

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年以來無論政府官地、市建局及鐵路沿線項目，賣地底價皆明顯下調，多家地產商見機不可失，近期大舉入市「低撈」。港鐵大圍站項目昨日截收意向書，港鐵發言人同日公布收到23份意向書，成為歷來收到最多意向書的鐵路項目。當中最大變數是一班中小型地產商意欲合組財團力爭這幅百億靚地，最令外間意外是領匯竟然有份入意向，明言對基座商場感興趣，住宅部分則合作發展，隨時成為「黑馬」。

大圍站項目為近10年最大型單一港鐵項目，再加上東鐵、馬鐵「雙鐵匯聚」，區內需求龐大，地段可謂優越。項目昨日截收意向書，自然成為多間地產商逐鹿之地，港鐵公布最終收到多達23份意向書，相比2012年大圍站首次招收意向書時所收到的15份，今次重推足足多收8份，增幅53%。

過去收得最多意向書的鐵路項目，分別為去年閉屏(南)站項目及2001年初的彩虹坪石巴士總站及毗鄰空地發展項目，但只收約20份意向書，今次大圍站刷新歷史紀錄。事實上，翻查今年投地紀錄，多次賣地投標亦都錄得破紀錄的競爭者，如早前政府推出屯門仁政街地盤招標，就收到27份標書，成為政府2010年大增土地供應後，收到最多標書的分層住宅官地。

入意向求窺「底牌」大小

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚坦言，發展商就大圍站踴躍入意向的程度，大出其意料之外，原本只預料平2012年的舊紀錄即15份。他估計，由於要先遞意向書才能取得招標條款，為了解港鐵今後賣地的最新方向，不乏發展商「醉翁之意不在酒」，入意向只為一窺港鐵「底牌」，而因着反應理想，預料日後標書數亦會較2012時倍增，料收到6份。

張氏續說，須留意今次有不少中小型財團入意向，例如英皇、資本策略及泛海等，最特別是連領匯亦首次加入競投，令外界頗感意外，笑指領匯隨時成為「黑馬」。他認為，由於地盤投資額龐大，中小型發展商入意向估計是為日後合組財團鋪路，再者今年以來地價下滑，亦增加發展商

投地意慾，造成今次「空前盛況」。

資料顯示，大圍站項目兩年前推出時補地價達127億元，總投資額高達290億元，由於僅得三份標書而流標。今次重推，市場預期補地價額將下降15%至36%至81億元至108億元，即每呎樓面地價3,000元至4,000元。

領匯吼商場 住宅尋夥伴

領匯發言人表示，因應證監會7月底落實放寬房託基金守則，容許房地產投資信託基金(RE-ITs)參與物業發展及利用金融工具投資，領匯作為負責任的資產管理人，一直在市場物色發展項目。

該發言人重申，是次就大圍站項目策略性入意向，日後會研究是否入標，但強調只參與項目商場部分發展，即使入標亦只會合組財團，領匯負責商場，住宅部分由合作夥伴負責。

萬科今年再度出手競逐

另一隻「黑馬」則為近年積極買地的萬科，萬科置業(香港)地產發展助理董事林力山昨日親身到大圍站遞交意向，顯見萬科對項目的重視。他表示，大圍站項目相當具規模，但詳細是否入標要視乎日後招標條款，而集團過去亦曾參與競投鐵路項目，如今年4月推出的將軍澳日出康城第4期，此前亦與新世界合作發展西鐵荃灣西站六區地盤。

連中小型發展商亦對項目趨之若鶩，一班實力雄厚的「大仔沙」自然不甘後人，昨日四大地產商長實、新地、恒地、新世界無一缺席，信置、會德豐、嘉華、太古等亦「黃雀在後」，預期大圍站若招標條款合理，一場投地「廝殺」在所難免。

博港鐵賤價賣地 收23意向破紀錄

領匯大爆冷 競逐大圍站

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	81億-108億元
樓面地價	約3,000-4,000元
入意向財團	長實、新地、恒地、新世界發展、信置、南豐、嘉里、九龍建業、資本策略、會德豐、英皇、萬科、麗新發展、泛海、中海外、領匯、永泰、太古地產及嘉華等

*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



領匯代表



泛海國際代表



資本策略代表

■一眾中小型發展商蜂擁入意向書。
記者顏倫樂攝

銷情理想 君臨削優惠加推

■新地副董事總經理雷霆（左）及新地代理助理總經理陳漢麟。

記者張偉民攝



香港文匯報訊（記者 梁悅琴、蘇洪鏘）新地銷情報捷，發展商削優惠加推應市。恒隆地產昨晚公布加推九龍站君臨天下39伙，並削減於本月30日前簽定臨時買賣合約的特別折扣優惠，由9%至10%減至5%至8%，變相加價，於本周六推售。

颱風礙天晉銷售安排

新地於日前公布加推將軍澳天晉III A新一批122伙，其售樓安排會因應對颱風的影響而於

本周稍後作公布，市場估計仍會繼續在本周末賣樓。

新地昨日開放天晉II A全新「天晉大宅」套三房示範單位予公眾參觀，單位以項目第3B座8樓A室為藍本，實用面積848方呎。另一方面，新地副董事總經理雷霆昨日表示，早前政府放寬雙倍印花稅的換樓期限，有助穩定樓價。

恒隆地產昨晚公布加推九龍站君臨天下39伙，於本周五抽籤，本周六推售，此39伙分布於第1及第2座，有2房及3房選擇，樓層由61樓至76樓不等，實用面積由832方呎至1,149方呎，呎價由25,980元至48,860元，當中於本月30日前簽定臨時買賣合約的特別折扣優惠由9%至10%減至5%至8%，令發展商提供折扣

維峯2.3萬呎價沽1伙

其他新盤昨日成交方面，市場消息指，恒基地產大股東李兆基持有的西環浚峯再沽2伙，包括18樓A室，實用面積544方呎，成交價999.7萬元，呎價18,377元；27樓D室，實用面積464方呎，成交價941.3萬元，呎價20,288元。至於恒基地產於北角維峯沽出27樓B室，實用面積280方呎，成交價648.15萬元，呎價23,149元。

另一方面，新世界於西環EIGHT SOUTH LANE昨日同樣再沽1伙，為3樓D室，實用面積315方呎，售價651.1萬元，呎價20,670元，據悉，買家作投資用。消息指，此盤累售93伙，套現近6億元，尚有2伙待售，並於本周四起取消7.5%從價印花稅回贈。此外，南豐東涌昇譽昨亦售1伙，為第3座9樓A室，實用面積1,031方呎，售價803.8萬元，呎價7,797元。

兩幅大嶼山長沙地，分別獲批契約修訂補地價700萬元，合共補價1,400萬元。觀塘滙洋工業大廈亦獲批准商業用途，補價215萬元。新地今年4月買入的港鐵日出康城第4期地盤亦獲批出補地價27.1億元。

另外，遠東發展元朗丹桂村洋房項目，佔地約48,384億元，擬建24幢洋房，亦獲批出換地補地價1.9713億元。

灣仔華潤大廈補地價億二

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨公布8月批出的補地價項目，華潤集團旗下灣仔華潤大廈批出契約修訂補地價1.2億元。

業界指出，華潤大廈過去曾提出翻新工程，

當中低座的香港展覽中心上蓋將進行加建及改建工程，涉及興建1幢18層高6星級酒店，提供120間房間，新增總樓面面積10.75萬方呎，估計今次補地價涉及翻新工程。

另外，太古於2011年底以3.568億元買入的

御凱呎價破2萬荃灣首例

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）上車需求熱切，造就港九新界二手樓破頂成交接踵而來，當中鯉魚涌康山花園的綠表呎價逐步逼近萬元關口，而荃灣御凱複式天池屋亦創造區內首宗實用呎價超過2萬元的成交。

鯉魚涌康山迫萬元關

中原楊文傑表示，鯉魚涌康山花園7座中層D室獲綠表買家以395萬元成交，實用面積431方呎，折合呎價9,165元，打破該屋苑上月實用呎價8,933元紀錄。至於原業主於2008年以168萬元免補價購入，今次轉手物業升值135%。

中原滕成德表示，西半山薈萃苑高層B室，實用面積1,705方呎，新近3,888萬元連車位易手，折合呎價22,804元。由於該屋對上一宗成交追溯至2012年，中低層單位以3,300萬元成交，今年一出現成交便打破該紀錄。

對岸九龍區，據土地註冊處資料顯示，何文田居屋冠熹苑高層11室，新近在自由市場以263萬元易主，以實用面積211方呎計算，折合呎價高達

12,464元，打破該屋去年底一個高層戶呎價12,227元的紀錄。

北上新界區，荃灣近期有地皮高價標出，刺激區內樓價，市場消息指，荃灣御凱複式天池屋，實用面積2,102方呎，作價4,550萬元成交，折合呎價達21,646元，創造荃灣區內首宗實用呎價超過2萬元的成交。美聯姚偉明表示，荃灣單幢立坊一個開放式單位，新近約355萬元成交，涉及中層13室，實用面積238方呎，折合呎價約為14,916元，創下該屋呎價新高紀錄。

灝景灣2房635萬新高

美聯熊建明亦表示，馬灣珀麗灣一個開放式單位，最新以360萬元成交，單位為17座低層G室單位，實用面積339方呎，折合呎價為10,619元，屬屋苑開放式戶新高成交價。至於青衣灝景灣一個連租約內園房剛以635萬元新高價沽出，中原地產鍾慧儀表示，灝景灣6座高層E室實用面積531方呎，2房單位以635萬元成交，平均呎價11,959元，創屋苑內園房樓價及呎價新高。



■荃灣御凱複式天池屋成交呎價達21,646元。資料圖片

另外，消息指屯門大興花園2期4座高層D室，實用面積587呎，獲換樓客以435萬元承接，折合呎價7,411元，創下屋苑套三房新高。中原劉月華表示，屯門華都花園5座中層E室，實用面積533方呎，作價383.8萬元，折合呎價7,201元，樓價及呎價均屬三房戶新高。

陳德霖：樓市未確定下行

香港文匯報訊（記者 陳堡明）金管局總裁陳德霖昨日出席財資市場高峰會時指出，自去年2月金管局推出逆周期措施後，過去一年本港樓市交投淡靜，雖然成交及樓價顯著疏落，但仍未能斷言樓市已經進入下行周期，未來會繼續密切留意樓市發展。

陳德霖解釋，今年3月至7月樓市交投再次轉趨活躍，其中以細價樓交投最多。不過，他進一步表示，8月初步數據顯示，該月樓市成交量及按揭宗數均較7月有所放緩，惟近月樓市又似有反彈，所以難以確定樓市周期。



■金管局總裁陳德霖。

記者張偉民攝

歐美息口影響待觀察

美聯儲局今明兩天再議息，市場關注美國提早加息對本港市場息口的影響，陳德霖於會上承認，美國加息對本港按揭息率有一定影響，惟因本港樓市有獨特的供求關係，以及外圍存在大量不穩定性，包括對美國加息時間的不同預期，歐洲央行計劃推出的量寬政策仍未落實細節。他認為，因歐美兩地政策取態不同，實際對本港息口的影響仍有待觀察。

里昂唱淡樓價跌15%

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）本港住宅樓市會在未來18個月下跌15%！中信里昂地產研究部主管王豔昨日在一論壇上表示，隨着明年美國加息，以及本港住宅樓宇供應增加，樓價將會逐步回落，明年及2016年將下跌10%及5%。她指受政府政策影響，土地價格將進一步下調，誘使地產商增加住宅供應。

市場誤解樓市「鬆綁」

樓市下滑的消息就如狼來了，自去年已在市場瘋傳，今年樓市卻不跌反升，王豔歸咎於美國聯儲局延遲加息計劃，以及5月時政府放寬雙倍印花稅換樓期限，遭市場錯誤解讀為「鬆綁」樓市。

另一邊廂，王豔看好中環地段辦公室租金有增長動力。她解釋，內地駐港企業不惜一擲千金也要租用黃金地段，為營造集團的國際性，特別是受滬港通帶動，此現象更趨明顯。

此外，王豔在論壇上又提到美國加息引發內房股集資，她稱負債比率在150%以上的內房股，很大機會期望趕在加息前透過認股權發行集資。



■中信里昂地產研究部主管王豔(左)及地產研究部高級分析員梁思慧。記者 曾敏儀攝