信置180億觀塘擴版圖

申建2000伙住宅 主打500及800呎

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 剛於本月初投得市建局觀塘市中心第2、3區項目發展合約的信和置業(0083)及華人置業(0127) 積極拓展觀塘版圖，於此項目佔90%股權的信和置業昨日公布發展大計。有關方面宣布將斥資180億元，興建2,000伙住宅，單位主打500及800呎，主攻上車及換樓客。

信置營業部聯席董事田兆源昨日接受訪問時表示，計劃把住宅樓面約150萬方呎項目，申請增加17%單位數目，由1,700伙增至2,000伙，主打發展500方呎及800方呎單位，約佔80%，以吸引上車客及換樓客，連同約36萬方呎的商場(興建後要交回市建局)，總投資額達180億元，投資額為信置近年發展項目的新高。

建天橋接駁觀月·樺峯

事實上，信置早已與市建局合作發展觀塘重建計劃第一區，即為現時的觀月·樺峯。田兆源表示，今次信置再下一城奪得市建局觀塘市中心第2、3區項目發展合約，單位面積概念會參考觀月·樺峯，並會引入綠色生活，建築物料、設計會盡量採用自然光及增加通風，住宅高度最高可建48層，未來觀月·樺峯將建行人天橋接駁第2、3發展區。

根據市場早前流傳的標書條款顯示，市建局除不設底價外，還讓發展商將項目平台設施(包括商場)於56個月交付予該局的期限延長至72個月，又支持發展商在合理情況下修改建築圖則，以增加更多切合市場需求的中小型住宅單位。

削減大單位 不搞開放式

田兆源指出，計劃申請更改住宅單位數目，主要是參考過觀月·樺峯的銷售經驗，以500方呎及800方呎單位最受歡迎，若成功改動後，此項目平均單位實用面積由約880方呎減至約748方呎，並有少量4房及特色戶，但不會有開放式單位。項目亦設有會所，預計最快3年後推售。他稱，以觀月·樺峯共299伙計，已售出單位平均呎價1.35萬元，最高成交呎價17,244元，現時尚有34伙待售。

觀塘重建計劃第2及3區商住項目佔地約23.4萬方呎，平台範圍為兩層設有商場、交通交匯處、小販市集及垃圾收集站等設施，平台之上為興建4幢42層至48層高住宅，提供約1,700個單位。項目總樓面超過185萬方呎，住宅樓面佔約149.6萬方呎，商場樓面約36萬方呎，另有一個約6.9萬平方呎的公眾休憩用地，預計2019年至2020年落成。

■信和置業營業部聯席董事田兆源介紹剛中標的市建局觀塘重建計劃藍圖。 記者梁悅琴 攝

瞄準第4及5區重建項目

被問及信置會否瞄準市建局尚未推出招標的觀塘市中心第4及5區，務求擴建觀塘版圖，田兆源坦言，集團會研究。資料顯示，觀塘市中心第4及5區要興建1幢樓高260米(約60多層高)地標建築，此地標建築內包括有1間400房的酒店、樓面約70萬方呎寫字樓及低層約100萬方呎的商場，發展模式類似金鐘太古廣場，商場類似九龍站圓方。

首9月賣樓160億超去年

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 今年一手盤銷售表現凌厲，信和置業營業部聯席董事田兆源昨接受訪問時表示，今年以來已售出1,300個住宅單位，套現近160億元，已超過去年全年約140億元的銷售額，今年第四季料有4個新盤推出，涉及1,831伙。

他稱，今年以來透過信置出售的住宅項目，售出1,300伙，套現近160億元，主要包括逸瓏灣I、II期(佔90億元)、囍滙1及2期(逾30億元)、海鑽·天賦海灣(佔10億元)，其他項目有觀月·樺峯、逸瓏及奧朗·御峯等。

下季推4新盤涉千八伙

談到今年第四季新盤推售計劃，他表示，計劃推售包括大嶼山長沙項目，共有16間洋房，實用面積約5,000方呎，已獲入伙紙，正待批滿意紙，會以現樓推售。

此外，與嘉里合作的沙田九肚玖瓏山將提供963伙，而與嘉華合作的將軍澳住宅項目則提供546伙，集團又計劃重推大埔天賦海灣第1期約190伙及第2期約106伙。

唎完暑 新盤群出

■長實地產投資董事劉啓文(左)表示，大埔嵐山II期最快本月底上載售樓書。 旁為何家欣及楊桂玲。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）多個新盤接力登場，大埔嵐山II期最快本月底上載售樓書，隨即公布價單。將軍澳天晉IIIA獨立屋決定以招標形式推售，首推2幢獨立屋。至於北角柏傲山昨晚上載售樓說明書。另外，今日下午推售的西半山西摩道瀚然首批50伙昨晚截票，共收130票，超額登記2.6倍。

長實地產投資董事劉啟文昨表示，嵐山II期最快於本月底上載售樓說明書，價單則在樓書上載後公布。他又稱，嵐山1期距離可以開放現樓時間不遠，若開放現樓時會加價，目前此項目已開價待售的「1+親」單位尚有31套。

嵐山I期加推12組「1+親」

長實營業經理楊桂玲昨指出，大埔嵐山第I期於前晚公布加推12組「1+親」單位，並已上載銷售安排，於本周四發售，長實高級營業經理何家欣表示，新推出的單位組合，包括4組第7座C及D單位、4組第7座A及B單位、以及4組樓皇第9座G及H單位，標準戶實用面積約906方呎至949方呎，開放式單位實用面積約180方呎至196方呎，折扣優惠最高達14.5%，折實入場費約842.7萬元，折實呎價由7,332元起。該盤至今已推出854伙，累售749伙，套現約44億元。

天晉IIIA獨立屋下周截標

另一方面，新地副董事總經理雷霆昨表示，將軍澳天晉IIIA共有5幢獨立屋，將首度推出其中2幢以招標形式發售。新地代理助理總經理陳漢麟稱，每幢獨立屋內均有私家通道直達項目地庫一層的停車場，今次率先推出的H1及H6獨立屋，下周一截標。

西半山西摩道瀚然首批50伙昨晚截票，太古地產發言人昨表示，共收到130票，超額登記2.6倍，此批單位於今日下午推售。

柏傲山短期開放示範單位

新世界發展與協成行合作於北角天后廟道的柏傲山昨晚上載售樓說明書，項目共有5座大樓，提供358個單位，包括1房(面積596至716方呎)、2房(面積596至735方呎)、3房(913至1,188方呎)、4房(1,188至1,521方呎)、相連及複式單位(1,186方呎至3,751方呎)。市場預料，短期內開放展覽廳及示範單位。

君臨天下加推13伙

恒隆昨晚公佈加推九龍站君臨天下13伙，實用面積832至1,812方呎，呎價約26,100元至56,340元，買家可獲6%至18%折扣，從價印花稅及買家印花稅各佔一半現金回贈，本周六推售。

聯和墟地皮 韋堅信料值5.5億

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）為達成增加住屋供應目標，港府連環推出新界住宅地皮，粉嶺一幅限量地將於本周五截標，市場估計地皮估值約5.5億元，樓面呎價約2,620元，提供不下於250個住宅單位。

附建公眾停車場

該幅粉嶺聯和墟地皮處於聯興街、和豐街和聯盛街的交界，地盤面積約3.04萬方呎，地積比為6.9倍，可建總樓面達209,909方呎，當中商業樓面(包括公眾停車場)為74,023方呎，住宅樓面為135,886方呎。地皮設限量條款，發展商須興建不少於250個私人住宅單位，並需負責興建及營運一個擁有100個私家車車位的公眾停車場。

至於現有的聯和市場，目前被評為三級歷史建築，當局要求發展商須確保發展過程中不會影響其結構，地盤與聯和市場之間特設6米的非建築用地。

韋堅信測量師行估值及諮詢服務董事林晉超認為，該幅土地的市值約為5.5億元，樓面呎價約2,620元。

港90後青睞倫敦置業

香港文匯報訊（記者 張易）倫敦發展商Quintain3月來港推售溫布利公園住宅項目，公司住宅發展部總監Charles Calverley昨在港表示，首批92伙已悉數售完，其中約20伙為港人買下，下月4至5日將來港推售第二期25伙至30伙單位，多為1房至2房公寓，入場費33萬英鎊（約418.1萬港元）。Charles更不諱言，不少香港買家是高學歷90後年輕人。

倫敦新盤418萬入場

今次推售的Mulberry House與早前售完的Cedar House同位於溫布利公園內的Emerald Gardens，將於2016年交付。Cedar House平均呎價570英鎊（約7,221港元），Mulberry House呎價約600英鎊至700英鎊（約7,601至8,866港元）。兩批單位1房與2房單位面積由521方呎至834方呎。不過，今次來港推售的近30個單位不包括開放式單位(studio)。

Cedar House買家中，外國人佔到三成，港人佔當中約三分之二。購入用途方面，投資與自住比例約六比四，港人方面以投資為主。Calverley解釋，主因溫布利公園附近樓盤升值潛力巨大，預計未來5年升幅達27%。單位平均租金回報則約5%，高於倫敦市中心的平均2.5%。

值得一提的是，不少香港買家是高學歷90後年輕人。Calverley笑言，這些年輕人的父母早在1990年代就來倫敦置業，子女耳濡目染下學到不少投資技巧，故評估樓盤時更加理性熟練。

■Calverley表示，現時有不少內地人通過香港購買倫敦物業。 記者張易 攝

港鐵藍圖憧憬 兆禧苑再破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）屯門細價樓搶手，加上政府新公佈屯門南延線鐵路計劃，進一步推高區內二手市場氣氛，兆禧苑在本月連創新高。中原地產陳漢文指，C座低層16室自由市價271萬成交，實用面積351方呎，折合呎價7,721元，造價打破日前的261萬元新高紀錄之餘，創屋苑新高。

中原李梅芬亦表示，屯門冠峰園4座高層A室，實用面積580方呎，新以380萬元成交，折合呎價6,552元，造價及呎價均創屋苑兩房戶新高。

太和中心呎價逼萬一

中細碼上車盤破頂消息亦接踵而來，過往低水的大埔樓呎價動輒「萬萬聲」。中原地產黃達雄表示，大埔太和中心最新錄得1座中層E室易手，單位實用面積294方呎，新近以315萬元沽出，折合呎價10,714元，屬同類型單位新高價成交。

另外，大埔中心2期4座中層F室，實用面積313方呎，日前至370萬元易手，仍比市價高出逾5%，創屋苑二期新高，折合呎價11,821元。