港鐵忽變快槍手 大圍站揭標未夠一周

日出康城5閃電招意向

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）港鐵大圍站項目上周二才開標，時間未夠一周，港鐵昨即公布下一幅將軍澳日出康城第5期即日起招意向，推地速度之快前所未見。港鐵同日披露第5期位置，原來在第3期緻藍天的旁邊，預料可提供約1,600伙，佔本季供應量24%。港府昨亦公布下月推出大圍大埔公路地皮招標，明年1月2日截標。

港鐵發言人昨公布，日出康城第5期即日起招收意向書，本周五截止。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，港鐵於大圍站項目開標後短短一周內，即公布推出日出康城餘下期數，時間上看似倉促，但其實可以理解，因為最近「佔中」影響下，後市去向發展仍未可知，加上第5期本來就安排第4季開賣，現趁市況仍靠穩，加快推出地皮亦無可厚非。

補地價料25億元

發展局局長陳茂波上月曾言明，日出康城餘下期數會拆細開賣，但剛公布推出的日出康城第5期，發展規模與總綱發展藍圖相若，顯然並未拆細。張翹楚認為，日出康城第5期的發展雖然具規模，但補地價僅約25億元水平，市場上不少發展商都有實力承擔，即使中小型發展商亦可透過合組一個至兩個財團加入競爭，相信港鐵在衡量各因素後才決定不拆細。

補地價方面，張翹楚補充指，參考新地今年4月時投得的日出康城第4期，當時每呎樓面補地價約2,059元，以此推斷第5期補地價，由於接近康城站，交通較為便捷，價值相信會高出少許，每呎樓面補地價約2,300元水平，以項目住宅樓面約110.15萬方呎計算，即未來補地價水平約25億元。

翻查資料，新地今年4月投得日出康城第4期發展，令日出康城地盤的「招標角力」出現新局面，不再單一地由長實及南豐牽頭財團中標，加上最近大圍站項目的招標反應亦出乎意料地理想，預料今次第5期的市場反應會較第4期更好。張翹楚預測未來招標時可以收到6份標書，較第4期多一倍。

純住宅不附商場

不過，日出康城的居民一直希望港鐵盡快推出項目內的商場部分，方便居民日常購物，但今次第5期未見提供。港鐵發言人表明，項目只得住宅元素，而住宅以外會再建一個公共交通交匯處，但不會有商業樓面。相信商場要留待其他期數提供，甚至由港鐵自行負責興建。

本季鐵路單位供應多達4,600伙，佔全季供應量約70%。其中日出康城擬推出的單位數量更達3,100伙，扣除第5期的1,600伙後，即日出康城本季仍將推出1,500伙待售，能否成功招標，對於政府本年度供地達標有決定性影響。除日出康城外，港鐵本季亦會重推天水圍輕鐵天榮站項目招標，涉及約1,500伙。

大圍宅地下月招標

另外，地政總署昨公布推出大圍大埔公路地皮招標，將於下月14日開始招標，明年1月2日截標。地盤面積約70,504方呎，指定作私人住宅用途及公眾停車場，最高可建樓面約148,059方呎，不設限量條款。市場對這幅地皮估值分歧，樓面地價由3,500元至6,000元不等，計算住宅樓面的估值約5.2億元至8.9億元。

■日出康城第5期即日起招收意向書，本周五截止。 資料圖片

上車天堂不再 屯門市廣場實呎破萬

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手盤源匱乏，「細粒易食」仍然是上車王道，細價盤持續被搶貴。屯門老牌屋苑屯門市廣場一個交吉兩房單位成交，實用呎價衝破萬元關口，令屯門作為「上車天堂」的地位備受動搖。同區冠峰園，以至青衣宏福花園均各刷新紀錄。

中原冼詠恩表示，屯門市廣場2座低層G室，實用面積327方呎，買賣雙方爭持多時後，業主最終只象徵式減價1.2萬元，以338.8萬元成交，樓價為兩房戶新高，至於折合呎價則衝至5位數至10,361元，刷新屋苑新高。原業主於1996年以118萬元購入單位，今番沽貨賬面獲利220.8萬元，升值近2倍。

事實上，屯門冠峰園一個兩房戶日前亦以390萬元易手，造價創屋苑兩房戶新高。中原李梅芬指，涉及單位為3座高層A室，實用面積580方呎，原業主有感近期政局紛亂，遂趁高位沽貨套現離場，以390萬元沽出，樓價屬屋苑兩房戶新高，折合呎價6,724元。

夾屋宏福呎價迫萬元

同屬新界區，青衣夾屋宏福花園新近一個兩房戶以實用呎價9,909元破頂價成交。中原羅彩娥表示，該屋苑3座中層F室，實用面積550方呎，原業主以545萬元沽出單位。

不過畢竟樓價高企不下，買賣雙方拉鋸，部分業主需擴闊議幅方能放貨。美聯黃錦瀚表示，沙田第一城14座中層A室，實用面積約為819方呎，業主因心急套現，由845萬元叫價減至約816萬元成交，折合呎價9,963元，低市價約3%。

天頌苑中層累減31萬

祥益謝利官說，天水圍居屋天頌苑N座中層6室，實用面積429方呎，以自由市場價268.8萬元成交，折合呎價為6,266元。業主早前放盤，在個半月內連環減價，在9月初時以300萬放盤，先後累減31.2萬。

■屯門市廣場有低層單位以呎價10,361元刷新屋苑新高。 資料圖片

天晉IIIB最快下周開售

■新地副董事總經理雷霆(左)表示，天晉IIIB周內開價。旁為陳漢麟。 記者梁悅琴 攝

■嘉里朱葉培(右二)與吳美珊(左一)、信置田兆源(右一)及萬泰劉楚興(左二)指，玖瓏山有80%單位為2房及3房戶。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)新盤熱浪持續，樓花期長達27個月的將軍澳天晉IIIB計劃本周內開價，首批不少於70伙，最快下周開售。至於沙田九肚玖瓏山爭取11月或12月推售，項目有80%單位為2房及3房戶，亦有485方呎的1房單位。

雷霆：首批不少於70伙

新地副董事總經理雷霆昨表示，將軍澳天晉IIIB上周已獲批出預售樓花同意書，並已上載售樓書，計劃本周內公布首張價單及開放示範單位，首批不少於70伙，雖然天晉IIIB提供326個單位，規模比第1期細，然而項目高度限制為100米，而項目正南方樓盤高度限制為35至65米，故此盤有不少單位可享海景。新地代理助理總經理陳漢麟昨指出，售樓書昨日起正式派發，最快下周可開售，有信心價錢可比天晉IIIA更優勝。項目單位類型多元化，共有9款，約一半為1、2房戶，實用面積由355方呎至544方呎。至於3房戶佔約三分之一，面積693方呎至911方呎。另有20伙4房戶、22伙特色平台戶及7伙頂層複式戶。

雷霆又稱，天晉IIIA已售出98%單位，尚有部份單位因圖則修改，連同洋房會於未來3周至4周重推。

嘉里發展執行董事朱葉培昨表示，集團與信和置業及萬泰合作的沙田九肚「玖瓏山」預計於11月或12月推售，集團將於九龍彎MEGABOX提供5個示範單位予準買家參觀。他指出，售樓書正準備中，項目共提供973伙，單位類型包括一房至四房單位，實用面積介乎450方呎至1,500方呎，其中2房及3房單位佔項目80%。他稱，此次目標客戶為換樓客、廠家及內地客等。

玖瓏山預算下月售

嘉里市場策劃總監吳美珊指出，玖瓏山由10幢分層住宅組成，預期於明年年中入伙。她又稱，九肚共8個地盤內，合共提供約1,800個單位，而玖瓏山已佔973伙，為該區最大發展項目，此盤已與本港四大地產代理合作，由地產代理提供分店舖位作專門店，沙田、火炭及大圍的玖瓏山專門店將於日內開幕。

溱柏加推21伙4房戶

另外，新世界昨晚加推元朗溱柏21伙，分布於第5座的D室向南4房戶，實用面積950方呎，售價880.1萬元至1,039.4萬元，呎價9,264元至10,595元，發展商提供最多9%折扣，及完成交易後可獲70%從價印花稅回贈，買家如不要附送車位，可減90萬元，此21伙於本周五推售。

其他新盤方面，恒隆於九龍站君臨天下4個頂層特色戶截標。不過，恒隆未有公布是否有標書。此外，曉盈昨日售出2伙，昇薈、奧朗·御峯、溱柏、迎海·星灣御及Kensington Hill各售1伙。

前海商住項目在港宣傳

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）深圳前海發展如火如荼，去年以逾120億元（人民幣，下同）巨額投得前海兩幅地的民營房企卓越集團，昨日介紹該區首個綜合項目的寫字樓部分，項目軟銷以香港為首站，售價或參考福田核心區商廈，整個項目預料2017年至2018年落成啟用。

去年前海首度舉行地皮拍賣，其中兩幅地皮由卓越共斥資約123.7億元奪得，一度刷新深圳地價紀錄。卓越昨日為旗下前海綜合項目前海壹號舉行記者會，同場更有深圳市前海灣保稅港區管理局投資推廣處處長戎衛華及高力國際董事簡家宏等出席。

「前海壹號」商廈設「限購」

集團高級副總裁王衛鋒表示，項目第一期名為前海之門，屬項目之商用大廈，擬將全部單位放售，價錢或參考旗下位於福田核心區的商廈，買家需為前海註冊公司，不過暫時未定開售時間及定價細節。至於項目的第2期屬住宅項目，擬於明年中或第3季開售，集團不排除保留部分單位作自用或收租，預計於最快在2017年建成。

整個項目涉及4棟商用建築、2棟住宅項目，分兩期發展，按相關規定每平米建築成本不少於1.5萬元，其中建築面積約8.6萬平方米的寫字樓樓面將交還給前海當局。

■卓越集團王衛鋒(左三)介紹旗下前海壹號。 記者蘇洪鏘 攝

私宅貨尾連跌三季

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)政府5月微調雙倍印花稅(DSD)的換樓期限，誘發大批換樓購買力出動買樓，加上發展商積極推盤，令貨尾積壓得到舒緩。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，今年第三季一手私人住宅新盤貨尾比重下跌到12.8%，為六個季度新低。一手樓市運作正常，未受佔中影響，銷情穩定，他估計，第四季的貨尾比重繼續下跌，降至接近一成的水平。

今年第三季選取全港168個新盤統計，單位總數55,035個，其中登記售出單位48,005個。貨尾單位7,021個，按季減少339個。貨尾比重12.8%，按季下降1.3個百分點，連續三個季度下跌，由17.3%高位回落到目前低位，創去年第一季(12.1%)後的六個季度新低。

按發展商計，長江旗下新盤貨尾按季減少461個，有452個；新世界減少295個，有283個；恒基減少167個，有1,088個。

深水埗4舊樓申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）資深投資者盧華作為大業主持有的深水埗大埔道51至61號舊樓，現址為4幢7層高商住舊樓，大業主已集齊各幢分別由83.3%至87.5%之業權，主要為住宅部分，由於樓齡已超過50年，盧華等近日向土地審裁處申請以八成門檻進行強制拍賣。

據了解，4幢舊樓佔地約4,588方呎，現劃入「住宅(甲類)7」用途內，高限在主水平基準90米以上，日後可以9倍地積比率，興建商住樓面約41,292方呎。申請人呈交的估值報告約1.82億元。