中間道商業地收18標書

內房世茂參戰競逐 信置組巨無霸財團

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）相隔超過10年，尖沙咀核心商業區再有地皮推售。港府推出的尖沙咀中間道商業地昨日截標，發展商入標反應踴躍，共收到18份標書。除長實、新地、新世界、會德豐及恒地等大型發展商有份入標外，信置更夥拍3間公司合組「巨無霸」財團參戰。中資及較冷門的財團也現身，內房世茂房地產有份入標。測量師估計，地皮罕有，地價有機會超每平方呎1萬元。

市場人士認為，由於區內多年未有新供應，今次項目雖然限定指定樓面需用作停車場，但仍無阻多家財團競逐的興致。回溯區內對上一幅商業地皮，已是長實在2003年買入的前水警總部酒店地，當年每方呎地價僅逾2,800元。

十年無供應 龍頭紛參與

該幅地皮位於尖沙咀中間道15號，目前為停車場，地面面積約28,309方呎，最高可建樓面達339,712方呎。項目昨日截標，十餘家財團從早上起先後派員前往政府總部入標，除傳統龍頭地產商新地、長實之外，亦現中資財團世茂房地產等；而英皇、大昌、會德豐、帝盛酒店、新世界、億京、恒地均以獨資入標。至於百利保與富豪合組財團，德祥則以合資競逐，信置則與華置、資本策略及莊士中國合組「巨無霸」財團參戰。

各有算盤 建酒店寫字樓

入標的財團中，主要擬發展酒店或寫字樓項目。英皇國際高級物業主任李卓敏表示，該地段位置吸引，擬發展為酒店或銀座式商廈，集團出價屬市場預期內，對於項目對停車場要求的成本計算，已反映在出價中。會德豐地產物業估值及研究高級經理何偉錦稱，項目鄰近港鐵站，擬建寫字樓。

帝盛酒店項目總監余浩宏說，地盤周邊有公園景，交通便捷，鄰近港鐵站，擬發展為4星酒店，提供600間房。雖然周邊有不少五星酒店，但余氏不擔心競爭太大，反認為有助帶來協同效應。億京集團項目策劃經理黎裕宗稱，尖沙咀十幾年來未有新地盤供應，故集團十分重視該項目，而近年酒店房間供應不足，多數發展成四五星酒店，但亦不排除發展寫字樓。

大昌執行董事李永修稱，有見寫字樓租金趨升，同時需求亦有增無減，加上尖沙咀寫字樓供應稀缺，倘中標擬發展為寫字樓，相信高層可望海景。

中資方面，世茂房地產代表李氏稱，今次尖沙咀地皮地理位置相當吸引，但不方便透露合資或否，亦未考慮如何發展。

地段優越 估值高達38億

市場人士認為，今次截標項目地理位置優越，置身尖沙咀商業圈核心區域，同時亦非常接近尖沙咀兩個港鐵站，加上屬區內罕有新土地供應，故吸引不少發展商入標；不過根據招標章程資料，項目需興建公眾停車場，最少提供345個私家車位及39個電單車位，全部需24小時開放及作出租之用，估計約有9層樓面會用作公眾停車場，其有關的建築面積亦需計算在總發展樓面之內，或令個別財團出價更審慎。

中原專業服務總裁黎堅輝表示，地皮坐落於尖沙咀核心旅遊及商業地帶，區內寫字樓空置率長期偏低，而且久欠新供應，預計地皮每呎樓面地價約11,215元，地價約38.1億元。

中間道商業地小檔案

地段編號	九龍內地段第11237號
地點	九龍中間道15號
用途	商業/辦公室/酒店
地盤面積	28,309方呎
地積比率	12倍
可建樓面	339,712方呎
市場估值	20億元至38.1億元
樓面呎價	6,035元至11,215元
附設條件	須提供384個公眾泊車位，並計算入可建樓面

製表：記者 蘇洪鏘

中間道商業地位置圖

新界西樓價再創新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）熱錢流入，盤源減少，令樓價升勢未止。反映二手樓價走勢的中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass、CCL及CCL(中小型單位)繼兩周前創新高後，昨日公布的最新數據再穿破歷史高位。同時，繼九龍及港島區相繼創歷史新高後，新界西亦再次告破頂，意味升市進入第二次循環，反映升勢模式由用家主導。

中小盤升幅勝大盤

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，CCL Mass最新報126.64點，按周上升0.84%；CCL最新報126.20點，按周上升0.71%。當中，CCL(中小型單位)最新報124.78點，上升0.79%，而CCL(大型單位)最新報130.56點，上升0.24%，為62周次高，距離歷史高位132.29點相差1.73點。

黃良昇指出，新界西指數昨日公布最新報108.42點，再創歷史新高，按周升1.40%。新界東區同樣迫近歷史高位，指數最新報127.71點，為歷史次高，按周升0.07%，並連升3周共1.84%。九龍區指數穿破歷史高位，最新報126.25點，升1.52%。港島區連創新高後，於高位企穩，為歷史次高，最新報136.05點，按周微跌0.02%。本周八大指數中，7個上升。5個創歷史高位，2個為歷史次高，餘下1個迫近歷史高位。

新盤爭推 預約睇樓跌

受到多個新盤爭相推售，中原地產十大屋苑錄得635組周末預約睇樓量，按周減少約3%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑昨表示，本周末將有多個新盤發售，覆蓋面廣，港九新界皆備，百餘萬元至數千萬元豪宅選擇皆有，適合不同類型客戶需求。一手百花齊放下，二手焦點難免被一手搶去，預料9月仍以一手主導，二手市場需待業主叫價回軟，才有望吸引買家注目。

北角萬德閣刷新高

市場二手成交方面，中原豪宅李兆霖表示，北角半山萬德閣錄得本月首宗成交，成交價創同類單位新高。成交涉及B座中層6室，實用面積663方呎，原則3房間隔。業主叫價1,038萬元，最終零議價連車位將單位易手，折合平均實用呎價15,656元，創同類單位新高。原業主於2011年2月以800萬元連車位買入單位，持貨3年升值3成。

曉盈開售理想 今或提價加推

■曉盈昨日推售首批38伙，消息指售出23伙。圖為開售現場。 記者張偉民 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本周末5個新盤共推出361伙爭客，長沙灣曉盈及大埔嵐山1期昨日齊推售，前者以貼市價推售首批38伙，消息指，共售出23伙，最高成交實呎價16,961元。而後者原價加推新一批26伙，售出4伙，當中包括1組「1+親」組合。

市場消息指，長沙灣曉盈昨晚開售首批38伙，共錄得258票，超額登記5.8倍，昨晚到場買家以區內年青用家為主，以400多萬元的1房C單位(實呎約295方呎)最受捧。恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示，曉盈今日「好大機會」加推單位，不排除會加價，最快下周中進行次輪銷售。他透露，因應市場對曉盈反應踴躍，集團正積極部署於9月內推售同區另一新盤曉悅。

他又稱，同系馬鞍山迎海第3期迎海．星灣御正待批預售樓花同意書。

嵐山21伙開放式收580票

今早亦有3個新盤同日開售。其中，長實於大埔的嵐山1期今早推售大幅提價13%至32%的21伙開放式單位在昨晚截票，消息指共收約580票，超額登記26.6倍。此批單位實用面積由177至195方呎，售價由208.2萬元至253萬元，若以即供最多15%折扣計，折實售價由177萬元至215萬元。

至於將軍澳天晉IIIA首批192伙，發展商昨日抽籤安排分組時間，首組共有550組客，於今早9時半到場登記，再即場抽籤安排揀樓次序。

君臨天下48伙今早揀樓

其他新盤，九龍站君臨天下新一批48伙昨日進行抽籤安排揀樓次序，今早揀樓。發展商恒隆發言人昨表示，此盤於前晚截票最終收5,128票，超額登記105.8倍。市場消息指，由於頭30多號籌均為私人名義，未聞有炒籌情況。

對於今次恒隆不為君臨天下設下每名買家入票上限，引來大量水票造勢嫌疑，一手住宅物業銷售監管局昨回應指，關注上述安排，提醒準買家，在參考賣方或坊間在發展項目開售前流傳的登記人士入票數目時要謹慎，別輕率以有關數字作為有關發展項目的銷情的「指標」。賣方往往透過登記規則，營造入票數目龐大的情況。

西環浚峯登記超3倍

此外，由恒基地產大股東李兆基私人持有的西環浚峯於明日推售首批36伙，消息指，已累收146票，超額登記3倍，大部分客源為區內客。其他新盤亦準備出擊，太古地產於西半山的瀚然設於太古城中心的示範單位今天開放予公眾參觀，短期內開價，明年3月底入伙 。

華置南里壹號載樓書

華人置業於堅尼地城的南里壹號昨日上載樓書，此盤共有92火，標準單位實用面積210方呎至268方呎，相連及特色戶468方呎至480方呎。設於銅鑼灣皇室堡售樓處的2個示範單位下周開放予代理及公眾參觀。

陳耀璋3100萬投碧林大廈

■寶聲集團董事長陳耀璋。 蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近月各大發展商積極推出豪宅盤，政府產業署乘勢將物業套現，昨天推出10項豪宅拍賣，成功賣出9個物業，均獲十多口承價，反應不俗，更吸引陳樹渠家族、寶聲集團陳耀璋等資探投資者競逐。

政府產業署委託美聯測量師行拍賣10項港島區豪宅，實用面積介乎1,570方呎至2,079方呎不等，包括5個薄扶林碧瑤灣單位、2個大坑愉富大廈單位、2個天后慧雅閣單位及1個薄扶林碧林大廈。今次售出其中9項，為庫房帶來約2.81億元進賬。

擬打造「私人畫廊」

其中，薄扶林碧林大廈一個底層連平台特色戶，開價2,480萬元，先後獲承價達28口，以3,100萬元成交，以單位實用面積1,704方呎計算，折合呎價18,192元。成功投得該項物業的寶聲集團陳耀璋稱，單位景觀理想，並設有逾千呎平台，打算自用來作「私人畫廊」，又指成交價雖較原來預算3,000萬元為高，但覺得無問題。

至於經營體育用品、有「波鞋大王」之稱的彭漢釗則以4,360萬元投得大坑愉富大廈一個高層戶，乃今次拍賣中最貴物業，單位實用1,570方呎，折合呎價27,771元。該項目以3,880萬元開拍，經歷19口價後成交。彭氏稱，今次入市乃協助兒子置業，並為其付首期。他續指，兒子為家族生意貢獻不少，今次投得物業可當作回饋。

同場，持有多項工廈物業投資的蔡先生，以3,000萬元投得薄扶林碧瑤灣一個高層戶。他坦言一直想買入一個豪宅作收租用，但久盼樓價下跌未果，而近期豪宅租金上漲，銀行估價亦見足額，遂決定入市。

美聯測量師行董事林子彬表示，當天拍賣反應相較2009年對上一次同類拍賣的反應相若，雖然有項目流拍，但屬預計中。由於不少單位甚具質素，故成交價均在市價水平。

■「波鞋大王」彭漢釗以4360萬元投得愉富大廈高層戶。 蘇洪鏘 攝

恒基削優惠加推長沙灣工廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）工商廈轉熱，市場消息指，恒基地產昨日傍晚加推長沙灣工廈GLOBAL GATEWAY TOWER合共5層樓面，當中13樓、18樓及28樓以個別單位形式出售，即供優惠削減2%至93折，至於7樓及頂層31樓以全層形式推售，建築面積分別為14,649方呎及14,933方呎，呎價分別約7,500元及約8,500元。

據悉，發展商昨日同時加佣予地產代理促銷此工廈，凡於9月30日前促成2層樓面成交，佣金由2.5%升至3%，若能促成5層樓面，佣金更由3%加至3.5%。

恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示，該樓花工廈項目位於尖沙咀美麗華商場的示範單位及展銷廳今日起開放，並首度推出全層樓面推售，入場費逾1億元。該盤5個地廠未來會出售，面積由1,000多方呎至2,000多方呎，售價參照舖位價，料約3萬元至4萬元一呎。

他透露，該盤提供252個單位及5個地廠，至今已售出91伙，佔總樓面約36%，套現約7億元。他預期，該盤有10%加價空間，該盤將於明年6月至7月入伙，有信心入伙前沽清。

■恒基林達民(左)介紹旗下長沙灣樓花工廈示範單位。旁為蔡堃耀。

新地古洞地改細增幢數

香港文匯報訊 新地位於上水古洞一幅達40萬方呎地皮，向城規會申請縮減每伙洋房面積以增加幢數，由原先66幢增加至90幢。

地盤位於上水古洞南丈量約份第92約多幅地段及附近政府土地，面積約40.43萬方呎，規劃為「綜合發展區」、「政府、機構或社區」、「康樂」及「道路」，最新向城規會申請按地積比0.4倍發展，可建樓面約16.1萬方呎。是次修訂原先計劃，地盤面積由41.55萬方呎縮減至40.43萬方呎，總樓面由16.6萬方呎減至約16.2萬方呎，幢數則由66幢3層高之洋房，改為90幢3層高洋房，每間洋房平均面積由2,519方呎減至1,798方呎。

港置：將軍澳推大盤礙二手

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示，近期二手盤源收窄，加上部分業主叫價轉硬，同時新盤熱銷吸引部分購買力，令二手交投有所回落。據土地註冊處最新資料顯示，8月截至28日為止，二手註冊暫錄4,490宗，較上月相差約2成，料本月之二手註冊有機會不足5,000宗，終止連升多月走勢。值得注意的是，近期將軍澳區內即將有大型新盤開賣，二手交投及呎價將因而進一步受壓。

區內二手註冊回落

伍創業表示，較受用家追捧的將軍澳區二手交投回落，據最新資料顯示，該區19個私人屋苑二手註冊本月至今暫錄226宗註冊個案，較上月全月的273宗還相差近50宗(約17%)，故預期全月數字將未能超越上月，同樣終止連升5個月之走勢。值得注意的是，近期將軍澳區內即將有大型新盤開賣，而該盤亦以貼近市價發售，料將吸引部分購買力轉至新盤市場，故亦預期二手交投及二手呎價將因而受壓，料上述兩個數字有機會同步回落。

據該行資料，以屋苑劃分，本月至今將軍澳19屋苑註冊當中，新都城錄最多註冊個案，達31宗；其次為將軍澳中心及維景灣畔，分別各錄20宗註冊個案。