迎來最長黃金周,多個新盤集中十月推出搶內地客,更有代理自組內地客睇樓團,或參與內地房地產交易會搶客,預料黃金周購買力將集中一手市場。

香港置業高級執行董事伍創業預期,「十一」黃金周期間,市場購買力將集中於一手市場,而內地客對新盤承接力猶大。截至九月下旬,公司的中國部已有過百組客計劃國慶期間來港睇樓,而逗留日數亦由往年的一至兩日增至三至四日,反映內地買家入市意慾強勁。

逾300物業代表秋交會當值

伍創業相信,自「港人港地」政策後,未來進一步針對外地人買樓的政策將陸續推出,促使內地買家加緊步伐入市。而QE3推出後,港元兌人民幣貶值情況將持續加劇,在低息環境、通脹加劇下,熱錢尋求出路,勢必提高本港物業的吸引力。近期市場上優質新盤眾多,不乏主攻內地人的新盤,相信發展商會推出國慶優惠作招徠,故今年國慶假期新盤銷情將相當不俗。

而中原為把握黃金周檔期,將參與本月30日至下月4日的2012深圳(秋季)房地產交易會並租用兩個展位介紹香港一二手物業。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示,公司整合了逾30項香港一二手物業資料,於房地產交易會上推介予參觀人士,包括近期熱賣的龍門、迎海、濠玥及即將開售的加多利山等一手熱盤,預計將推出逾300名營業代表,於5天秋交會上當值,為內地客戶介紹香港物業優勢。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告〔2012〕32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約地的通知》(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,定於2012年10月26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5宗國有建設用地使用權。現有事項公告如下:

一、拍賣出讓宗地的基本情況:

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	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				持牌准用面積(畝)及方式	出讓人	
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率			土地使用性質
1	PX12(252/211):2012-183	郫縣犀浦鎮龍吟村5、6社(北臨犀安路,南臨龍吟路,西臨龍吟路317線,東臨馬家壩)	86265.45 合129.3982畝	城鎮混合住宅用地住宅70年 商業40年	420萬元/畝	13600	2012年10月26日上午10時	1.0<容積率≤4.0	總≤30%,住宅≤16%	建築物(含所有建、構、架及設施)最高點高度不超過航空限高(對海拔高度593米(建築物最高點相對地面高度約62米))	≥30%	二類住宅用地(可兼容的商業面積≤30%)	129.0391 指標證書	郫縣國土資源局
2	PX13(252/211):2012-184	郫縣安德鎮望陵村4、5社(北臨龍吟路,南、西、東均臨空地)	58077.80 合87.1167畝	城鎮混合住宅用地住宅70年 商業40年	80萬元/畝	1800	2012年10月26日上午10時	1.0<容積率≤2.6	總≤30%,住宅≤24%	建築物(含所有建、構、架及設施)最高點相對地面高度不超過60米	≥30%	二類住宅用地(可兼容的商業面積≤10%)	87.1167 指標證書	郫縣國土資源局
3	PX08(252/211):2012-158	郫縣紅光鎮、犀浦鎮銀豐園以西(北面、南面、西面均臨龍吟路,東面臨空地)	26463.32 合39.6950畝 (其中服務設施用地(農貿市場)約2.885畝不納入出讓範圍)	城鎮混合住宅用地住宅70年 商業40年	280萬元/畝	2800	2012年10月26日上午10時	二類住宅用地:1.0<容積率≤3.6;服務設施用地(農貿市場):0.8<容積率≤1.6	二類住宅用地:總≤30%,高層主體≤18%;服務設施用地(農貿市場):≤45%	二類住宅用地內建築物(含所有建、構、架及設施)最高點不超過100米;服務設施用地(農貿市場)內建築物最高點不超過24米。	二類住宅用地≥30%	二類住宅用地(其中可兼容的商業面積≤10%)、服務設施用地(農貿市場,不兼容其他性質用地)	/	郫縣國土資源局
4	JT09(252/211):2012-185	金堂縣金堂中學西側西家壩G地塊	20306.9346 合30.4604畝	城鎮混合住宅用地住宅70年 商業40年	90萬元/畝	700	2012年10月26日上午10時	1<R≤2.5	總建築密度≤30%,高層主體按照《成都市規劃管理技術規定》(2008)規定中容積率及建築高度所對應的建築密度確定	/	總≥30%	二類住宅用地(可兼容商業≤20%)	30.4604 指標證書	金堂縣國土資源局
5	XJ10(252/211):2012-186	新津縣花源鎮白雲村八組(牧山干渠東側、紫雲路西側)	10533 合15.80畝	城鎮混合住宅用地住宅70年 商業40年	150萬元/畝	600	2012年10月26日上午10時	1.0<容積率≤1.8	≤30%	≤24米	≥35%	二類居住用地	15.80 指標證書	新津縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然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,但文件中若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,競買保證金須按其中最高價的一宗土地繳納。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、PX08(252/211):2012-158號宗地:涉及服務設施用地(農貿市場)約2.885畝不納入出讓範圍,不計收土地價款,競得人須按規劃要求修建並無償移交給郫縣市場管理服務中心。
五、請競買申請人在2012年10月25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招拍掛窗口辦理報名手續,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10月24日前,持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場招拍掛窗口提前申報。
六、須「持牌准用」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10月9日起到成都市土地交易市場招拍掛窗口領取出讓文件。
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:028-85987887、85987885、85987884
詳情見:四川省國土資源廳網(<http://www.scdlr.gov.cn>) 成都市國土資源局網(<http://www.cdldr.gov.cn>) 成都市土地市場網(<http://www.cdtg.gov.cn>)

宗地位置示意圖



成都市國土資源局
2012年9月29日