

# 提早開標 信置高價奪粉嶺地

## 中標價7.3億 呎價區內新高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨日突然提早開標,較平日三個工作天的處理時間提早兩天。該署公布,粉嶺聯和墟地皮由信置以7.3億元投得發展,按賣地規定,項目可提供總樓面為20.99萬方呎,將提供最少250個中小型單位及100個公眾停車位。測量師指,成交價高出市場預期上限6%,成交價屬合理。而每呎樓面地價為3,478元,創出粉嶺區內新高。

地政總署過往一貫做法,須要約三個月工作天處理招標事宜,故一般預計開標時間為本週三,但該署昨日一反常態,提早於周一公布,較原訂時間提早兩天。業內人士指,政府或因應週三為十一國慶假期,加上最近的「佔中」行動影響,故提速處理招標工作。

### 黃志祥:對港前景充滿信心

項目上週收到23份標書,反應非常理想,信置最後以高價擊敗一眾對手,集團主席黃志祥表示,集團對香港的前景充滿信心,認為充滿發展良機,會繼續策略性地增加具發展潛力的土地儲備,繼於香港投資。聯和墟項目位置優越,區內發展成熟,交通便利,落成後將提供優質住宅單位、商舖及停車場。

信置上週投標時曾表示會獨自發展地盤。黃志祥又提到,集團於月初已投得市建局至今開展最大型重建計劃「觀塘

### 樓面地價3478元超預期

綜合市場資訊,測量師對地皮估值由5.25億元至6.93億元,樓面地價約2,500元至3,300元。故今次成交價7.4億元,樓面地價為3,478元,高出市場預期上限6%,地皮並創下同區樓面地價新高紀錄,較2010年9月底新地投得的粉嶺樓路地皮約3,029元的舊紀錄更高,高出約14.8%。

資料顯示,粉嶺聯和墟聯興街、和豐街與聯盛街交界住宅地皮,佔地約30,441方呎,可建樓面209,909方呎,其中最多7.4萬方呎的商業樓面中,須興建100個公眾停車位。項目設限量條



粉嶺聯和墟地皮可建樓面209,909方呎。資料圖片

件,日後提供單位數目不得少於250個,而扣除商業樓面後,項目住宅樓面約135,885方呎,即平均單位面積約544方呎。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,成交價只高出市場預期上限僅6%,已屬於合乎預期。他說,雖然地盤興建100個公眾單位,對地價有所影響,但估計信置已考慮該因素,日後可

以內部資源作出平衡。再者,地盤所處的粉嶺區供應不多,區內有需求,日後實價亦有保證。

對於日前發生的「佔中」行動,張氏稱短期一定對市場有心理影響,但要視乎行動的長短,若長時間「佔中」,甚至演變成香港與中央的長期鬥爭,影響就會增加,但香港人相當理性,目前談情況惡化仍為時尚早。

# 廣州十地吸金155億

香港文匯報訊(記者 古寧 廣州報道)廣州昨日舉行年內最大規模土地拍賣,共拍出10地塊,總吸金約155億元(人民幣,下同)。當天的拍賣現場吸引十多家開發商參與,包括萬科、保利地產、中國海外(0688)、保利置業(0119)、綠城、北京金融街及深振業等。出人意料的是,年度規模最大的拍地並沒有推高地價,以備受關注的廣鋼新城第二批地塊為例,6地塊中就有3地塊底價成交。相比今年2月,廣鋼新城首批地塊出讓時,出現多家開發商搶地的情形,差異頗大。

### 廣鋼新城3地底價成交

本次拍賣地塊分佈於廣州市荔灣區、番禺區、花都區和天河區,涵蓋住宅、商業、工業與其他設施用地。其中,廣鋼新城6地塊最受關注,最終保利地產子公司恒利(香港)置業公司和廣州市海合房地產開發公司共斥資36.5億元拍得廣鋼新城兩地塊。中國海外則以底價拍得AF040137&38地塊。當天,保利置業廣東公司以4.1億元拍得花都區一塊二類居住用地,樓面價為5,679元/平方米。

儘管昨天眾多開發商報名競拍,但並沒有出現年初搶地情形。最受關注的廣鋼地塊也同樣遭受冷待,其中3地塊直接底價成交,而另3地塊也都未突破政府的最高限價,最低1.4萬元/平方米,最高約為1.8萬元/平方米。而今年2月,廣鋼新城首批五地塊成交價均創下荔灣區地價新高,其中中國海外拍得的三塊地塊均價在1.8萬元/平方米以上,而珠海華發拍得的地塊實際樓面地價高達2.2萬元/平方米。

### 本地開發商觀望少舉牌

合富輝煌首席市場分析師黎文江表示,昨天賣地去看,開發商多,舉牌的開發商少,其中外地開發商多,廣州本地少。同時,地塊以底價或低價成交多,溢價地塊少。這說明開發商信心不足,仍在觀望。而外地房企進入廣州慾望明顯。也有業內人士認為,這與廣州樓市大環境趨冷、開發商的資金收緊有關。



廣鋼新城地塊今年2月首場拍賣時出現幾家企搶地。資料圖片



長實趙國雄(左二)介紹嵐山項目新售樓優惠。

# 嵐山II期短期上載樓書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實旗下大埔嵐山I期一直因為地盤工程未完成,而未能開放現樓示範單位,長實執行董事趙國雄昨日表示,承建商現正全速推展工程進度,使現樓示範單位有望於11月分階段開放給公眾參觀。另外,項目II期示範單位已完成,短期內將上載樓書。

### I期示範單位或11月開放

趙國雄稱,由於嵐山I期及II期在設計上共用一個出入口,而I期的後期工程加上II期地盤工程尚未完成,經常有工程車、泥頭車及剎車等重型機械出入,多座大廈仍有多部吊船進行外牆工作,如讓準買家在此環境下進入地盤,可能危及其人身安全,故一直以來開放指明單位予準買家參觀非合理切實可行。但隨着發展商積極爭取工程進度,加上現場環境進一步改善,發展商擬在11月開放部分現樓住宅單位或其若

的住宅單位予準買家參觀。但因應工程進度,有關單位屆時將分階段開放,務求讓準買家能在一個安全的情況下參觀。

嵐山I期至今已售出758伙,佔可售878伙的86%,套現約44.6億元。長實地產投資董事劉啟文表示,II期示範單位已完成,短期內將上載樓書。另外,嵐山I期早前向買家送iPhone 6 Plus的活動將「加碼」,但凡於10月1日至15日首11名購買「1+親」單位組合的主單位或4房單位的買家均可獲贈電話。

### DIVA四地舖傳套1.4億

趙國雄補充,旗下天后新盤DIVA的4個地下商舖都已售出,每個舖位當初都有逾10名買家詢問,最後成交價格超出預期,故之後亦會考慮出售地舖,如與市建局合作的深水埗牛匯亦有條件拆售地舖。消息指,DIVA的地舖,4個合共計套現逾1.4億元。

# 雷霆:新地如期賣樓

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)新地(0016)昨日安排傳媒參與將軍澳天晉III A一房示範單位。新地副董事總經理雷霆表示,同區一房單位供應極少,該項目過去幾輪推售亦有少量的一房單位推出,被買家搶購。發展商又相信佔中不影響推盤部署,會如期發售屯門龍門一期的11伙特色戶,每伙單位叫價介乎約1,000萬元至4,000萬元。

### 天晉III A周六售112伙

天晉III A將如期在本週六推售

112伙單位,其中100伙為一房單位及12伙為兩房單位。是次公開示範單位為一房單位,開放式廚房間隔,實用面積360方呎。雷霆表示,相信今次會吸引不少港島東和九龍東的專業人士及首次置業的買家購入,而且單位設計從居家角度出發,相信買家會居住舒適。

代理助理總經理陳漢麟表示,天晉III A的洋房將如期開標,本週六(10月4日)亦如期發售最後一批大規模推售單位,並對週六賣樓銷情具有信心。



新地雷霆公布將軍澳天晉III A最新消息。

# 天巒洋房實蝕600萬離場



天巒洋房。資料圖片

香港文匯報訊 樓市交投疏落,雖然用家拱起細價樓市,但中上價物業造價卻不斷下試低位。土地

註冊處資料,上水天巒2期納沙泰爾大道洋房99號屋,實用面積1,695方呎,剛以1,880萬元易手,實呎僅11,091元,呎價創項目新低,甚至較部分新界細價樓呎價更平。

原業主於2010年10月以2,358.5萬元買入單位,4年後帳面慘蝕478.5萬元,單位貶值約20.29%。若計及期間各項收費等,蝕讓金額更達600萬元。

根據中原數據顯示,天巒2期於7月及8月成交的兩個單位,呎價分別為15,485元及17,115元。

### 華明邨1年貶值3.8%

另一邊廂日前粉嶺區華明邨有連租約迷你戶獲投資者以148萬元購入,實用呎價逾9,800元,成為最新屋主,但舊紀錄、一年前成交的太和邨屋王卻錄得蝕讓,未知是否與最近政治環境轉變有關。涉及單位為喜和樓中層26室,實用164方呎,最近以153.8萬元沽出,呎價9,378元。

原業主於2013年5月以160萬元買入,持貨僅1年多帳面蝕讓6.2萬元,單位1年就貶值3.8%。

# 領匯商場高估值3成售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)領匯昨宣佈,已簽訂5項物業出售協議,作價總值17.16億元,相較物業於今年3月底估值13.3億元高出近29%,售出物業包括牛池灣彩輝邨商舖連停車場、牛頭角彩霞邨的商舖連停車場、屯門兆麟商場、上水天平商場及將軍澳翠林商場。其中,彩霞商場中標價較估值高近80%。

是次招標吸引上市公司和房地產基金,消息指上週截標時收到20份標書。出售資產所得收益將用於領匯的潛在投資機會、基金單位回購,以及作為日常營運資金。市場人士稱,資深投資者林子峰上週8億投得3個領匯商場後,新近再斥資15億元買入多3個商場,包括將軍澳翠林商場、上水天平商場及屯門兆麟商場,其中翠林及天平商場將分別花費一億元去翻新。



新都廣場人流增10%

香港文匯報訊(記者 曾敏儀)新地旗下葵芳新都廣場新進駐Applegreen及Berliner German Bar & Restaurant等餐飲租戶。新地代理租務部助理總經理(推廣)陳潔儀表示,新都廣場平均每日人流10萬至16萬人,較去年同期增加10%。

# 實施「走出去」戰略 擴大「園區經驗」輻射效應



蘇滬現代產業園。

地,並結合各地特色因地制宜,經過主動探索、蘇州工業園區主動「走出」了一片新天地。

經過7年多的建設,全面移植蘇州工業園區的成功經驗,蘇滬工業園成為跨區域合作的樣本;蘇通科技產業園以生態優先的特色,成為園區域外商業性合作的陣地;蘇滬現代產業園是園區「城市整體開發運營」的嘗試;新疆霍爾果斯口岸項目則樹立了東西區域「手拉手」的典範;蘇相合作區的成立不僅對相城區、工業園區、及至整個蘇州都有深遠的意義,成為跨區聯姻合作的新探索。這些項目從無到有,發展中的每一步離不開蘇州工業園區的經驗,也是園區經驗成功複製的體現,隨着這些項目的日益發展和完善,蘇州工業園區經驗的輻射效應也在逐步擴大。

開發建設20年,蘇州工業園區已經從發展初期的學習借鑒、要素集聚為主,進入了輻射帶動的新階段,從「引進來」到「走出去」,這一華麗轉身,讓園區再次承擔起先行軍、試驗田的角色。「走出去」戰略的實施,成功帶動了周邊區域實現高水平規劃、高起點發展,但如何「走得快、走得穩、走得好」卻是一個需要長期摸索、不斷付出與積累的過程。

這些合作項目只是園區「走出去」的一個縮影,在以後的發展道路上,園區還將攜手地方政府共同探索,在中國更多的地方以及更廣闊的領域積極複製與發揚。(蘇州報訊)

從傳統水鄉變成現代化產業高地,蘇州工業園用短短20年時間,樹立起一個成功典範。同時,蘇州工業園區在規劃、管理、體制、自主創新等方面形成了獨特的「園區經驗」,近年來,已形成了輸出經驗為重點,輻射帶動、共同發展的品牌特色。

在蘇州工業園區率先把親商理念、政策創新、城市規劃、基礎設施、產業佈局擴展延伸到周邊,極大地帶動了周邊的發展之後,又開始探索跨區合作,擴大輻射帶動效應,從2006年開始,園區經驗首次「軟件」整體「打包」輸出到宿遷之後,又先後與相城區、南通市、滁州市、霍爾果斯等合作建立了蘇滬工業園、蘇相合作區、蘇通科技產業園、蘇滬現代產業園、霍爾果斯經濟開發區等跨區合作項目,將園區經驗複製到各