雍雅山別墅挑戰新界新高

董事屋呎價3.5萬 售罄發展商賺一倍

香港文匯報訊 (記者 周穎) 那些年星光熠熠的拍拖勝地沙田雍雅山房，由投資者羅家寶以3.5億元購入後，耗時6年建設為21幢洋房的豪宅項目。雍雅投資主席羅家寶昨日表示，月底推出其中4座，意向呎價2.8萬元，入場費8,400萬元；面積達5,000方呎的董事屋意向呎價3.5萬元，物業售價逾1.7億元，挑戰新界洋房新高。

據了解，雍雅山別墅估計市值21億元，目前已經有逾十組買家查詢，當中包括2至3組內地客；入伙及滿意紙已獲批，最快本月底發售。

■雍雅投資主席羅家寶透露，集團正洽購價值約150億元的地產項目。記者周穎 攝

■沙田雍雅山別墅入場費8,400萬元，目前已經有逾十組買家查詢。記者周穎 攝

羅家寶稱部分單位收租

羅家寶表示，項目總投資額達10億元，扣除地價，起樓費用達6億元，每呎建築成本約8,000元。他又表示，上排8幢洋房不排除考慮保留部分收租，每方呎意向呎租約80元。項目提供兩個分別斥資1,000萬及1,500萬元裝修示範單位，同時保留下排第15號示範單位董事屋作為自用，物業面積約5,000方呎。

另外，羅家寶認為，至2017年才會開始漸漸加息，低息環境下，市民傾向買「磚頭」保值，估計至年底前，豪宅仍然有10%上升空間，有見及此，近年除仍然投資洋房物業外，開始轉營投資酒店項目及債券為主。最近集團正洽購一個集酒店、住宅及寫字樓的綜合項目，涉及金額約150億元。

拒回應他信購酒店

他透露，旗下尖沙咀百樂酒店正獲一泰國富商洽購，當中酒店部分出價35億元，傾向全幢出售，對方出價亦符合該幢酒店全幢意向價55億元，相信短期可達成協議。

至於買家是否為近期在港的泰國富商他信，他表示，不便透露買家身份，但新加坡大華銀行對項目亦表示有興趣。

劉嘉輝：季內一手註冊破5千

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 近期市場焦點集中於一手新盤，吸走市場客源。美聯(1200)首席分析師劉嘉輝預期，第四季市場仍會由新盤主導，估計期內一手物業註冊量將逾5,000宗，較第三季增加3成，為2009年第二季以來的新高，預期10月二手註冊量會於5,000宗左右的低位徘徊。

該行執行董事兼住宅部行政總裁陳坤興認為，本港樓價一直乾升，因實際需求以及低息口所帶動，預計要待美國現加息訊號時，乾升情況才有望終止。

劉嘉輝表示，9月部分新盤的銷情理想，預計10月的一手註冊量將達3,000宗。鑑於一手市場活躍，預測今年全年一手註冊量約1.5萬宗，按年增加6成，但影響二手交投。劉嘉輝相信，政府加快審批預售樓花，令發展商未必傾向保留單位，一手供應會持續增加。政府將於明年首季加大賣地力度達全年2萬伙供應目標，故預計一手樓定價將不及以往進取，一、二手樓價差距可望收窄。

樓價續升與梁振英無關

陳坤興則表示，本港樓價續升，與行政長官梁振英上台無直接關係，在現時息口偏低及受實質需求所帶動，加上美國QE3出台及輸出通脹，令市民追入資產，乃樓價乾升的主因。

業務方面，集團會繼續擴充，主打新盤地區。旗下分行非處遊客區，但一般舖租的租金增幅約雙位數，部分商場舖增幅更以倍數計，但強調商場舖的比例不高。截至9月底止，美聯住宅及工商分行為265間。

連批5預售書涉3795伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港府早前推出的「梁十招」中，表明會加快批出預售樓花同意書的速度，地政總署昨晚突然公布上月數據，多達5個新盤批出預售文件，涉及單位總數足足達3,795伙，為今年預售樓花同意書批出最多項目與單位的單一月份。同時，多達3,050個單位入紙申請預售文件，令待批預售的單位數量維持在8,705伙的穩定水平，涉及20個住宅項目。

元朗尚悅2580伙最多

據悉，上月批准預售的5個住宅項目，包括信置等旗下天賦海灣第3期海鑽(193伙)、中國海外旗下九龍塘龍苑(28伙)、會德豐旗下何文田Kadoorie Hill、恒基與新世界旗下烏溪沙迎海(928伙)、恒基與新世界旗下元朗尚悅(2,580伙)。反映港府有決心加快新盤推出的速度。總計1月至9月，地政總署批出10,013伙。

同時，上月亦新增4個新盤入紙申請預售，其中3個屬新世界系內項目。最大規模為新世界朗龍田村公庵路項目，提供約1,510伙，預計2014年3月底落成。新世界亦同時申請與會德豐及港鐵合作發展的西九龍填海區柯士甸站C地盤的預售，提供576伙，預計2014年7月底落成；系內元朗大道村洪順路18號亦申請預售，提供約236伙，預計明年9月底落成。至於恒基旗下香港小輪亦申請粉嶺馬適路1號的預售，提供約728伙，預料2014年9月底竣工。

火炭平房區建4200公屋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府積極增加公營房屋，規劃署上周展開規劃程序，向城規會呈交改規劃《沙田分區計劃大綱核准圖》建議，主要配合相關公營房屋興建，其中火炭平房區預計提供4,200個公屋單位，城規會已通過。

規劃署報告建議，將火炭平房區土地用途由現時工業、綠化地帶、河道等改為住宅(甲類)用途，地盤面積4.09公頃，預計以5倍地積比率，興建6幢26層至36層高大廈，其中3層作福利及商業中心，項目總樓面209.36萬方呎，當中194.83萬方呎為住宅用途。項目分兩期發展，預計2020年或2021年完成整項工程入伙。

位於火炭平房區南面的禾上墩街，亦有1幅土地選定作新居屋用途，獲改用途至住宅(甲類)，地盤面積約0.87公頃，亦以5倍地積比率，興建2幢33層高大廈，總樓面約46.93萬方呎，提供560伙，平均單位面積452方呎，預計入住人口1,800人。該地盤目前以短期租約方式租予城巴公司作為巴士車廠，故預計最快2015年初動工，2019年底完工。

尚城洋房增回贈清貨

■長實集團執行董事趙國雄(右)表示，政府要關注現時建築業人手不夠。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤暢旺，發展商爭相出擊搶客。長實旗下元朗洪水橋尚城最後14幢池畔洋房命名為「澄碧大宅」，入場呎價8,600元至8,800元，發展商更為提早半年成交的客戶回贈3%樓價。另一方面，長實位於荔枝角的一號．西九龍預期本月獲批售樓紙；恒地、新世界及培新集團合作發展的馬鞍山落禾沙迎海昨日加推20伙。

長實集團執行董事趙國雄昨表示，今次尚城提供360天特長成交期以可以吸納先買後賣的換樓客，基於QE3效應，近期樓價已上升，此批洋房亦比之前加價。長實助理營業經理黃志強稱，「澄碧大宅」呎價8,600至8,800元，較之前加價2至3%，此批洋房建築面積2,154方呎，4房設計，花園面積336至662方呎，由於惜售，此批洋房會每賣一間便逐間加價，估計整體加幅會達8%至10%。

趙國雄又稱，一號．西九龍會於2星期至3星期內獲批售樓紙，基於市況向好，訂價會較進取，而區內二手樓最新呎價達9,000元水平。至於今年底前有機會推售新盤還有荃灣7區，預料年底前獲批售樓紙，基於市場氣氛向好，基建交通改善，項目呎價會創新高峰。

迎海加推20伙 最快周四售

其他新盤方面，馬鞍山落禾沙迎海昨日加推20伙，平均呎價9,072元，最快於本周四推售，分布第1座C室及第5座G室，建築面積1,006方呎至1,295方呎，售價由835.4萬元至1,397.4萬元，呎價由8,304元至11,389元。

中海外港島盤命名「星鑽」

中國海外發展與市建局合作的西營盤第三街發展的市區重建項目命名「星鑽」(The Nova)。中國海外地產董事總經理游偉光表示，項目毗鄰2014年通車的港鐵西港島綫西營盤站，但未有透露何時推售。資料顯示，此樓盤提供約270個住宅單位，以提供實用面積約500方呎單位為主，並有逾萬方呎公眾休憩用地。

其他新盤方面，消息指金朝陽於銅鑼灣的曦巒獲內地客以1,558萬元買入9樓G室，建築面積838方呎，呎價18,592元；嘉里於跑馬地紀雲峰亦以逾3,600萬元售出19樓D室；信和等於大埔溢玥．天賦海灣售出2伙；馬鞍山迎海亦售出1伙。

指標屋苑二手交投周跌24%

香港文匯報訊 (記者方楚茵) 國慶長假市民多外遊，一手新盤又積極搶客，令二手睇樓及買賣氣氛轉靜，而樓價攀升亦嚇退買家。利嘉閣地產董事陳大偉指，據公司數據顯示，全港50個指標屋苑在過去一周(10月1日至7日)僅錄247宗二手買賣個案，較前周324宗銳減24%，成交量跌至250宗以下的淡靜水平，創近四周新低。

港九新界全面報跌

港、九及新界三區指標屋苑全面報跌，以港島區萎縮最嚴重。受累盤源乾枯，買賣雙方角力，令該區9個指標屋苑上周僅錄38宗買賣個案，較前周的65宗跌42%。太古城及海怡半島成交量分別由上周27宗及14宗，急跌逾70%至8宗及4宗的水平。

九龍區因多個新盤即將登場，市場聚焦一手，拖累該區20個指標屋苑上周成交量急挫27%至上周的96宗，其中淘大花園、匯景花園等成交量萎縮最大，按周急挫62%至80%。

新界區新盤熱賣，搶截大量購買力，導致綠楊新邨、爵悅庭、荃灣中心等成交量即時銳減50%或以上，又拖累新界區21個指標屋苑上周錄113宗買賣，較前周的127宗減少11%。

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五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	用地使用性質		
1	PX12(252/211)：2012-183	郫縣犀浦鎮龍吟村5、6社（北臨犀安路，南臨規劃道路，西臨國道317線，東臨馬家堰）	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、構築物及設施）最高點高程不大於航空限高絕對海拔高程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	郫縣安德鎮望陸村4、5社（北臨規劃道路，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		1.0＜容積率≤2.6	總≤30%，住宅≤24%	建築物（含所有建、構築物及設施）最高點相對地面高度不大於60米	≥30%	二類住宅用地（可兼容的商業建築面積≤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、西面均臨規劃道路，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		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、構築物及設施）最高點不大於100米；服務設施用地（農貿市場）內建築高度不大於24米。	二類住宅用地≥30%	二類住宅用地（其中可兼容的商業建築面積＜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		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）規定中容積率和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指標價款	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		1.0＜容積率≤1.8	≤30%	≤24米	≥35%	二類居住用地	15.80 指標價款	新津縣國土資源局

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。

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。

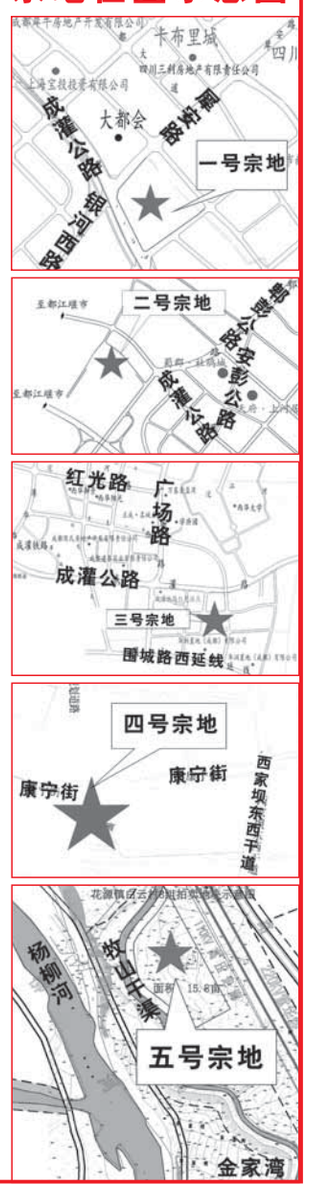
六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地礦權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005、028-87050706）

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.cdlr.gov.cn） 成都市土地市場網（http://www.cdtd.gov.cn）

成都市國土資源局

2012年9月29日

宗地位置示意圖