

流標後丟空2年 供應2900住宅 大圍站上蓋「巨無霸」重推

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）曾於兩年前流標的大圍站上蓋項目重推，港鐵昨宣布即日起招收意向書，下周一截止。這幅「重磅」地皮肯定為年內最矚目地皮，其總樓面達到287.9萬方呎，為近10年最大型單一鐵路項目，但「成也蕭何，敗也蕭何」，超巨型的光環背後，市場有能力競爭者卻寥寥可數，2012年地皮就曾經流標收場，如今又撞正新界地價低迷，難怪有測量師估計當局須要大幅調低估值25%，至不足100億元才會有地產商青睞。

大圍站項目於2012年7月曾經流標，事隔兩年多重新推出市場，港鐵發言人昨日宣布招收意向書時，卻未有如當年般公布項目的總投資額，態度明顯較為保守。業界相信，港鐵當年為吸引市場對項目的關注，預早對外公布項目總投資額290億元，最後卻流標收場，今次為免「開大咗個頭」，故以相對低調的方式推出項目。

涉學院單車徑樓面

另一方面，港鐵發言人昨日明言，項目的總樓面達到287.9萬方呎，扣除單車停放處及單車徑，以及專上教育學院的樓面後，其住宅連商業部分的樓面約270.284萬方呎，意味項目的規模與之前一樣，並未拆細以增加市場競爭力。

美聯物業測量師行董事林子彬昨表示，項目規模龐大，卻並未拆細發售，令市場上部分地產商未能參與發展。觀乎最近市建局觀塘市中心重建項目，即使屬市區大型地皮，亦要流標後再以不足70億元成交，低過首次招標時入場門檻80億元，林子彬相信今次港鐵必須調整招標條款才對市場有吸引力。

地價看淡仍值94億

林氏指，若當局沿用港鐵一貫的補地價後再以分紅比



■大圍站上蓋項目於2012年7月曾經流標。

資料圖片

大圍站上蓋項目檔案	
地盤面積	521,107方呎
總樓面	2,879,155方呎
– 住宅樓面	2,050,327方呎
– 商業樓面	667,368方呎*
– 專上教育學院	161,460方呎
預計單位供應	2,900伙
市場初步估值	94.59億元
樓面地價	約3,500元
載收意向書	9月15日
*包括不少於14,854方呎的單車停放處及單車徑	

製表：記者顏倫樂

例決勝負，市場反應將未必理想，反而若仿效天水圍天榮站項目，簡化入標條款，並由發展商自行釐定地價水平，市場承接力會更高。他預計，地皮樓面地價只約3,500元左右，換言之補地價跌至約94.59億元，較兩年前的補地價127億元下跌約25%。

新地：有興趣研究

翻查資料，以總樓面計算，大圍站項目為港鐵近10年推出最大型鐵路上蓋項目，而提供2,900伙，亦僅次於2011年由新地投得及發展的西鐵南昌站項目(伙數約3,414伙)。林子彬稱，大圍站上蓋項目地理位置不俗，處三鐵交匯點，發展相當有潛力，不過亦因規模大，以及近年政府積極推售大量新界區土地，在供應充裕下，

預期發展商入標條件將會傾向審慎。新地昨日已表示對項目有興趣，並將研究。

韋堅信測量師行估值董事林晉超指「今時唔同往日」，最近新界地價偏軟，大圍站項目的補地價一定要有所調整才能順利批出，估計地價至少跌一成以上。但相信今次地皮流標的風險下降，原因是港鐵於現市況重推，其價格評估一定與之前有分別，而為保供應，亦會調整底價以配合政府大方向。

不過，由於地價仍然估計逾百億元，市場上有實力消化的發展商不多，在競爭少的情況下，對於地皮估值亦會偏向保守。而回顧今年賣地市場，細地的招標反應往往非常熱烈，反觀大型地皮由於投資風險高，發展商興趣缺乏，相信今次大圍站項目的招標反應亦然。

加多利峯首30伙933萬入場



■大鴻輝興業主席梁紹鴻表示，何文田加多利峯為集團首個住宅項目。 記者梁偉聰 攝

香港文匯報訊（記者 梁偉聰、蘇洪鏘、顏倫樂）中小型住宅搶佔市場賣點多時，大碼豪盤搶風頭，已屆入伙的何文田加多利峯昨公布新例後首張30伙價單，折實入場由933萬餘元起。另一邊廂，大埔嵐山一期及西營盤EIGHT SOUTH LANE則同於本周六進行新一輪推售，而將軍澳天晉IIIA截至昨晚估計累收約3,000票。

大鴻輝興業昨日公佈旗下加多利峯第1張價單，涉及30個單位，包括兩房及三房戶，售價由1,072.8萬至2,612萬元，呎價介乎20,128至27,669元。發展商擬於下周五(19日)以先到先得形式發售該批單位，認購較多單位的準買家可獲優先揀樓。

永泰：滬盤尚濱江下月售



■左起：第一太平戴維斯唐華、永泰地產陳玉成及南豐房地產藍章華。 記者張易 攝

香港文匯報訊（記者 張易）上海高端住宅供應緊缺，永泰地產(0369)及南豐地產發展的上海黃浦江畔服務式住宅「尚濱江」看準「金九銀十」商機，最快下月完成推廣並正式開售。項目將於香港與上海同時推售，首批最多推出10伙，每平方米12萬元至12.5萬元（人民幣，下同）。

永泰執行董事兼營業及事務總監陳玉成昨於記者會表示，「尚濱江」示範單位預計在「十一」黃金周開放，月內正式開盤。陳玉成又強調，項目的優勢正是戶型多樣，既有337平方米的3房2廳江景單位，也有類似香港的85平方米精緻1房1廳單位，由於類似的服務式住宅在上海稀缺，相信將受市場追捧。

每平米料叫價12萬

上海人青睞朝南戶型，陳玉成料首批先推出有黃浦江景致且朝南的B單位，每平方米價格約12萬元至12.5萬元，會因應樓層有所調整。頂層7個面積300至400平方米的特色單位，則會參考附近區域豪宅項目價格，每平方米約20萬元至24萬元。項目亦可能效仿香港做法，於開盤時提供折扣優惠。

開發商今次委託第一太平戴維斯擔任獨家銷售代理，該行上海住宅銷售部董事唐華表示，上海優質房地產市場需求龐大，為項目銷售提供有利因素。她引述數據指，上月上海高端住宅新增一手供應按年下降38%，僅7.39萬平方米。與此同時，成交量按年上升7.8%，令均價維持在每平方米6.5萬元水平。

項目將提供最高13%折扣優惠，折後樓價由933.3萬元至2,272.4萬元，實用呎價17,510元至24,072元。其中22樓全層的交樓標準單位以及23樓B室連裝修示範單位，將於明日起開放予公眾參觀。

加價3%至5% 取消「送舖」

大鴻輝興業主席梁紹鴻昨表示，加多利峯是集團首個住宅發展項目，之前多只作投資收租，而今次重推較去年銷售樓花略為加價3%至5%。該盤在去年4月新例前有「買樓送舖」計劃，梁紹鴻表示該計劃已經取消，但買家會有優先認購權認購單位，扣除早前送出的6間，是次舖位有27間，價錢約由28萬元至38.8萬元，面積50方呎至110方呎。

另一邊廂，早前長實憑藉「蚊型」單位掀起市場熱話的大埔嵐山一期，將於本周六悉數推出包括最後10個兩房單位、以及2間實用不足200方呎的開放式單位，折實入場價由193.9萬元起。同時，發展商更新多張價單，將即將發售的兩房單位提價2.5%至4%，至於兩伙開放戶售價亦分別調升14.3%及18%，不過原有優惠維持不變。

嵐山二期兩周內上樓書

當中，7座22樓A室為入場單位，實用面積180方呎，計盡所有優惠連樓價14.5%後，折實售價低見193.9

萬元，折合呎價10,772元。長實地產投資董事劉啟文昨表示，該盤開售至今已售出逾708伙，佔全盤約85%，套現逾42億元。至該盤的第二期進度，劉氏說「正全速製作樓書」，最快在本月內推出應市，有希望在兩周內上載樓書。

同時，新世界旗下西營盤EIGHT SOUTH LANE餘下4伙加價約10%，4個單位實用面積315至323方呎，加價後售價875.9萬元至896.9萬元，呎價2.7至2.8萬元，並於本周六發售16伙。

天晉IIIA新貨料收3千票

另外，新地旗下將軍澳天晉IIIA將於本周末分兩日推出發售157伙，新地代理助理總經理陳漢麟昨表示，該批單位周二時已截收2,000票，估計至昨晚可收3,000票，超額認購18倍。

雲暉大廈兩天售出4戶

其他新盤方面，南豐集團旗下位於跑馬地雲地利道雲暉大廈在過去兩天售出位於A座的4戶高層單位，實用面積均為2,006方呎，售出單位成交價由5,731.9萬元至7,060萬元，呎價為28,574元至35,194元。南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，雲暉大廈自本年2月中再度推出市場，項目至今累售76戶，佔總數逾9成。

荃灣綠楊呎價衝破萬元

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）

各區屋苑陸續出現破頂成交。市場消息指，荃灣綠楊新邨K座中層1室，實用582方呎，最新以585萬元成交，折合呎價10,052元，創屋苑成交價新高紀錄之餘，呎價亦首度衝破萬元關口。原業主今番沽貨賬面賺約345萬元。

另一邊廂，將軍澳新寶城呎價首度衝破1.2萬元關口，市場消息指，屋苑的6座高層F室最新以455萬元易手，單位實用面積378方呎，折合呎價達12,037元，創下屋苑呎價新高。

上車需求殷切下，低水物業備受追捧，祥益袁思賢表示，屯門錦華花園A座高層8室，實用面積353方呎，作價360萬元成交，折合呎價10,198元，令屋苑的成交價及呎價

「雙破頂」。原業主轉手物業升值逾1倍。

內地家長75萬辣稅購樓

至於同區邁亞美海灣錄得一宗內地家長客入市個案，祥益古文彬稱，單位位於3座高層D室，實用面積473方呎，以385萬元成交，折合呎價8,140元，稍高市場價成交，並創下同類戶型呎價新高。該名買家須繳付15%的買家印花稅(BSD)及從價印花稅(DSD)，合共約75.075萬元。

此外，位於深井龍珠島別墅一個開放式單位，作價225萬元成交，美聯吳鵬雄表示，涉及F4座頂層連天台單位，實用面積286方呎，折合呎價7,867元。原業主於1997年以約145萬元購入物業，是次轉售物業升值約55%。



■荃灣綠楊新邨K座中層1室以585萬元成交，創屋苑成交價新高紀錄。 資料圖片

居屋今年註冊連升斷纜

香港文匯報訊 二手居屋註冊宗數錄7連升的走勢告終。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合土地註冊處資料顯示，8月二手居屋(包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場買賣註冊量合共錄561宗，較7月下跌15.5%。

劉嘉輝表示，今年二手居屋持續受惠「白居二」以及早前積存的購買力釋放，帶動註冊宗數自去年底低位回升，至今年7月連升7個月，但最終升勢難以持續，8月終告斷纜。另外，由於荃灣、青衣、沙田及元朗等地年底將有合共5個全新居屋預售，料將減慢

二手居屋買賣。

平均金額續創新高

縱然交投回軟，惟8月二手居屋平均成交額錄324.1萬元，連續4個月企穩逾300萬元水平，並續創紀錄新高。

以金額劃分，8月二手居屋註冊個案中，以300萬至500萬元為主，錄約319宗，即佔60.5%，300萬元或以下則佔約198宗，約37.6%，而餘下約1.9%為逾500萬元個案，僅錄10宗。

商廈登記辣招後新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑昨日指出，根據土地註冊處數據，8月全港累錄167宗商廈買賣登記（主要反映7月中至8月中市況），不但較7月大增76%，更創自去年4月以來的17個月新高，為去年初推出雙倍印花稅(DSD)後登記最多的月份，突破連續半年登記低於百宗的悶局。

大額商廈買賣重現

受惠福利集團連接沽出中環皇后大道中35號及灣仔福利商業中心全幢，作價分別約16.00億元及11.05億元，而市場同時錄得觀塘One Harbour Square多宗大額交投，8月商廈成交總值按月急升1.87倍至50.79億元水平。

周滿傑指出，熱賣項目「W50」仍有部分成交將於本月陸續登記，加上市場亦有個別投資者拆售商廈，估計9月商廈登記宗數可上闖180宗，甚至接近200宗水平。而且，葵涌九龍貿易中心(KCC)A座及B座多層樓面合共以約13.78億元沽出、以及上環惠南大廈全幢以5.5億元易手等，將反映在9月商廈登記總值上，預期成交額將穩步上揚。

戴行：分層寫字樓買賣活躍



■戴德梁行陶汝鴻（中）表示，中資機構佔中環區甲廈市場達30%。 記者陳楚倩 攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）戴德梁行香港區董事總經理暨北亞區策略發展顧問部主管陶汝鴻昨於記者會表示，第三季是寫字樓的傳統租賃淡季，現時核心甲級寫字樓區的租賃增長動力主要來自內地證券公司及新來港IPO公司，中資機構佔中環區甲廈市場達30%，中資券商更因應「滬港通」開通而加快的在港的擴張步伐。此外，本季分層寫字樓買賣成交活躍，反映用家及投資者對其需求持續，並有望延續至第四季。

非核心地區租金受壓

商業部(寫字樓代理)主管兼董事阮仲賢指出，「滬港通」效應在年初已陸續反映，雖然中資公司佔整體市場的規模不大，但其活躍程度是今年核心商務區內的一個主力。

他預計，非核心地區寫字樓在未來3年將有1,000萬呎新增樓面，料對該等地區租金有一定影響，料未來數年租金將受壓。

阮仲賢又指，至於第三季港島區租金繼續受到支持，按季上升5.6%，至每平方呎39.7元。由於九龍東多個活化工廈項目落成，供應充足令租金受壓，每月實則呎租跌至31元。該區空置率由上季10.1%，升至第三季的10.8%，空置率上升對其租金升幅構成一定壓力。

至於在分層寫字樓買賣方面，在7月至8月期間，本港最少有15層總建築面積約為37萬平方呎的分層寫字樓售出，主要集中於九龍東、葵涌及黃竹坑等非核心商業區，部分成交價更創區內新高。

港島東實呎租近百元

第三季全港寫字樓空置率按年微升0.2個百分點至5.7%，仍屬健康水平。核心商業區空置率仍偏低，中環、金鐘空置率，按季微跌0.1個百分點至4.9%。港島東空置率為2.9%，屬各區中最低。而該區未來將有數幢主要寫字樓因租約到期而釋放較多樓面，預料來季該區空置率將上升，但未有影響其租金水平，每月平均實質呎租為99.3元，AAA級商廈每呎租金為122元，與上季持平。因為核心商務區的租賃需求一直穩健，為中環、金鐘等寫字樓的租金帶來支持，預計未來下跌的機會亦不大。

截至8月底底的第三季度，本港整體寫字樓總吸納量從第二季度9.65萬平方呎回落至8.69萬平方呎。第三季中環、金鐘寫字樓吸納量由第二季16.15萬平方呎急降至2.19萬平方呎。

壹號總站擬削賣舖優惠

香港文匯報訊 美聯旺舖高級區域營業董事梁國文表示，由該行獨家代理的屯門青山坊「壹號總站」繼日前獲師奶兵團大手購入多個單位後，現再獲一名牌電訊業的大手客戶洽談預留數個單位。梁國文指出，上述客戶看好物業樓底極高及柱位極少的物業優勢，故有意購入自用，而項目自上周四(9月4日)開售後，獲認購單位已逼近七成，銷情相當理想。業主有意將餘貨提價推售，並計劃於本周五(12日)起停止向買家送贈盤印費。

壹號總站單位的建築面積約47方呎至139方呎，現時每單位價格為200萬至300餘萬元不等。

葵涌政府宿舍增供應料放行

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府早前向城規會將葵涌興芳路的水務署宿舍地積比率大幅提高兩成，住用地積比率由5倍增至6倍，總單位供應86個，較未放寬前增加14個單位供應，平均單位面積538方呎。對此，規劃署報告顯示並不反對，估計明日可獲城規會通過。