市建深水埗收52份意向

創項目10年新高 官地及「一鐵一局」受捧

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局就兩個深水埗重建項目招收合作發展意向書，分別收到25及27份意向書，創市建局項目10年新高。測量師指，近來政府及其他土地持份者，明顯調低地價水平，加上其他增加土地的途徑難度上升，如舊樓重建等，地產商眼見土地儲備減少，眼光遂瞄準官地、「一鐵一局」的地皮，令最近賣地反應愈來愈熾熱，但反應好卻不代表利好地價造好，須留意今年賣出的多幅土地，地價依然在低位徘徊。

兩幅深水埗重建項目「一大一小」，市場估值分別22.86億元及1.57億元。雖然入場門檻有高低，但昨日截收意向書，兩地都吸引一眾大中小型地產商，反應極佳，多間發展商更「一口氣」就兩個項目交意向書，實行「大小通吃」。

內房越秀萬科加入競逐

而除了一眾「見慣見熟」的地產商面孔，內房「過江龍」如越秀地產、萬科(香港)，以及新加坡財團鴻福實業等，亦有加入競逐。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，市區土地有價有市，兩地反應佳可以理解，但當中規模較大的海壇街／桂林街及北河街地盤，竟然亦能收到25份意向書，他就感到相當意外，估計因為近來地價回落，而私人市場收購土地的難度上升，發展商為維持本身土地儲備於是將眼光瞄向官地、「一鐵一局」的地皮。

市場叫好 不代表地價回升

深水埗兩個重建項目收到25及27份意向書，已刷新市建局10年新高。翻查資料，市建局歷年接獲最多意向書的項目，為2004年3月招收發展意向的灣仔莊士敦道商住項目，共收32份意向書，此後最多亦只收到23份。張聖典提醒，由最近多幅土地的造價看來，賣地反應好，雖然可令地價不致太差，但不代表地價回升，亦不代表發展商對後市一致看好。

張聖典預計，海壇街／桂林街及北河街地盤每呎樓面地價約3,700元，估值達22.86億元，由於地盤投資金額較高，中小型發展商或需合組財團，故預料日後招標時應可收到10份標書以上。但另一幅海壇街細地盤，估值僅1.57億元，每呎樓面地價約4,000元，他預料招標反應會相當理想，甚至收到15份標書亦不出奇。

據了解，深水埗海壇街／桂林街及北河街項目覆蓋3個相鄰地盤，住宅樓面約53.93萬方呎，提供約845伙，商業樓面約5.81萬方呎。

同日招意向的另一個地盤，位於深水埗海壇街229A至G號，為首個「需求主導」先導計劃的重建項目，地盤相較之下顯得非常「迷你」，可建住宅樓面約3.49萬方呎，提供約69個單位，另外亦會有4,306方呎商業樓面。

另外，雅立發展有限公司入紙城規會，指旺角通菜街德發大廈地下(部分)、4至7樓停車場已失效，申請由目前「停車場」等用途，改為「商舖」用途。申請人指，由於停車場當年不計算入樓面，技術上今次申請將令整棟樓宇的地積比率由10.769倍略為放寬至13.107倍，但申請並不涉擴建，故申請人將不會因此獲得額外樓面。

遞交意向

■會德豐代表。 顏倫樂 攝 ■華置代表。 顏倫樂 攝 ■新世界代表。 顏倫樂 攝 ■英皇國際代表。 顏倫樂 攝

兩個深水埗市建局地盤小檔案

項目位置	海壇街／桂林街及北河街	海壇街229A至G號
地盤面積(方呎)	80,838	4,629.6
住宅樓面(方呎)	539,277	34,875
商業樓面(方呎)	58,126	4,306
社區設施(方呎)	20,452	/
公共休憩空間(方呎)	16,146	/
預料提供單位(伙)	845	69
意向書數量	25	27
入意向財團	新地、長實、恒地、新世界、信置、越秀、遠東發展、九建、會德豐、金朝陽、英皇國際、華置、泛海、香港興業、麗新發展、萬科(香港)等	新地、長實、恒地、新世界、信置、越秀、遠東發展、會德豐、金朝陽、鴻福實業、英皇國際、華置、泛海、香港興業、麗新發展、宏安、萬科(香港)、百利保等

資料來源：市區重建局 製表：記者 顏倫樂

OPUS複式呎叫10.3萬再標售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）全亞洲最貴樓王東半山OPUS HONG KONG（傲璇）再度重推標售3伙，發展商太古地產今次將最高折扣優惠由12.5%削減至11.75%，其中地下及1樓複式B室指引價維持7月份招標時的5億元，呎價高達103,756元，折實價仍達4.4125億元，呎價91,565元；曾流標的6樓單位，指引價由4億元調升至4.1億元，呎價78,861元，加幅2.5%；而新推出2樓單位，實用面積5,146方呎，指引價4億元，呎價77,730元，截標日期12月4日。

太古地產昨公布，重新標售傲璇地下及1樓複式B室、2樓及6樓。地下及1樓複式B室的實用面積4,819方呎，連3,520方呎私家花園及泳池，及1,800萬元裝修，指引價5億元，呎價103,756元；2樓的實用面積5,146方呎，指引價4億元，呎價77,730元，連1,800萬元裝修；6樓的實用面積5,199方呎，指引價4.1億元，呎價78,861元，為清水房。

最高折扣優惠削減至11.75%

發展商今次提供相等於買價7.5%的從價印花稅現金優惠及相等於買價4.25%的買家印花稅現金優惠，最高折扣優惠11.75%，比上次最高相當於樓價的12.5%買家印花稅津貼，或8.5%雙倍印花稅津貼的折扣優惠為低。

此3伙的管理費亦相當驚人，其中2樓一個月管理費達57,950.6元，即實呎價達11.3元；6樓一個月管理費59,133.2元，實呎價達11.3元；複式B一個月管理費68,594.6元，實呎價高達14.2元。

樓價回穩 中原指數升0.01%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）「佔中」已逾一個月，二手成交進一步受打擊，10大指標屋苑成交量按周減少逾12%；但樓價表現硬淨，反映樓市走勢的中原城市領先指數CCL最新報129.39點，按周上升0.01%，止跌回穩，升幅輕微；中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass則報130.04點，按周下跌0.05%。業界認為，買家憂慮的情緒減退，令整體樓市持續於高位窄幅徘徊。

十大屋苑上月成交減12.6%

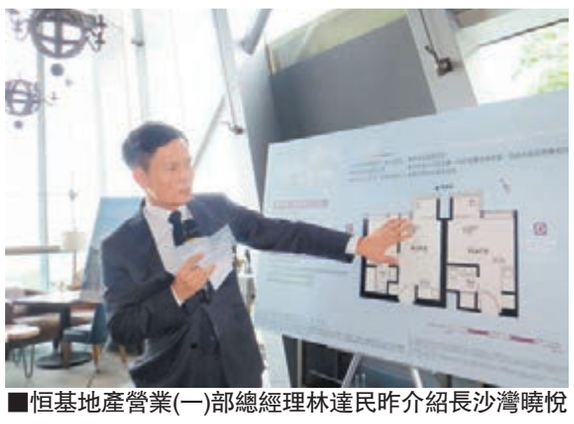
據中原統計，十大屋苑10月份共錄得229宗成交，按月減少12.6%，連續3個月少於300宗成交。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，受佔領行動影響，10月份樓市急速降溫，二手成交減少。政治僵局持續，後市未明，令買家觀望，紛紛暫緩入市；亦有買家趁政局動盪大膽還價，惟業主態度普遍仍強硬，加上新盤群出，且訂價具競爭力，搶走不少二手客源，致二手成交陷於膠着局面。

同時，CCL(中小型單位)報128.27點，按周上升0.01%，但依然為歷史次高。 CCL(大型單位)報131.99點，按周上升0.02%。兩大指數同步止跌回穩，升幅輕微。具體而言，新界樓價升勢放緩，港九市區樓價止跌回穩；中小型單位樓價及大型單位樓價變幅收窄。本周四大指數均於窄幅徘徊，升跌幅度於0.05%以內，預測第四季整體樓市持續於高位窄幅橫行。

今明兩天預約睇樓量仍偏低

至於今明兩天預約睇樓活動，繼續於低位反覆上落。美聯物業分行統計，兩天內15個指標屋苑預約睇樓量錄約812組，按周微升約2.4%。而中原反映，十大屋苑預約睇樓量錄535組，則按周減少1.8%。

豪宅現大手 星岸分層戶4小時沽清



■恒基地產營業(一)部總經理林達民昨介紹長沙灣曉悅的圖則間隔。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅新盤再現大手搶購，新地以貼市價推售的荃灣西汀九星岸26伙分層及7間洋房昨日分批推售，消息指，其中26伙分層於短短4小時沽清，有5組客一次過買入3伙，另有5組客一次過買入2伙，至於7間洋房只售出1間，為2號屋，折實售價逾1.05億元，呎價30,408元，買家以用家為主。

頭籌買家斥近億掃3伙

星岸昨早上開賣7間洋房，消息指，約有5至6組客到場，但只售出2號屋，實用面積3,453方呎，折實價逾1.05億元，呎價30,408元，買家為香港客。而昨日下午1時起開售26伙分層戶，買3伙及2伙或以上的大手客先抽籤揀樓，最終全數沽清，有5組客一次過買入3伙，另有5組客一次過買入2伙，1組客買1伙，抽中頭號籌的買家斥資逾9,500萬元買入第2座2及3樓複式、5樓及6至8樓複式戶合共3伙。

■星岸準買家陳先生。 張偉民 攝

美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，由於星岸訂價合理，加上地點及質素優越，受大手客追捧，以美聯客戶作統計，昨天有7組客有意揀選多於一個單位，客源方面，以新界區客源為主，約佔70%，其餘為市區客，至於用家則佔約70%，另外有30%客戶有意購入作度假、長線投資或收藏用途。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦表示，昨日透過該行入票者的出席率約80%至90%，港島區客源佔60%，計劃作度假屋，新界區客源佔30%。

2號屋售出 呎價逾3萬

他稱，有一組外區用家鍾情項目環境，斥資購入2號洋房單位，涉及資金逾1.05億元，呎價30,408元。另外，亦有3組客戶各自一口氣連環購入3個單位，其中一組外區投資客看好區內潛力，斥逾9,500萬元承接2個複式及1個分層單位，擬作長線投資之用。另一組區內換樓客斥約6,740萬元承接1個複式及2個分層單位，並打算全部作自住用途。布少明預料，銷情將對區內二手豪宅有正面帶動，成交價格有機會逐步上升。

曉悅開放式193呎 下周開價

踏入11月多個新盤籌備開盤，至少涉及逾1,700伙。恒基地產營業(一)部總經理林達民昨表示，基於市場對上車盤需求大，長沙灣福華街曉悅計劃下周初上載及派發售樓書及開價，此盤共有187伙，主打開放式及1房戶，各佔92伙，實用面積193及273方呎，另有3伙實用面積534方呎的2房戶，首批至少50伙，有機會於11月中前推售，售價會參考同系於區內的曉盈，開價會克制，期望令更多首次置業人士可以買到樓，曉盈已售出58伙，平均呎價約1.49萬元，最貴呎價約1.8萬元。

他又稱，與新世界等合作的馬鞍山迎海．星灣御全新第16及17座預計於未來1至2周內啟動推售攻勢。該盤首4張價單已推出650伙，至今售出546伙，套現逾40億元，平均成交呎價約12,830元，最高成交呎價15,819元。

雲門有機會下周末推售

華懋集團售樓部經理吳崇武昨亦表示，九龍塘義德道豪宅雲門昨日已上載售樓書，預計下周二或周三公布首張價單，最快下周六開售，首批推出30伙，訂價將參考鄰近的新盤，整個項目市值約30億元。他又指，將會開放4個清水示範單位，包括第1座10樓及2座10樓，但獨立屋仍在裝修當中，並已向相關代理簽署宣傳及銷售委託，今日起VIP可預先預約登記參觀，此盤提供40伙分層戶及4伙複式戶，另有3幢洋房。此外， 沙田九肚玖瓏山及將軍澳THE PARKSIDE亦計劃於月內推售。

11月推售新盤

樓盤	單位數目
長沙灣曉悅	187伙
九龍塘義德道雲門	47伙
將軍澳THE PARKSIDE	591伙
沙田九肚玖瓏山	973伙
製表：記者 梁悅琴	合計：1,798伙

地產快訊

梁永祥接任地監局主席

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府昨宣布委任梁永祥接替陳韻雲於今日起出任地產代理監管局董事局主席，同時亦委任廖玉玲於同日起出任監管局董事局副主席，並歡迎其餘七位獲委任的新成員。

陳韻雲由2008年11月起獲政府委任為監管局主席，任期直至昨日屆滿。梁永祥自2004年11月起獲政府委任為監管局成員，歷任監管局牌照及執業委員會主席、執業及考試委員會主席及監管局副主席。廖玉玲則由2008年11月起獲政府委任為監管局成員，歷任監管局紀律委員會主席及牌照委員會主席。

瓏璽賬面蝕逾227萬易手

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）豪宅名廈陸續出現蝕讓成交消息，大角咀瓏璽觀海鑽高層B室，新近以1,900萬元易主，單位實用面積約1,002方呎，折合呎價18,962元。原業主於2011年以約2,127.8萬元買入，今趟轉手物業賬面蝕約227.8萬元，倘計及行政使費，料共計損手約300萬元。

景秀里住宅地估值7.1億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，下周五截標的屯門第4區景秀里住宅用地，觀乎市況放緩，而且區內供應充足，相信成交價難望造成驚喜，估值預料為約7.1億元，平均每方呎樓面地價約為1,600元。據了解，景秀里地皮面積約118,921方呎，可建總樓面約為475,683方呎，限建最少735伙。參考鄰近項目，預期本項目落成後的實用呎價約8,000元。

羅嘉瑞：70%資金投資本港

■鷹君集團主席及董事總經理羅嘉瑞。 張易 攝

香港文匯報訊（記者 張易）曾經25年未在港成功買地的鷹君(0041)，近半年重新開始投地，入標包括市建局旗下最具睇頭的觀塘市中心大型重建計劃。主席及董事總經理羅嘉瑞昨於股東會後表示，對香港遠景充滿信心，未來會繼續在本港投資，特別是地產項目。

談到長遠發展策略，羅嘉瑞希望保持最少60%至70%資金投資於本港，但不限於住宅項目，還包括酒店、寫字樓等。除此之外，集團亦會因應國際化策略繼續投資外國，包括近年經濟疲弱的歐洲。

羅嘉瑞預料，美國聯儲局將於一年內加息，屆時可能是全球經濟最好時機，倘逐步加息，對香港經濟和樓市皆有利，亦是集團重返香港住宅市場的原因之一。他預期，現時全球「不斷印銀紙」，資產價格仍有上升空間。

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀．中港酒店 日租450元起
灣仔．比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

刊登廣告熱線
28739888

規劃申請

丈量約份第98約，地段第244號，第245號，第246號，第247號，第248號，第249號，第254號，第255號，第257號及毗連的政府土地，現刊登申請通告，通知土地擁有人及公眾人事，上述土地由綠化地帶，申請改變為：宗教機構(孟蘭勝會)，土地擁有人及公眾人士，如有任何意見，可向城規會秘書處提出意見。

申請人：麒麟山孟蘭勝會有限公司
2014年11月1日

有關規劃許可申請的通知

現特通知(元朗白坭第135約地段第73號，第74號，第75號，第76號，第77號及第78號)的土地擁有人，我計劃根據城市規劃條例第16條，申請規劃許可，對你現行土地申請作為康樂用途包括釣魚場。

申請人：吳樹
日期：2014年11月1日