

信和 1300 伙新盤伺機推

黃志祥讚港人理性 集團無計劃撤資

香港文匯報訊(記者 張易)「佔中」行動踏入第4周，上月連環奪得觀塘市中心二至三期重建項目，以及粉嶺聯和墟地皮的信和置業(0083)主席黃志祥昨於股東會後表示，投標前已預計到「佔中」發生，按計劃投標反映看好香港穩定。他相信「佔中」不會永遠持續，「香港人個個都好理性且尊重法治」，而集團亦無計劃撤資。

黃志祥出名經常獨自搭港鐵四圍去，被問及「佔中」香港社會氣氛是否有變，他笑言近來地鐵裡客流愈來愈多，但論氣氛「真的非常好」。「佔中」暫未影響集團旗下商場銷情，「十一」黃金假期間人流和生意額保持穩定。

樓價料平穩 或投白石角

黃志祥留意到其他發展商於將軍澳、北角、馬鞍山等地區之一手銷情理想，樓價穩定，相信本港樓市會保持平穩。執行董事黃永光補充，香港利息水平處於低位，今年入市之買家相信屬剛性需求。由於在區內有項目，黃永光表示有興趣投標今日截標的大埔白石角地皮，未來會推出4個新盤，包括沙田九肚「玫瑰山」、大埔逸瓏灣一期、二期，以及將軍澳、大嶼山項目，涉及共1,300伙。



信和置業主席黃志祥笑言近來地鐵裡客流愈來愈多，但論氣氛「真的非常好」。

記者 張易 攝

「依法治國」香港受惠

香港文匯報訊(記者 張易)中共十八屆四中全會首次以「依法治國」為主題，黃志祥昨認為法治和反貪措施增加內地投資吸引力，香港將從中受惠。

與本港發展商接近，意味內地發展商清晰了解香港市場，而不是「亂來」，並歡迎他們繼續投資香港。

集團不排除與內地及海外發展商合作發展地產項目。黃志祥透露，早前投得的觀塘市中心重建項目，亦有發展商有興趣，不過由於重建項目條例較嚴謹，招標條款亦難以改變，因此會維持現時與華人置業(0127)分別佔90%及10%的比例。

歡迎內房企進軍香港

內地發展商前日以18.3億元力壓5間本地財團「爆冷」奪得東涌酒店地皮，黃志祥指不覺內地發展商出價「好狼死」，指落標價

市建連推深水埗盤涉914伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本季土地供應大增，「一鐵一局」成主要推手，繼港鐵日前推出日出康城第5期後，另一主要土地供應來源市建局亦展開部署，昨日宣布連環推出兩幅深水埗舊樓重建地盤，今日開始招意向，涉及單位分別845伙及69伙。當中較大的海壇街/桂林街及北河街項目，測量師對其估值約達22.86億元，每呎樓面地價約3,700元。

今起招意向 月底截飛

市建局發言人表示，今日將推出兩個位於深水埗地盤招意向，本月31日截收意向書。理想城市集團企業估值部主管張聖典坦言，兩幅土地距離深水埗鐵路站不遠，亦鄰近公園，相信對於發展商有一定吸引力，尤其細地盤入場費平，相信會吸引較多地產商入標。他預計，海壇街/桂林街及北河街地盤每呎樓面地價可達3,700元，估值約22.86億元。另一幅細地盤由於競爭大，每呎樓面地價預料稍高，約達4,000元，估值1.57億元。

問到本季多幅土地推出市場，他坦言中小型地產商財力有限，政府、港鐵、市建局三方面在制定招標時間要小心翼翼，以免出現政府官地與「一鐵一局」互相競爭的局面。

根據資料，深水埗海壇街/桂林街及北河街項目覆蓋3個相鄰地盤，地盤面積80,838方呎，可建總商住樓面約61.79萬方呎，提供845伙，平均單位面積638方呎。同日招意向的深水埗海壇街229A至G號屬首個「需求主導」先導計劃的重建項目，佔地僅4,629方呎，涉及商住樓面約3.92萬方呎，提供69伙，當局曾建議單位面積由377方呎至646方呎。



御葡萄業主損手逾330萬

香港文匯報訊 市場消息傳出，元朗御葡萄有單號屋因業主剛離世，家人又不在港，急於放盤下不介意損手逾330萬元離場。另一邊廂，屯門區出現不少辣稅成交個案。

上述成交的御葡萄洋房，單位實用面積2,016方呎，原叫價1,780萬元，剛減至1,580萬元易手，呎價低見7,837元，較市價低約兩成，成交呎價比個別公屋成交呎價更低。原業主2008年9月以1,830萬元購入，賬面已蝕250萬元，計及佣金及釐印費等開支，料損手逾330萬元。

屯門樓連錄辣稅成交

另一方面，祥益地產袁思賢表示，屯門時代廣場一上車客入市，單位業主放盤約半月累減達35萬元，並需繳付約39.5萬元額外印花稅(SSD)。成交單位為D座低層6室，實用面積487方呎，以395萬元沽出，實呎價8,111元，成交價稍低於市場價。

同時，祥益地產袁思賢表示，屯門怡峰園有內地家長付57.57萬元買家印花稅(BSD)及17.27萬元從價印花稅(DSD)共約74.8萬。單位為5座低層D室，面積526方呎，以383.8萬元沽出，呎價7,297元。

另外，祥益地產林偉光表示，屯門龍成花園日前錄得一宗外區客「即睇即買」成交個案，由於買家持有多个物業，需繳付雙倍印花稅(DSD)約30.9萬元。成交單位為3座高層E室，實用面積692方呎，以515萬元成交價計，實呎價為7,442元，屬市價。



新地副董事總經理雷霆昨表示，首批108伙於下周六開售，昨晚6時起收

票，下周四截止登記，下周五進行首輪分組抽籤，下周六再進行揀樓次序抽籤。

玫瑰山首批不推特色戶

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示，沙田九肚玫瑰山項目投資逾百億元，預期11月底至12月初開售。目前示範單位正在趕工中，下周二將向代理作出簡介。首批銷售將依照一手新例，推出整體項目至少兩成單位，主要為兩、三房戶型，特色戶不在首輪出售。

專門店地點人流熙攘，希望吸引附近的換樓客及投資客。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，位於沙田市中心的「玫瑰山」專門店月租約30萬元，項目宣傳總投資金額約達100萬元，至今暫錄約500組客人查詢。至於美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日亦指，專門店投資逾七位數字，開張不足一星期，已收到300組至400組客查詢，反應熱烈。

出席中原地產和美聯物業的玫瑰山專門店開張儀式的朱葉培表示，

天晉IIIB 下周六開售

票，下周四截止登記，下周五進行首輪分組抽籤，下周六再進行揀樓次序抽籤。

1+2戶單位設限購

與天晉IIIA一樣，天晉IIIB同樣設有購。根據銷售安排，每名登記人只可交一份登記意向，香港永久居民最多可買2伙，境外客只可買1伙。為令更多香港人可以買到1房及2房戶，發展商限定有30個2房及21個1房戶只供港客認購的單位，若港客有意買入2伙，其中1伙為此批單位時，另1個必須為其他類別單位。此外，發展商亦指定第1A座其中3伙供境外客選購。

雷霆指出，由於早前天晉IIIA開售時，市場對大單位的需求大，向隅客不少，加上政府早前推出的將軍澳住宅地皮，大部分項目有限呎或限量規定，以細單

位為主，將軍澳市中心的大單位如800方呎供應不多，加上政府早前放寬DSD稅款繳交期限，帶動換樓意慾，因此相信天晉IIIB的3房1套連儲物室及儲物室連洗手間的天晉大宅(實用面積867至911方呎)會受市場歡迎，此類單位的廚房門更以玻璃門設計，增加空間感。

區內地產代理指出，今次天晉IIIB的客源包括未能買入天晉IIIA的向隅客及已買入天晉IIIA的買家，計劃買入天晉IIIB的1房戶作收租用。

會德豐同區盤下月售

至於已獲售樓紙的將軍澳唐俊街THE PARKSIDE住宅項目，消息指，發展商會德豐地產計劃最快於下月中才推售，有機會緊接天晉IIIB推出，避免兩盤正面互撼。

嵐山II新貨即晚售40伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)大埔嵐山II期原價加推第二批50伙昨晚抽籤安排揀樓次序，消息指，開售首小時售出40伙。

該盤昨晚售出的單位平均呎價10,223元，折實呎價8,740元。發展商長實維持最高14.5%折扣優惠，當中2房戶折實售價由451.6萬元起，3房戶折實售價由559.9萬元起。

都會名軒拆售沽13伙

此外，陳讓雲持有的V Hotel 旗下尖沙咀廣東道服務式住宅都會名軒昨日拆售，消息

指出13伙，單位如10樓A及D室合計以468萬元出售，B及C室以438萬元售出。都會名軒共有92個住宅，建築面積380方呎。



嵐山II新貨即晚售40伙。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告〔2014〕34號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《國土資源部39號令》、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2014年11月13日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓3宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情况：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								計入容積率總建築面積	建築密度	建築高度	綠地率			
1	CH32(252):2014-105	成華區青龍街道一里塘社區4、7組	17159.60 合25.7394畝	城鎮混合住宅用地70年商業用地40年	樓面地價：3750元/平方米	3300	2014年11月13日10時	不大於34319平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)	不大於30%	建築物(含所有建、構築物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對對海拔高度835米	不小於30%	二類住宅用地	25.7394 指標證書	成都市國土資源局
2	CH31(252):2014-104	成華區青龍街道一里塘社區4、5組	13597.07 合20.3956畝	城鎮混合住宅用地70年商業用地40年	樓面地價：3750元/平方米	2600		不大於27194平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)	不大於30%	建築物(含所有建、構築物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對對海拔高度835米	不小於30%	二類住宅用地	20.3956 指標證書	成都市國土資源局
3	TF23(251/21):2014-100	成都市天府新區興隆鎮跑馬壩村一、二、三組	135304.76 合202.9571畝	住宅用地商業用地70年商業用地40年	192萬元/畝	10000		計入容積率的總建築面積不小於136000平方米，且不大於358000平方米。可兼容商業建築面積不小於計入容積率建築面積的10%，且不大於計入容積率建築面積的20%。	/	用地範圍內建築高度須滿足區域城市設計相關要求。2和4號地塊內建築高度不宜大於80米，臨北側規劃道路60米範圍內建築高度不宜大於60米。7和10號地塊內建(構)築物及其設施最高點滿足航空限高的要求，若突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆，臨南側創新大道建築形態參照成都市建築規劃設計專則執行。	≥30%	住宅兼容商業服務業設施用地	202.9571 指標證書	四川省成都市新區管委會國土資源和房產管理局

宗地位置示意圖



二、中華人民共和國境內的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競買，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。
四、CH32(252):2014-105和CH31(252):2014-104號宗地：競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用；TF23(251/21):2014-100號宗地：競得人須自行向國家電網天府新區供電公司申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。
五、請競買申請人在2014年11月12日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2014年11月11日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。
六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保證價繳納。(諮詢電話：028-85987005)
七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2014年10月29日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。(成都市國土資源局監督電話：028-61889185)
聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話：028-85987887、85987895、85987892
詳情見：成都市公共資源交易服務中心 (http://www.cdggzy.com/) 四川省國土資源廳 (http://www.scdlr.gov.cn) 成都市國土資源局 (http://www.cdjr.gov.cn) 中國土地市場網 (http://www.landchina.com)