

合和2期改「雙翼」外貌

重建上馬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）合和實業多年來專注發展其「灣仔王國」，其中合和中心2期更為「省靚招牌」的傑作。為了完善方案，集團最近向城規會呈交全新修訂方案，雖然發展樓面與舊方案差距不大，仍然提供1,024個房間，但外觀上來個「大變身」，由之前「三叉形式」改為「雙翼形式」，整個項目並由之前辦公室、商場及酒店綜合發展，刪除辦公室部分，改為商場、酒店項目。

合和中心2期佔地約105,918方呎，位於現時灣仔地標合和中心旁邊，屬合和在灣仔區內的旗艦式項目。新方案維持地積比率10.3倍，興建1幢55層項目（包括2層空中花園/隔火層），可建樓面合約109.43萬方呎，提供1,025個酒店房間。不過，整個外觀及建築物布局幾乎與舊方案全不相同，合和方面指新方案有一系列改善。

酒店樓面大增76%

除外形大變外，申請文件顯示，發展商原打算建築物內設有兩層約3萬多方呎的辦公室樓面，並於堅尼地道公園下面的斜坡大量回填；為更好利用空間，最新方案將該兩層樓面移入上述斜坡內，並不再作辦公室之用，改為酒店會議設施，包括一個可容納1,500人的會議廳。

因應上述的變動，地盤的覆蓋率由18.6%輕微下降至16.8%，商業樓面微減7%至30.54萬方呎，酒店房間樓面由60.73萬方呎，減少21%至49.51萬方呎，酒店設施則因為原來辦公室樓面撥入，大增76%至29.38萬方呎。

強調非單獨發展

合和形容，合和中心2期不是單獨發展，將策略性發展土地，包括合和中心、合和中心2期、囃滙、皇后大道東155號至167號舊樓地盤。其中合和中心2期及皇后大道東舊樓號地盤，就同樣申請建築物後移，分別騰空758平米及278.5米的空間，讓日後整條行人路更加寬廣，並與附近的交通網絡增加連接。

合和正在收購的皇后大道中舊樓地盤，位於合和中心、合和中心2期之間，地盤面積4,996方呎，現規劃為「住宅（甲類）」用途，雖然可興建住宅，但合和認為申請地點位於繁忙路段，更適合商業發展，以因為建築物後移而額外補償3倍地積比率後，整個地盤申請以18倍發展，興建1幢26層高商廈，包括辦公室、食肆、商店等，提供商業樓面約89,920方呎。

合和一直對灣仔有股情結，對合和中心2期的發展尤其重視。據資料



■合和中心2期最新建議興建的「雙翼形式」外貌模擬圖。 顏倫樂 攝

顯示，公司早於1994年就有意發展94層高酒店，但因規模過大引起公眾反對，合和其後主動減少項目體積，降至55層高，並於2009年完成修訂發展，與政府達成協議。批地程序在2012年10月完成，建築事務監督於今年3月批准最新修訂的圖則，地盤平整工程正在進行。

新盤熱門 麥花臣匯推低息二按

逸瓏灣I期料多優惠搶客



■信置田兆源(左)及梁寶瑤表示，逸瓏灣I及II擁有逾10萬方呎室內住客會所。 梁悅琴 攝



■允建楊聰永指，不擔心GRAND AUSTIN搶客。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）柯士甸站 GRAND AUSTIN 低價搶客，其他新盤亦不甘後人，加緊搶攻。信和置業營業部聯席董事田兆源表示，會考慮為即將開價的大埔白石角逸瓏灣I期提供多項稅務優惠、二按及長成交期。九龍建業昨公布為旺角麥花臣匯 MacPherson Place 已公布價單未售出單位提供最高30%成交價的二按，首3年利率為「P-3.1%」，一、二按合共最高可做85%，提早還款無罰息，第三年起利率為「P+0.75%」。同時，昨日有一名港客斥資6,605.4萬元掃入愉景灣悅堤3伙。

田兆源指出，大埔逸瓏灣I期於日內開價，前日開放示範單位，首日獲逾5,000人次參觀，逸瓏灣I期首批單位將會包括3房戶及4房戶，會考慮提供多項稅務優惠、二按及長成交期，項目將於明年9月30日入伙。他稱，逸瓏灣I及II期共用一個室內面積逾10萬方呎會所，並有逾8萬方呎花園及遊樂地方，設施包括80米室外泳池、25米室內泳池及保齡球場，會所設於逸瓏灣I及II的中間。

麥花臣匯套現逾4億

九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，旺角麥花臣匯 MacPherson Place 昨修改1A及2A價單，為此兩張

價單提供成交價最高30%二按，首3年利率為「P-3.1%」，一、二按合共最高可做85%，提早還款無罰息，3年後利率為「P+0.75%」。

楊聰永稱，該盤目前已售出逾50伙，套現逾4億元，平均成交呎價約1.85萬元，其中開放式單位已全數沽清，尚餘少量1房單位。

他分析，該批單位火速售罄原因是地理位置佔優，加上租金回報高，成功誘使買家入貨。

楊聰永又稱不擔心尖沙咀新盤 GRAND AUSTIN 搶客，因為客路不同，反而多盤開售會帶旺大市，至於該盤的10個複式特色戶將待項目出售至半數時才考慮推出。

港客6605萬掃悅堤3伙

消息人士指，香港興業於愉景灣悅堤昨日獲一名香港買家以折實價合共6,605.4萬元掃入3伙。根據一手住宅銷售網頁顯示，該3伙包括第L8座地下連一樓A室、2樓至3樓C室、及5樓至6樓連天台E室，實用積分別為1,469方呎、1,446方呎及1,398方呎，折實價分別為2,797.1萬元、1,832.4萬元及1,975.9萬元。據悉部分會自用，部分收租。香港興業昨表示，項目自6月8日公開發售以來，截至昨日再錄得7宗成交。根據價單，32個單位的經折扣後實用呎價約15,052元，共套現超過8億元。售出單位包括9伙「Gardenpool Resort」，7伙「Skypool Resort」及16伙「Spa Resort」。香港興業將由今天起一連3個周末於「悅堤Positano」及愉景北商場舉行連串精彩活動，包括開放現樓豪華單位、於全港最大室內遊樂場Discovery Land免費玩樂、登上歐陸馬車、參觀歐洲仿古帆船The Bounty、精彩音樂表演，及享用西式茶點等。

其他新盤成交方面，大角咀浪澄灣售出2伙、觀塘觀月、樺峯、旺角MacPherson Place及元朗朗悅各售出1伙。

二手交投增 CCL創27周新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）最新報119.23點，創27周新高，按周上升0.73%。中原城市大型屋苑領先指數（CCL Mass）報119.11點，創28周新高，按周上升0.90%。不過兩項指數自年初至今波幅不大，美聯更引述數據直言，本港樓價早已見頂，現時樓價正呈易跌難升格局。

中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映政府微調雙倍印花稅（DSD）後，二手私人住宅買賣穩步回升，刺激樓價反覆向上，CCL結束18周於118點反覆橫行。及至微調DSD後二周，CCL累升0.14%，CCL Mass累升0.40%。至於日前人行定向下調存款準備金率，以及荃灣環宇海灣熱賣對香港樓價的影響，有待7月上旬公布的CCL開始反映。

美聯指樓價早已見頂

另一方面，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，去年本

港樓價仍然錄得一定升幅，惟自去年2月份港府推出DSD後，再加上之前的辣招，樓價早於去年已見頂並掉頭回落。

該行引述差估署私人住宅售價指數表示，去年第四季比起2012年第四季升約8.6%；不過去年8月份該售價指數升至246.3高位後，其後已反覆回落，至今年4月報約244.6，較高位回落約0.7%。與此同時，參考差估署「較受歡迎屋苑的售價指數」，售價更早於去年2月份已達高位，至今年4月份已累積回落約3.2%。美聯「樓價走勢圖」百大屋苑的二手平均樓價亦同時錄得3.4%的跌幅。

劉氏續指，樓價於年初至今走勢平穩，跌幅輕微；近期二手成交回升，樓價亦有回升之勢。然而，相信是去年9月至今年2月二手成交長期維持3,000宗以下的超低水平一段時間，積存的購買力於近月釋放，令到二手樓有「價穩量升」的局面。預計這批積存的購買力消耗後，二手成交將會有所回落，加上今年不少新盤定價貼

浪翠園97貨蝕24萬沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄）二手市場交投淡靜，急於套現的業主不惜蝕手沽貨。利嘉閣姚頌濤表示，深井浪翠園3期8座中層A室新近易主，單位實用面積412方呎，作價350萬元，折合呎價約8,495元。賣方早在1997年以374萬元買入上址，持貨至今轉售，賬面損失24萬元。

同時，辣招並未令本港樓價顯著下跌，細碼物業成為預算有限的上車客首選。

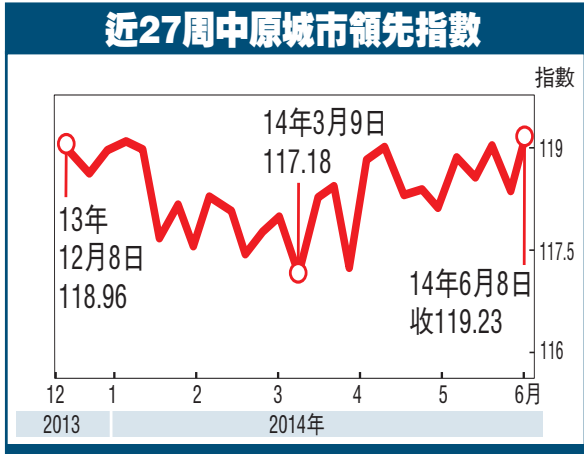
港置陳家昌表示，將軍澳居屋富康花園2座低層J室，實用面積592方呎，獲「白居易」買家以298.8萬元「上車」，折合呎價約5,022元。原業主於1998年以

自由市場價約140.5萬元購入單位，是次交易賬面獲利約158.3萬元，升值近113%。

朗庭園獲無議價承接

中原地產梁潮表示，元朗朗庭園2座高層E室，實用面積398平方呎，日前以345萬元放盤，放盤不足3小時，極速獲買家「無議價」承接，折合呎價8,668元。原業主於2011年以238萬元買入單位，持貨2年半，賬面獲利107萬元，單位升值45%。

中原地產李梅芬表示，屯門利寶大廈高層E室，實用面積269平方呎，成交價194萬元，折合呎價7,212元。



近二手市場，新界賣地成績又屢次低於市場預期，未來供應趨增以及預期未來息口回升，現時樓價已呈易跌難升格局。

美孚新邨提價8萬易手

中原地產梁植霖表示，荔枝角美孚新邨6期恆柏街15號中層A室成交，實用面積658方呎，原業主最初開價僅660萬元，及後心雄提價至668萬元，終獲一名換樓客承接，折合呎價10,152元。原業主於2011年以505萬元買入單位，單位3年多升值32.3%。

二房房訊息



■雙璽項目效果圖。

香港文匯報訊（記者 董新凱 深圳報道）位於蛇口海上世界的臨海豪宅——雙璽空中體驗中心11日正式對外開放。深港眾多地產專家和媒體人士到訪並舉辦地產沙龍，招商地產營銷管理部總經理王海斌出席並致歡迎辭。

雙璽體驗中心位於海上世界招商局廣場28樓，可以360度環視整個蛇口。王海斌指，「雙璽是海上世界最後一個豪宅，亦是最靠近海、擁有最稀缺山海資源的項目，希望客戶住在這裡能感受蛇口的宜居環境，每天與來自世界各國的外籍人士共同生活、交流」。

擁交通便利優勢

2012年招商地產斥資600億元升級改造海上世界，改造面積達100萬平米，由郵輪母港、文化藝術中心和高級住宅等28個項目組成，改造後的海上世界成為一個集餐飲、娛樂、居住等於一體的國際濱海休閒區。現場所見，雙璽項目位於海上世界最南端靠海位置，三面看海，與商業區一路之隔。項目由6棟多層洋房和兩棟超高層組成，首批推出6幢共120套洋房單位。洋房區花園比市政路抬高5.5米，停車場位於地面，戶型以200平米至260平米為主。

有資深地產界人士表示，「深圳未來的發展是以蛇口為鳥頭，前海、後海為兩翼的格局，蛇口在海、陸、空等交通方面具有無可匹擬的優勢，5分鐘通達前海後海，20分鐘到達機場，1小時往來港澳、珠海，交通便利」。



■海上世界夜景。

奧園3.15億投得穗宅地

香港文匯報訊 內地發展商中國奧園地產集團（3883）宣布，公司早前通過合資公司，成功透過拍賣方式以3.15億元（人民幣，下同）投得廣州市黃埔區蘿崗住宅用地。佔地面積為9,611平方米，總建築面積約3.36萬平方米。奧園持有合資公司51%權益。該地塊位於廣州計劃2015年通車的地鐵6號線始發站香雪站上蓋，地理位置優越，為蘿崗商業金融及政治中心，新黃埔（原蘿崗）區政府、廣州國際演藝中心等行政配套距項目均在1.5公里範圍內。

該地塊與總建築面積約30萬平方米的大型商業綜合項目——廣州蘿崗奧園廣場相連，公司將統一規劃及開發，善用資源。鄰近蘿崗的現有熱銷項目廣州奧園春曉，項目2013年曾三度開盤三度熱銷合共錄得合同銷售約12.73億元，並兩度登頂廣州市階段銷售冠軍。承接廣州奧園春曉的旺勢，新推廣州蘿崗奧園廣場，針對剛需的住宅物業「香雪館」示範單位自今年5月開放以來，市場反應熱烈，計劃將於本月內正式推出開售。

觀塘紀律部隊宿舍舖位招標

香港文匯報訊 政府產業署昨公布，現就觀塘利安道32號順利紀律部隊宿舍第二層平台第13號舖位的租用權招標，7月9日中午12時截標。舖位面積約103平方米，可作學術、語言及美術教學中心或食肆等用途，為期3年。