

焯華 999.9 千足金 電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd 焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

價格資料	2014年2月21日
人民幣公斤條現貨金交收價	257.40 (元/克)

香港：(852) 6966 8878
中國：400-0068-286
台灣：00801-85-6791

首家香港金銀業貿易場
人民幣公斤條流通量提供商

28 標書搶啟德地

3地皮爭崩頭 過江龍保利獨資投

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)具基礎概念的啟德發展區,昨日再有3幅地皮截標,吸引多個發展商空群出動,合共接獲標書達28份,當中以面向啟德海景的第113區地皮最搶手,接12份標書;背靠公屋的第111區則只有7份。發展商各出奇謀,其中新世界、信置、南豐、英皇、資本策略5個財團就罕有合作投地,志在必得;嘉華亦大手筆宣布獨資競投,買地投資額相信為近年最大。內地房企龍頭之一保利置業亦參一腳,獨資入標,市場競爭非常激烈。

啟德為政府中短期發展重心,昨日有3幅住宅地皮截標,市場反應相當熱烈。地政總署發言人表示,其中第111區地皮接7份標書,第112區地皮接9份標書,第113區地皮接12份標書。雖然3地合共市場估值約90億元,預料連同建築費等投資額可能要150億元至200億元,但不少財團仍選擇一口氣全數入標,相當「豪氣」。

新世界組財團 嘉華獨資

其中最令外界矚目的,是新世界、信置、南豐、英皇、資本策略5個財團的合作,可以分擔風險之餘,亦增加成功中標機會。其他選擇獨資的財團還包括嘉華及保利置業集團,亦出乎市場預期,當中嘉華市值約160億元,若成功投地,幾乎可以用「鯨吞」來形容,但嘉華近年受惠手持3.9%銀娛股份升值,現市值已逾70億元,身價水漲船高,大行對其亦看好。

嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇於投標後表示,啟德發展區位於九龍中心,看好日後發展潛力,並且交通亦方便,故選擇獨資。另外,繼去年中國海外以45.4億元投得啟德「港人港地」外,昨日另一中資財團保利置業集團亦吼準該3幅啟德地,更全數獨資,非常有實力。

新地恒地長實入標3地

雖然對港人來說保利或許屬「生面孔」,但公司屬內地房企龍頭之一,於香港亦上市。最近公司積極於香港物業發展地盤,早前亦曾爭奪上水古洞段地皮,但無功而返,今次大舉斥

資投地,態度相當進取。業界認為,反映愈來愈多內地房企進入本港樓市。此外,新地、恒地、長實等大型發展商亦入標3地。

其他發展商方面,會德豐放棄景觀較差的111地盤,獨資入標第112區及第113區。百利保及富豪酒店、永泰地產則「集中火力」,獨資入標位置最好的第113區地皮。遠東發展獨資入標第112區,遠東發展中國地產部總經理朱寶林稱,公司於3幅地皮中集中入標一幅競投,認為地皮可塑性高,又指公司出價審慎。

測量師:非完全看淡後市

高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示,3地入標反應合乎預期,反映發展商並非完全看淡後市。不過近月樓市交投疲弱,估計發展商出價會較審慎,預料3地較去年中批出港人港地的地價,上升空間不大。是次招標的3幅土地均位於啟德新發展區內,市場估計樓面地價約5,000元至5,700元,合共估值約90億元。其中啟德第111區地盤佔地94,508方呎,較鄰近彩虹及麗晶花園方向,可建樓面519,794方呎,限建805伙;第112區地盤佔地稍大,面積100,245方呎,可建樓面551,343方呎,限建855伙,但因為被另外兩幅土地所包圍,景觀料受另外兩地及早前中海外所投得土地影響,業界預料樓面地價最平。

最後一幅啟德第113區土地,地盤佔地109,244方呎,為三幅土地中最大一幅,可建樓面600,836方呎,限建930伙,因面臨未來啟德河位置,估價相對為最高。



壽臣山地呎價料逾3萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)這幅啟德地皮剛截標,政府昨日再公布兩幅住宅地皮的招標時間表,反映政府加大推地決心。當中,南區壽臣山道西與黃竹坑徑交界,有測量師估計為本財政年度最貴地皮,每呎地價約3萬元至3.5萬元,市價料約26.3億元至30.69億元。地政總署公布,兩幅分別位於南區及屯門的地皮,將於3月21日起招標,5月9日截標。美聯測量師行林子彬稱,兩幅地皮均位於市區,以壽臣山道西項目地皮最矚目,項目佔地11.69萬方呎,可建8.77萬方呎,每呎樓面地價約3.5萬元,為本財政年度內最貴重豪宅用地,預期會受發展商歡迎。

屯門井財街地呎價料2200

至於屯門第四區井財街地皮則屬小型項目,每呎樓面地價約2,200元至2,500元,約值3.29億元至3.38億元。項目佔地約為23,702方呎,若以6.3倍計算,估計可建樓面約為149,323方呎,項目地點鄰近輕鐵站,限量最少提供140伙,料以中小型單位為主。中原測量師行執行董事張競達指,早前屯門區兩幅良德街限量地皮以低價售出,其中一幅每呎樓面地價低見2,100元,創屯門區地價1997年後

新低。另一幅地價亦僅約2,500元,同區賣地成績不理想,相信會對是次井財街地價構成壓力。同一時間,政府昨日亦正式就3幅地皮正式招標,並公布賣地詳情。其中長沙灣道650號商業地規定中標者需負責興建一個面積3,724方呎的郵政局及其附屬泊車處和上落客貨區,並需將上述已計算入總樓面面積的部分交還政府,發展商需負責拆卸地皮上現有建築,相信發展商出價時會因應條款調整出價。

長沙灣道商業地估值9.5億

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,長沙灣道商業地估值約為9.5億元,樓面地價為4,900元。至於筲箕灣愛道與愛德街交界地盤,有部分面積因需預留作渠務工程用途則不可構設建築物地段,令地皮可用面積減少,估值約3.6億元,樓面地價7,700元。另一幅大圍美田路地皮,中標發展商需就噪音問題評估環境,同時需負責鋪設項目前方的公用行人路。地皮並非不規則形狀,當中有一狹長地帶相信難以用作樓宇建築。該地皮與大圍鐵路有一段距離,未必能借地舖面積大幅提升土地估值,將影響發展商出價。估值約2.1億元,樓面地價4,000元。

傳廿比逾億掃雲暉2伙頂層



傳廿比斥逾億元買入2伙雲暉頂層連天台單位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)南豐集團以送稅等優惠變相減價推售跑馬地雲暉大廈,發展商昨再加推6伙,包括首度推出4伙最高層連天台單位。南豐發展地產部總經理鍾志霖表示,雲暉大廈自本周三開售,僅3天已售出9戶,買家主要為區內用家及投資者。消息指,昨日該盤再售出4伙,市傳華人置業主席劉鑾雄女友甘比(陳凱韻)斥資逾億元買入A座22樓1及2室頂層連天台單位,換言之,該盤已累售13伙。價單顯示,雲暉大廈昨日加推6伙,買家最多仍可獲21%折扣優惠,包括分佈於A座22樓1及2號室、B座9樓及10樓2號室、B座22樓1及2號室,實用面積1,567方呎至2,006方呎。其中B座9樓及10樓2號室連租約出售,售價4,690萬及4,770萬元,實價29,930元至30,440元。至於4戶最高層連天台單位,以4房雙套及3房連套房設計,實用面積為2,006方呎及1,567方呎,連天台實用面積

由1,185平方呎至1,686平方呎,單位售價由6,160萬元至8,650萬元,實用面積呎價為39,311元至43,121元。

爾巒次批錄3565票勝首輪

至於同樣劈價約40%,於今明兩日推售的元朗爾巒105伙,新地發言人表示,最終獲3,565票,超額登記33倍,比首批獲3,177票多。85伙標準戶今早於現樓售處開售,當中9伙2房加價2%,並限售予香港永久居民,至於20伙特色戶明早推售。

MOUNT PARKER派售樓書

太古地產發言人表示,鯉魚涌西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES昨上載售樓書,並於太古城中心3座地下提供予公眾免費領取。MOUNT PARKER RESIDENCES提供92伙,其中90伙為3房或4房標準單位,另設有2個頂層特色戶,為3房及5房戶,示範單位設於現樓,政府於去年12月2日已發出此盤的入伙紙。其他新盤方面,深水埗悅售售出3伙、馬鞍山迎海、大角咀浪濤灣及灣仔爾巒各售1伙。

樓市續弱 CCL創57周新低

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)本港樓市持續弱勢,新盤減價風氣持續下,二手樓價下行壓力擴大,樓價指數創逾一年新低。中原城市領先指數(CCL)最新報117.41點,按周下跌0.57%,連跌兩周共0.76%,更創57周新低。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)亦創57周新低,報116.65點,按周跌0.59%。同時,六大指數全部下降,為6周內第二次。當中港島及新界東連跌兩周。港島報124.02點,連跌兩周共1.26%,按周下跌0.77%。新界東報118.84點,兩周共跌0.89%,按周跌0.75%。九龍報116.45點,按周下跌0.68%。新界西報100.54點,按周下跌0.05%。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)資本策略持有約93.18%業權的中環已連拿利3號至4號,昨日向土地審裁處呈交強制拍賣申請,屬今年第二宗強拍申請個案。項目佔地約5,935方呎,屬於「住宅(甲類)」地帶內,日後可以8倍至9倍地積比率發展,提供商住樓面共約4.75萬方呎至5.34萬方呎,設置高度限制在主水平基準以上150米。資本策略等由2012年開始收購,至今收購資金料涉約6億元。地盤估值約4.24億

地盤估值約4.24億

申請文件顯示,現址為1幢樓高約9層高的商住物業,地下層有兩個零售舖位及兩個寫字樓單位,1樓亦有5個

寫字樓單位,2樓至8樓則為住宅單位。舊樓建於1959年10月,至今樓齡約54年。資本策略委託的測量師對地盤的估值為4.2433億元。另外,城規會於去年11月將碩門邨連同一塊劃為「休憩用地」地帶的狹長土地改劃為「住宅(甲類)4」地帶,以便碩門邨第二期發展,興建4幢公屋提供3,010伙。諮詢2個月後接到1,391個申述,只得3個支持及1個中立,包括石門關注小組支持;其餘全數反對,包括區議員、休憩用地關注組、碩門邨美頌樓及健頌樓互助委員會及多名居民。反對人士認為,發展密度及高度應縮減,並須考慮大老山的山脊線、空氣流通問題。

天翔移民顧問有限公司
(申請護照及移民專家)

負責人:劉天均先生
(原加拿大及香港律師),出身加拿大英屬哥倫比亞大學(UBC)法学院,1987年起專攻移民法,具超過20年為客戶辦理移民的經驗; Nigel Thomson先生,1973年加入加拿大移民部,官至移民主任,現任全加拿大移民顧問協會主席,長駐溫哥華。

歐盟斯洛文尼亞(前南斯拉夫)公民及護照
全部費用36萬歐(約3-4個月成功)
申請人到訪斯洛文尼亞首都,連續逗留6個工作天,親自從內政部接收公民證和護照等證件。
(本年度申請名額:36宗)
不查資產來源,無境外稅,無居住要求,超過150個國家及地區免旅遊簽證(包括美國、加拿大、歐盟國家、澳洲、日本及香港等)

申請程序:
A 簽約付訂金(30%),準備所需材料和文件,以及公證文件;
B 三個月後獲通知公民身份申請獲批,申請人托管申請費用余款(70%)於香港任何銀行;
C 親身到訪斯國辦手續,接收公民證,護照等證件後,直接指示銀行釋放托管申請費用余款。

北美洲(墨西哥)
快速獲得優越公民身份及護照
(無須面試)約5個月成功,獲得公民身份及護照(無須体检)
A 不查資產來源,無境外稅,無居住要求
B 申請費用比聖基茨(St. Kitts)公民護照項目便宜50%以上(優惠名額有限)
C 安全穩妥,申請人訪墨西哥兩次,親自從政府機關接收護照
D 超過130個國家及地區免旅遊簽證(包括歐盟國家、新西兰、日本及香港等)
E 申請程序簡便,先支付訂金(20%)!

尚有南美洲快速公民及護照項目,無須親身到訪,全程安坐家中辦理申請手續,3個月內成功,獲正式公民身份及護照。有意請來電諮詢。

地址:香港銅鑼灣維多利亞道463號銅鑼灣廣場二期2001室
北京聯絡:劉天梅小姐
電話:(852) 3583 2841 / (86) 147 1563 5034
地址:北京市朝阳区酒仙橋北路環鐵五環一號J樓
電話:(86) 136 8111 6689
電郵:enquiry@tcimmigration-hk.com
電話:tienmay@immigration-hk.com
網址:www.tcimmigration-hk.com