中國雙喜之特約文匯財經
双喜·邮壹
中国喜 传天下
双喜文化传播

信置財團奪觀塘「巨無霸」

中標價傳不足70億 贏在分紅夠疏爽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）為確保達成建屋目標，政府推地步伐快馬加鞭，提供1,700伙住宅的觀塘市中心計劃第二、三區重建項目，甫於上周五截標，事隔僅一個周末旋即在昨天（周一）開標，由信置及華置合組的財團奪得。市場消息指，信置財團的中標金額不多於70億元，主要贏在分紅條件，市建局可獲約10%至15%的分紅。事實上，觀塘計劃的第一區亦由信置投得，今次開標結果進一步鞏固該集團在區內「重建地主」的領導地位。

今年港府推地頻遇阻滯，屢傳出流標結果，而今次標出的地盤在7月首次招標時僅收4標，並以流標收場。不過，當局不敢怠慢，馬上降低門檻重推，最終截收來自9間發展商的6份標書，並火速開標。市建局昨天公布，觀塘市中心計劃第二、三發展區項目的合作發展合約批予由信置及華置組成的財團。市建局發言人表示，相信憑着兩間發展商在本港的豐富房地產經驗，將會成功發展此項目。

信置佔九成 華置擁一成

至於信置聯席董事田兆源向本報表示，九龍東極具發展潛力，迎接起動九龍東核心商貿區新機遇；而觀塘市中心計劃是市建局至今開展的最大型重建計劃，項目落成後將連接港鐵站、未來觀塘新市中心發展區及大型商場，並將建有公共交通交滙處。是次合作信置佔90%權益，而合作夥同華置則佔一成；不過，發展商並無透露是次中標金額。

事實上，信置早於2009年奪得觀塘市中心計劃第一區的發展權，並發展為即將入伙的觀月·樺峯。今次信置以合資形式再下一城，集團在區內重建項目的領導地位無疑進一步鞏固。

有人零分紅博「執死雞」

然而，消息人士透露，是次中標金額並不多於70億元，倘扣除市建局的分紅，地價部分可能不多於60億元。消息又指，是次財團之所以突圍而出，主要贏在分紅條件，市建局可獲約10%至15%的分紅；同時亦有財團以零分紅條件入標，明顯博「執死雞」。

美聯測量師行董事林子彬稱，由於觀塘市中心重建規模頗大，是次第2及第3區發展，涉及住宅部分樓面面積約達1,495,981方呎，故項目售出與否，大大影響未來供應，故市建局亦盡快將項目重新招標，不設入場費，並加入更具入標彈性的條款，令更多獲邀發展商可組財團參與，分擔投資風險。事實上，過去在市區缺乏同類型大規模地皮，故項目的發展潛力不俗，而投得項目的發展商日後在同區發展亦更具有優勢。

7月曾流標 降門檻終標出

觀塘市中心計劃為市建局歷來最大型的重建地盤，由於投資額高達180億元。項目總佔地5.35公頃，今次標出的第二及第三發展區，屬於項目最大的住宅部分，地盤面積逾23萬方呎，預料可提供約1,700個住宅單位。項目首次標售遭遇流標，市場普遍認為高達80億元的「保底價」乃令發展商卻步的主因；為加快推地步伐，當局旋即並就招標條款作出包括撤消「保底價」在內的4項重要修改。

■信置連奪觀塘市中心計劃第一區至三區發展權。 資料圖片

觀塘市中心計劃第2、3區檔案

地盤面積	234,160方呎
地盤範圍	裕民坊、康寧道、物華街及協和街
單位樓數	住宅約1,700伙，涉4幢商住大廈
住宅樓面	約1,495,981方呎
非住宅樓面	約357,580方呎
中標財團	信置、華置
中標價	不多於70億元*

*市場消息 製表：記者蘇洪鏘

APEX美聯又「互片」

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）美聯(1200)上周入稟控告第二大股東APEX誹謗，並要求法院頒令禁制及作出賠償。APEX營運總監繆宏邦昨表示，APEX已回覆美聯會就入稟展開訴訟，正等待完整入稟通知。

不過，繆氏又指，指雙方彼此興訟乃「燒銀紙」，費時失事，建議自己與美聯主席黃建業各捐100萬元予慈善組織，了決官司糾紛。美聯於昨晚回應，指APEX乃事件的始作俑者，早前訴諸法律行動是為討回公道保商譽，又批評APEX將慈善捐款與司法程序相提並論乃混淆視聽，兩者絕不能混為一談。

質疑美聯業績「玩數字」

美聯今年半年業績顯示，期內虧損3,578.2萬元，按年同期蝕幅收窄逾六成。繆宏邦昨天直指美聯「玩數字遊戲」，主要藉減少撥備開支，從而令蝕幅收窄。他又發炮指，美聯期內營業額按年增約8%，錄逾18億元，但較其競爭對手中原的按年增長約25%明顯遜色，質疑管理層管治能力。

同時，繆氏又質疑，集團上半年持有現金13.79億元，同時貸款額達4億餘元，「集團要持有十億元現金，才能做十幾億元的生意，是否合理？」他又關注近年新盤「水票」及代客墊資情況，呼籲集團需小心處理。

美聯稱APEX以偏概全

美聯則續回應指，好年中期減少撥備，做法完全符合上市公司會計準則。集團2013年上半年撥備為9,396.8萬元，主要由於2013年2月政府推出「雙倍印花稅」(DSD)，目前3D辣招草案已全數通過，其市場效應已經反映，因此，今年上半年將撥備回復至正常水平，而撥備僅集團其中一項支出，APEX不應以偏概全，以單一項目評論集團表現。

美聯重申，上半年虧損銳減62.4%，主要原因得益於一手樓銷售增長，同時集團強化在一手市場的地位以及進一步的成本控制。

■美聯第二大股東APEX營運總監繆宏邦。 蘇洪鏘攝

華明邨呎價9867膺公屋王

■華明邨信明樓中層25室創出公屋新高價。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）市場對細碼上車盤需求強烈，搶盤潮搶到邊陲公屋。粉嶺華明邨一個中層戶，呎價高達9,867元，以直撲萬元關口之勢刷新全港公屋呎價紀錄，更較同區私人屋苑呎價高出一成。另一方面，各區公營房屋包括葵俊苑、寶盈花園繼續出現新高。

貴過同區二手 付29萬SSD

中原地產陳偉康表示，最新創出新高的華明邨單位，位於信明樓中層25室，實用面積150方呎，以自由市場價148萬元易手，折合呎價9,867元。該項成交打破去年由大埔太和邨一個高層戶，呎價9,756元的紀錄。事實上，單位呎價較鄰近私人屋苑平均呎價高出超過一成，如花都廣場及牽晴間8月平均實用呎價分別為8,784元至8,921元水平。

原業主於2014年8月以35萬元(自由市場價)獲親人內部轉手，持貨不足1個月及至日前沽貨，是次沽貨需付樓價20%之額外印花稅（SSD），即29.6萬元。陳偉康續指，新買家為長線投資者，見單位公銀碼較細，又連有租約，決定入市單位作投資收租之用，單位目前月租6,000元，可享4.9厘回報。

與此同時，葵涌葵俊苑一個三房戶以約429萬元成交，價格創屋苑綠表新高。美聯袁佩雲表示，涉及單位位於B座高層4室，實用面積約為645呎，折合呎價約為6,651元。原業主於2012年斥資約258萬元購入上址，是次轉售賬面獲利約171萬元。

另據市場消息指，將軍澳寶盈花園3座高層E室，最新免補價以約428萬元成交，單位實用面積590方呎，折合呎價7,254元，造價及成交價均刷新屋苑新高。至於原業主於2001年以綠表價約125萬元一手買入，今次轉手賬面升值2.4倍。

車位也瘋狂 溱8灝景破頂

住宅被瘋搶，帶同車位亦出現新高價成交。據土地註冊處資料顯示，沙田溱岸8號2樓一個單號車位，作價205萬元易手，令屋苑的車位成交價衝破200萬元水平。原業主於2013年以162萬元買入，今番轉手賬面升值43萬元。而市場消息指，青衣灝景灣L2層一個雙號車位，最新以162.8萬元沽出，亦創下屋苑車位新高。

公屋呎價王三甲

單位	實用面積	成交價(元)	呎價(元)	成交日期
粉嶺華明邨信明樓中層25室	150方呎	148萬	9,867	2014年8月
大埔太和邨喜和樓高層26室	164方呎	160萬	9,756	2013年5月
薄扶林華貴邨華孝樓低層8室	385方呎	368萬	9,558	2014年8月

製表：記者 蘇洪鏘

天晉IIIA新貨最快周六售

香港文匯報訊（記者 張易）新地(0016)旗下將軍澳天晉IIIA前日開售後，首批192伙即日沽清，發展商隨即加推206伙，昨起連續7日於觀塘apm商場舉行「路演」。新地代理總經理陳漢麟表示，今日將公布新一批單位銷售安排，包括加推伙數及銷售日期。

陳漢麟透露，加推單位基本以原價加推，價格分別只因景觀、開則和樓層等因素差異，預料最快周六開推售加推單位。

新地副董事總經理雷霆表示，集團於東九龍收租物業眾多，旗下寫字樓、商場深受商家及企業管理層歡迎。今次選擇於apm商場作首站部署，主因天晉III多三房以上單位，而上述人群正是主要銷售目標。

港島西4盤爆搶客戰

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）9月開始港島西區四個新盤爆搶客戰。會德豐地產於西營盤KENSINGTON HILL及華人置業於堅尼地城南里壹號最快於明日同步開價。會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，KENSINGTON HILL首批單位不少於30伙，售價會參考鄰近高士台，近期高士台的分層標準單位成交呎價逾2.5萬元，個別高層呎價更逾3萬元。恒基地產大股東李兆基私人持有的堅尼地城浚峯昨晚公布加推36伙，大部分單位輕微加價1%至3%，而新世界於堅尼地城EIGHT SOUTH LANE昨亦公布加推30伙1房及開放式戶，兩盤同於本周五推售。

西營盤KH明開示範單位

黃光耀昨表示，西營盤KENSINGTON HILL設於金鐘廊的示範單位將於明日起開放予公眾參觀，有機會同日公布開價，首批推出不少於30個單位， 此樓盤提供75伙，主打2房及3房戶，實用面積532方呎至2,277方呎，當中包括9伙特色戶，如3個平台戶、2個高層戶、及2個頂層連天台複式戶，預期2016年12月入伙，管理費為實用面積逾5元一呎。此盤亦有18個車位，計劃會出售。

對於近期一手盤表現，他指出，剛過去的周末4個分布於各區的新盤火速沽清，反映市況相當暢旺。他認為，多個新盤於同期推售，由於戶型不同，相信不會構成競爭。

南里壹號最快明日開價

消息指，華人置業於西環南里壹號今日起開放設於皇室堡的示範單位予公眾參觀，最快於明日開價，下周一揀樓，此盤共有92伙，主打開放式及1房戶，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。

恒基地產大股東李兆基私人持有的西環浚峯昨晚公布第二張共32伙價單，連同首張價單中的4伙合共36伙，將於本周五推售，大部分單位售價輕微加價1%至3%。同時，新世界於堅尼地城EIGHT SOUTH LANE昨亦公布加推30伙1房及開放式戶，售價由677.3萬元至819.6萬元，呎價由22,134元至26,019元，包括首度推出開放式E單位，實用面積306方呎，售價由677.3萬元至726.7萬元，呎價22,134元至23,748元，發展商提供最高13%折扣優惠及70%從價印花稅回贈。

大埔嵐山1期增稅金津貼

其他新盤方面。長實地產投資董事劉啟文昨表示，大埔嵐山2期正在籌備中，將於9月內公布詳情。長實高級營業經理何家欣昨表示，由於嵐山1期主要買家為換樓人士，昨修訂價單的優惠條款，將從價印花稅津貼由3.75%倍升至7.5%，連同即供優惠5%及置業升級優惠2%，折扣優惠最高達14.5%。資料顯示，與早前最高提供15%折扣優惠相比，今次的最大折扣優惠減少0.5%。長實營業經理楊桂玲昨指出，大埔嵐山第I期已累售700伙，套現約41.6億元。

恒隆地產昨晚亦公布加推九龍站君臨天下52個單位，全部單位望維港景，實用面積815方呎至1,135方呎，平均呎價約25,740元至31,690元，買家可獲15%至19%的折扣優惠、從價印花稅及買家印花稅的50%現金回贈，此批單位於本周五抽籤安排揀樓次序，本周六推售。

市場消息指，信置及市建局合作的觀塘觀月·樺峯昨日售出1伙，為33樓C室，實用面積843方呎，折實售價1,396.15萬元，呎價16,562元。

一手買賣超去年總和

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，一手私人住宅8月錄得1,573宗，總值160.45億元，較7月下降36.6%及45.3%。但年初至今一手私宅暫錄得10,888宗及1,082.21億元，超過2013年全年9,753宗及922.7億元，反映一手市道氣氛旺熱。該行料，全年一手私人住宅登記約15,000宗，總值1,500億元，金額將會創出按年新高。

嵐山上月銷586宗最多

新盤方面，大埔嵐山1期為8月錄得最高登記宗數的新盤，共586宗總值37.87億元。第二為元朗溱柏，錄得138宗共8.02億元，第三為柯士甸站Grand Austin，錄得113宗，總值36.73億元。

二手私人住宅方面， 8月錄得4,199宗，總值243.87億元，較7月下降12.7%及6.7%。大型屋苑方面，8月嘉湖山莊錄得66宗，沙田第一城53宗，太古城41宗及美孚新邨38宗。