觀塘「巨無霸」無底價賣

市建局4修改降門檻 寬限組財團增彈性

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「巨無霸」級的觀塘市中心重建項目上周流標後，為免影響政府長遠房屋供應計劃，市建局內部即時商討對策，僅一周時間已重新招標項目，並就招標條款作出四項重要修改，包括撤銷「保底價」80億元、延長平台完工時間至72個月、可就總綱發展藍圖提出修訂以增加單位、放寬限制容許「入閘」的10間發展商自行再組財團入標。

觀塘市中心重建項目第二、三區地盤上周二流標，短短一個星期時間，項目即「光速」重推。市建局宣布，項目昨日起邀請早前符合要求的10間發展商按已修訂的招標條款入標競投，包括長實、鷹君、恒地、嘉里、南豐、新世界、信置、新地、太古及會德豐。截標時間定在本月26日，發展商有三星期時間決定是否入標，項目將於9月底前批標。

新條款撤銷80億保底價

今次捲土重來，為免再發生流標的尷尬局面，市建局未敢怠慢。據消息指，今次招標條款作出四點重要修訂，包括撤銷80億元的保底價。據悉，早前發展商出價大部分在40億元至50億元，即樓面地價約2,600元至3,300元之間，僅及保底價的一半左右，今次撤銷保底價可視為市建局於訂價上作出讓步。

平台完工時間延至6年

另外，就平台完工時間亦作出延長，由原來規定於56個月(4年8個月)內完成平台，延長至72個月(6年)，增加16個月(1年4個月)時間。增加的時間，可讓發展商到城規會申請修訂規劃許可、總綱發展藍圖等，並調整單位數量，亦可增加中小型單位的比例。據現時市建局的計劃，第二、三區屬觀塘市中心中最大的住宅部分，可提供住宅樓面149.6萬方呎，另有35.76萬呎平台，涉及商業及公共交通交匯處部分，料可提供約1,700個單位。

要數今次最特別的改動是引入更多競爭。原來舊方案是發展商遞交意向書時，須表明是以獨資或合組財團競投項目，只可二選一。另外，以財團競標的發展商不可多於四家，作為牽頭的一家須持51%股權以上，其餘不少於10%。新招標條款容許10間獲邀請發展商可入標外，亦容許他們再邀請其他發展商加入。

梁志堅:「自由度高啲」

對於新修訂的招標條款，會德豐地產主席、地產建設商會執委會主席梁志堅表示：「自由度高啲，都係睇自己計數俾甚麼價錢，最緊要是市建局上次講的80億元（保底價）不再存在。只有你俾幾多，點樣分錢，點樣分。另外，平台時間雖然更長，但都係有個局限，始終市建局有個框架喺度，你唔離得開個框框。」

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，今次招標條款的改動屬正面，相信可以避過流標，而政府年供應目標亦不致受影響。他續說，今次撤銷保底價，再引入更多財團，可以提高發展商興趣，亦令項目風險獲得分攤，透過增加競爭性提高地價。

東涌酒店地招標 估值15億

此外，地政總署昨公布大嶼山東涌第53a區酒店地將於9月5日招標，10月17日截標。項目地盤面積約138,856方呎，可建613,548方呎。美聯測量師行董事林子彬表示，東涌區鄰近機場，酒店房間有一定需求，加上受惠港珠澳大橋、及港府有意大力發展大嶼山旅遊業，預期項目對市場吸引，樓面地價料約2,500元，地價估計約值15.34億元。

■觀塘市中心重建項目第二、三區項目新截標時間定在本月26日，將於9月底前批標。 資料圖片

招標條款新舊對比

舊條款	新條款
1. 發展商須出價至少80億元競投住宅發展權	撤銷「保底價」，由發展商自行釐訂底價
2. 發展商自行建議分紅比例	沒有改動
3. 多層平台包括舖位等須交還予市建局，當局為此支付18億元	沒有改動
4. 中標者須在56個月內完成平台，才能興建住宅大樓，工程延誤將每日罰款20萬元	平台完工期限延長至72個月，讓發展商可按需要重新入則，以及到城規會申請規劃許可
5. 市建局已申請圖則，已向城規會呈交總綱發展藍圖	總綱發展藍圖允許更改，包括可以修訂單位數量
6. 發展商須表明是獨資或合組財團競投項目，只可二選一；財團的發展商不可多於四家，牽頭的一家須持51%股權以上，其餘不少於10%	10間獲邀入標的發展商可以再邀請其他發展商加入，自組財團

製表：記者 顏倫樂

趙世曾部署交棒趙式芝

■趙世曾稱，計劃成立信託基金管理個人部分的公司股份，女兒趙式芝亦將有份管理。 記者陳楚倩 攝

欽點擢升

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）卓能集團(0131)主席趙世曾昨日於記者招待會交待集團接班人安排。他將於9月的董事會上，提議擢升女兒趙式芝，由現時的董事升任為副執行主席。他同時並宣布，擬成立信託基金管理個人部分的公司股份。

最快10月升卓能副主席

趙世曾指，信託基金受益人包括家族成員、知己、對公司有實質貢獻的員工，以及部分用作慈善用途，趙式芝亦有份管理信託基金。該計劃現時仍在初步構思，細節亦會不時調整，將來會作詳細交待。

他表示，集團接班人安排是長遠計劃。對女兒在公司的表現滿意，故認為現時是適當時機對外公布有關安排。他認為，工作是人生樂趣，自己現時身體健康及頭腦清醒，故並未打算退休，亦不希望公司決策及資產管理假手於人。

現時為卓能董事的趙式芝回應指，對於將成為集團副執行主席的安排表示感恩。她又認為現時推薦任命屬名義上安排，一切仍有待9月份董事局通過，預計最快將於10月正式接任副主席一職，以後亦會與父親商討公司的每個決策。

卓能廣場整幢招標售

香港文匯報訊（記者 陳楚倩、蔡競文）由卓能集團全資附屬公司成康投資持有的灣仔軒尼詩道250號卓能廣場，現整幢推出市場公開招標出售，意向價8.8億元。由於物業擬以出讓間接持有該物業控股公司的股權形式出售，意味買家無需支付辣稅。

卓能廣場位於軒尼詩道250號，樓高32層，地盤面積3,746方呎，總建築面積55,622方呎，將於9月23日中午截標。仲量聯行香港資本市場部區域董事陳柱衡稱，港島商業中心區可供整幢出售的商業項目可謂絕無僅有，預料將吸引本地財團、國際基金或投資者入標競投。

轟壹號九龍山頂預售未批

另一方面，卓能集團主席趙世曾表示，卓能旗下荃灣壹號九龍山頂項目早於2007年開始申請預售樓花同意書，地政署至今7年仍未批准。他對此表示十分不滿，認為是「香港大笑話」。他促請特首梁振英親身進行深入調查，了解問題所在，並希望項目能於年底前獲批有關售樓紙。

至於薄扶林趙苑項目，二期項目已入則並成功獲批拆細單位，惟現時未有最終銷售或預留收租決定；三期項目料先預留首5年作收租，並將於適時推售。

尚匯呎價破5萬 貴絕灣仔

■灣仔區三大最高呎價住宅盤悉數來自尚匯。 記者張偉民 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 豪宅再錄新高呎價成交，剛於本周一截標的灣仔尚匯2伙高層特色戶（39樓A及39樓B室），其中39樓A室以呎價50,132元賣出，創下灣仔區住宅新高呎價。

特色戶標出7580萬

恒基地產於灣仔尚匯招標的2個高層單位於本周一截標，恒基兆業地產營業(一)部總經理林達民昨表示，39樓A室成功以7,580萬元連車位沽出。買家獲從價印花稅現金優惠，相等於買價的8.5%款額。換言之，買家為已有樓人士。資料顯示，39樓A室實用面積1,512方呎，，按此計算，呎價達50,132元，其成交價及呎價均創該盤新高之餘，更創出灣仔區住宅新高呎價。

資料顯示，灣仔區首3位住宅新高呎價均來自尚匯。除39樓A室外，該盤於2012年底推售時，38樓C室以5,409.6萬元售出，實用面積1,134方呎，呎價47,703元，排行第二，而38樓A室，實用面積1,208方呎，以5,139萬元售出，呎價42,542元，排行第三。

同區囍滙加推加價

眼見尚匯高層戶以灣仔新高價獲承接，信置、合和及市建局合作的灣仔囍滙昨晚隨即公布加推第1期(即第5座)32樓A室及32樓C室，於本周六推售。此2伙單位的實用面積分別為1,803方呎及1,094方呎，售價8,660.6萬元及4,367.5萬元，呎價分別為48,034及39,922元，發展商仍提供最高17.5%的折扣優惠。

與此同時，囍滙亦將第1期(即第5座)其中6伙實用面積介乎491方呎至585方呎的A及D室加價1.5%至1.7%，最新售價1,182萬元至1,492.1萬元，呎價23,831至27,340元。

灣仔呎價住宅盤三強

樓盤	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
尚匯39樓A	1,512	7,580萬	50,132
尚匯38樓C	1,134	5,409.6萬	47,703
尚匯38樓A	1,208	5,139萬	42,542

製表:記者 梁悅琴

大埔改劃惹逾5600反對

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府早前修訂大埔多幅土地用途，以釋放逾萬個供應，但改劃觸及地區人士權益，亦涉及綠化保育等問題，兩個月諮詢期接獲多達6,322個申述，逾九成以上反對，包括多名立法會議員、區議員、環保團體等。申述大多反對改劃綠化地，並以露輝路地皮的改劃惹來最多反對。新地及相關人士旗下頌雅路地因被改劃建公屋，亦呈交反對申述。

新地反對搶地建公屋

新地呈交文件指，反對有關大埔西頌雅路發展公屋的改劃，建議改為「綜合發展區」的用途，作私人住宅發展，亦可讓城規會審視未來住宅發展模式。另外，亦反對在註釋加入用地作公共房屋發展的規劃意向，指減少規劃彈性。

據了解，政府的頌雅路公營房屋地盤，包括三個部分，分別為東頌雅路、西頌雅路、大埔醫院以北土地，整個地盤佔地約9.59公頃，建議涉及把綠化及社區用地改作住宅發展，提供6,350個公屋單位。其中，新地旗下於西頌雅路地皮與政府建議改劃地段有所重疊，該部分日後擬建950個公屋，對發展商利益造成影響。

另外，政府就露輝路近聚豪天下的一幅土地由綠化地改為住宅，藉此提供660伙，亦引來群起反對，包括附近屋苑居民、區議員、立法會議員等。他們認為露輝路地皮現為山崗，發展會影響植被，亦擔心造成交通、環境等影響。

長實維持300億售樓目標

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 以低於市價力谷新盤下，長實集團執行董事趙國雄昨表示，今年以來長實單是香港住宅銷售額已達180億元，但暫時無意調整今年香港區住宅300億元的銷售目標。至於日出康城緻藍天的售樓計劃仍與港鐵及南豐商討中，估計此盤市值逾100億元。

趙國雄又稱，大埔嵐山1期至今已售出589個單位，套現約36億元。為吸引客戶揀選此盤的「1+親」組合(3房及貼鄰開放式單位)，長實地產投資董事劉啟文表示，首10名於本周六起購買指定「1+親」單位的買家，可獲贈雙人韓國旅遊套票。

王梓軒作嵐山主題曲

近期引起不少市場話題的嵐山又有新宣傳橋段，今次找來有精通小提琴、鋼琴及舞蹈的實力派歌手王梓軒為其創作主題曲及10分鐘音樂電影，名為「千色」之旅，為第2期推售作部署。

王梓軒表示，為此次工作籌備半年，首站找來韓國首爾南山公園及山水環繞的春川作為創作概念，以配合嵐山的周圍環境。

遠晴次批30伙周日揀樓

其他新盤方面，協成行發展於筲箕灣東大街23號的遠晴，其次批加推的30伙之電腦抽籤程序將於本周六（9日）上午進行，並在翌日（10日）上午開售。此批單位包括28伙1房單位及2伙兩房單位，分布於3樓至27樓，實用面積由253方呎至527方呎。其中，B室及C室的1房戶最大折扣優惠由6%減至4.5%，A室(1房)及D室(2房)的最大折扣優惠保持9%，折實呎價15,181元至19,753元，折實售價由453.8萬元至960.2萬元。

■長實趙國雄(中)一身哥爾夫球裝扮與嵐山主題曲及音樂電影創作者王梓軒(左)出席活動。 記者梁悅琴 攝

協成行發展董事總經理方文雄表示，遠晴現樓單位自開放予公眾參觀以來，至今共錄得逾1萬人次參觀。

另外，嘉里於跑馬地的紀雲峰昨以4,813萬元售出40樓A室，實用面積1,515方呎，呎價31,772元。

美孚呎價1.23萬再破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）一手新盤呎價屢創新高，二手也不讓其專美，美聯吳志輝表示，荔枝角美孚新邨5期蘭秀道2號高層A室，實用面積719方呎，以890萬元成交，折合呎價12,378元，屬屋苑同類單位新高價。買家更不惜額外承擔5%額外印花稅款（SSD）承接，即合共斥資約934.5萬元。原業主於2012年以約748.8萬元購入，是次轉售賬面獲利約141.2萬元。

美聯梁兆堅亦表示，沙田好運中心柏林閣高層H室，實用面積326方呎，新近以418萬元成交，折合呎價12,822元，創屋苑新高水平。

雅典居97貨損手53萬

不過，市場亦錄「97貨」業主沽貨而未能「返家鄉」個案。利嘉閣楊震霆表示，馬鞍山雅典居9座低層B室易主，實用面積874方呎，作價835萬元成交，折合呎價9,554元。原業主於1997年斥資888萬購入上址，賬面蝕53萬元離場。