

市建深水埗兩項目招標

賣樓收益78億須分紅 最高50%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港土地供應持續增加，市建局昨日正式就兩個深水埗重建項目招標。消息指，兩地都以價高者得的方式競投發展權，分紅則固定。其中，規模較大的海壇街／桂林街及北河街地盤，共23個財團獲邀入標，招標條款列明，只要賣樓收益達78億元或以上，即每呎售價約1.5萬元，就須分紅20%至50%予市建局。

市建局昨日宣佈推出兩幅深水埗重建項目招標，12月8日截標。其中，規模可建845伙的深水埗海壇街／桂林街及北河街項目邀請曾入意向的23家發展商入標，而僅可建約69伙的海壇街229A至G號需求主導重建項目則邀請25家發展商入標。兩幅地皮都有兩間發展商因為不符合要求而被取消入標資格。

桂林街重建留27伙賠償

據悉，招標條款列明，市建局將保留海壇街／桂林街及北河街地盤的27個單位，而海壇街229A至G號則會在低層保留5層樓面共15伙作「樓換樓」。兩地盤保留的單位，實用面積最少要求260方呎或以上，其中海壇街229A至G號因有單位已獲舊樓業主預留作「樓換樓」賠償，而獲預留的單位面積約449

方呎，故日後發展商規定要建多於一個同類戶型。

招標方式方面，消息人士透露，兩幅地盤都由發展商以價高者得方式競投發展權。海壇街／桂林街及北河街地盤，賣樓收益達78億元或以上就須要分紅，扣除保留單位面積後，即每呎售價約1.5萬元以上。首個2億元分紅20%；第2個2億元分紅30%；第3個2億元分紅40%；若收益逾6億元，即賣樓收益達84億元以上，分紅就達50%。

另一幅規模細得多的海壇街229A至G號，賣樓收益達3.5億元或以上須要分紅，扣除預留作「樓換樓」單位後，即每呎售價約1.3萬元以上。分紅比例方面，首個2,000萬元分紅20%；第2個2,000萬元分紅30%；第3個2,000萬元分紅40%；若收益逾6,000萬元，即

海壇街／桂林街及北河街地盤，賣樓收益78億元或以上就須要分紅予市建局。資料圖片



賣樓收益達4.1億元以上，分紅就達50%。

海壇街天盤料多人爭

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，桂林街地盤項目賣樓收益的水平，與同區樓盤造價貼近，但由於項目規模大，所需投資額高昂，相信發展商會希望加快回本期，因此出價會相對保守，預測中至大型發展商感興趣，預料有財團或會合資入標，可收至少10份

標書。另一幅海壇街細地則因投資額細，相信標書數可達15份以上。

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。另一個迷你盤，位於深水埗海壇街229A至G號，為首輪「需求主導」先導計劃的重建項目，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。



新地雷霆(左)表示不擔心天晉III B與THE PARKSIDE同期推售。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將軍澳新盤大戰下，新地昨日公布以原價加推天晉III B新一批45伙，訂價介乎496.2萬元至1,861.9萬元，1房折實入場費454萬元，日內公布銷售安排。同時，會德豐地產的THE PARKSIDE首批連加推188伙公布於本週六推售，消息指該盤已累收逾1,300票，超額登記6倍。

天晉III B 加推45伙

新地副董事總經理雷霆昨表示，將軍澳天晉III B加推的45伙包括1房至4房單位，實用面積由339方呎至1,118方呎，訂價由496.2萬元至1,861.9萬元，當中10伙屬首次推出的平台特色戶，折扣優惠保持，扣除優惠後入場價由454萬元起。

折實454萬元入場

他指出，天晉III B已售出超過140伙，佔全盤整體供應約一半，銷情「值得高興」。而該盤位於第1A座25樓A，實用面積1,118平方呎的「天晉海至尊」單位，成交1,873.3萬元，呎價逾1.76萬元，創樓盤成交價及呎價新高。

對於THE PARKSIDE以低價搶攻，雷霆稱不擔心會影響天晉III B的銷情，項目買家以區內用家入市為

主，同區新盤均屬限量項目，加上早前政府放寬雙倍印花稅的付款期限，換樓客亦有改善住屋的需求，預期兩個新盤銷情皆理想。

PARKSIDE 周六售

此外，THE PARKSIDE昨公布銷售安排，首批單位於本週六推售，截票日期為周五，每個私人名義登記者最多可入1票，每票最多可買2伙，每個公司名義登記者只可入1票，每票只可入1伙。

正當市場關注長實及港鐵會否趁機推出將軍澳日出康城3期藍鑽天之際，消息指，長實明天先會為紅磡灣住宅項目舉行命名儀式。根據地政總署資料顯示，長實於紅磡紅鸞道7號項目取名為維港·星岸，共提供321伙，預計落成日期為2016年6月30日。

匯賢49億購長和重慶物業

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）匯賢產業信託(87001)昨日宣佈，已收購重慶大都會廣場與長實(0001)及和記黃埔(0013)之附屬公司簽訂買賣協議，作價39.1億元（人民幣，下同）（折合約49.5億港元），較8月底的評估價值折讓4.7%。收購須待匯賢11月底舉行的基金單位持有人特別大會上投票通過作實。

面積16.4萬平米 5年收入保證

根據協議，賣方已同意就完成收購後之5年向匯賢提供收入保證，每年為2.9928億元，收益率7.65%。倘收入總額低於保證收入，賣方須支付差額。

匯賢產業信託管理人計劃把「大都會廣場」易名為「大都會重慶東方廣場」。匯賢房託管理主席甘慶林昨表示，計劃不僅提高每基金單位分派，匯賢之物業組合價值及規模將有顯著增長。通告指出，倘大都會廣場於2013年12月31日止整個財政年度已擁有，匯賢於截至該財政年度之可供分派金額將增加4.9%至13.24億元；而每基金單位分派則增加4.15%至0.2557元。

大都會廣場坐落於重慶解放碑中央商務區，總建築面積約16.4萬平方米，包括面積約9萬平方米的購物商場，一幢面積超過5.4萬平方米的甲級寫字樓，以及一個擁有353個車位的停車場。

內地客付1700萬稅買環

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤熱賣，有內地客付重稅買香港樓，中原李巍昨表示，西半山臻環35樓連平台特色戶，面積1,565方呎，剛以7,355.5萬元售出，呎價4.7萬元，成交金額及呎價創項目新高，買家為內地客，單是付BSD及DSD稅款高達1,728.5萬元。

另外，粉嶺花都廣場有兩房單位創出同類新高價。美聯物業曾浩聖表示，該行剛促成一宗粉嶺花都廣場4座中層C室成交，實用面積413方呎，兩房兩廳，成交價約370萬元，實用面積呎價8,959元，創屋苑同類型戶新高價。買家為一名用家，見上址間隔合理，故拍板購入單位作自住之用。

調查：近七成人指「佔中」礙樓市

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）「佔中」行動持續逾40天，市場信心漸受動搖，美聯物業昨日公布最新調查顯示，近七成受訪者認為「佔中」行動對樓市有影響，同時有逾六成持有物業的受訪者，因政治因素而改變入市部署。

美聯10月底起進行問卷調查，了解買賣雙方於「佔中」行動開始後的物業交投意向，回收322份問卷。調查顯示，28%受訪者認為運動將致交投萎縮，22%則認為樓價將跌，至於認為沒有影響的佔約31%。

受訪者中有68%持有物業，該批業主中有六成三表示「佔中」行動影響個人物業交投行動，其中暫緩換樓及暫緩放盤的分別佔27%及14%，加快放盤及擴大議幅合共佔約兩成，而37%則表示沒有受事件影響。

逾半非業主決暫緩入市

至於非業主類別中，有64%表示個人交投行動受行動影響，當中有55%受訪者因此而暫緩入市，加快入市、有意轉投海外物業的分別佔約5%及4%，約有36%則指事件不影響其入市部署。

一手息口夾擊 癩價告終

美聯住宅部行政總裁布少明說，明年預計有約3萬伙新盤供應下，估計發展商將採「以量先行」的策略。對於預期美國加息對本港樓價衝擊，布少明認為要視乎加息的幅度及速度，倘加速較慢及幅度較低，影響僅輕微；反之則有機會下挫達一成至兩成。他直言，在多重受壓下，相信二手業主癩價沽貨的時代將告終；同時，若佔領行動未有進一步發展，甚至暫告一段落，二手僵局有望緩和。



左起：美聯郭玉滿、布少明、歐灃軒、張子存。記者蘇洪鑽攝

中原：一二手漸回復正常

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）「佔中」行動已踏入第七週，中原地產認為，隨著事件發展趨向和平及理性，物業市場近數週已重拾上升軌跡，不論一二手市場，或者樓價表現，皆反映樓市已逐步回復正常。

港九波動 新界續創新高

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，從樓價角度看，上周公佈、反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)反映「佔中」行動爆發後第三週之表現；於地域而言，港島區及九龍區於「佔中」開始後樓價反覆波動，港島區樓價於過去三周下跌4.39%；九龍區樓價於「佔中」開始首周錄得跌幅，三周錄升幅0.16%，這可能與港九業主較大比例從事金融等相關行業，對政治事件較敏感所致。至於新界東及新界西兩區樓價指數則繼續創新高，新界西更連續三週創新高累升2.78%，最新報114.93點，新界東指數亦同於過去一週創新高至136.02。

至於大碼物業交投方面，陳氏預期，內地放寬銀根，相信豪宅於今年最後兩個月將發力趕上，預計豪宅樓價至年底可錄3%至5%升幅。

一手「佔中」後近2千宗成交

一手市場方面，根據一手銷監局數字顯示，由9月29日「佔中」行動啟動至今，共錄得約1,855宗成交；單計10月，一手成交量約錄1,359宗，按月減少11%。陳永傑預料，隨著「佔中」轉趨緩和，發展商將加快推盤步伐，11月宗數有機會突破2,000宗。



荷夢畫會將舉辦二十周年會慶聯展

香港「荷夢畫會」定於11月17日至20日，假香港文化中心四樓舉辦「荷夢畫會二十周年會慶聯展」。時間：17日下午三時至七時；18—19日上午九時半至下午七時；20日上午九時至下午六時。會慶聯展並於17日下午五時半舉行開幕典禮，將邀請香港著名書畫家余寄撫、王齊樂、林勇遜、中 斂、羅國權、陳雪侶、劉昭君等出席主禮。



■曠日醉紅妝

「荷夢畫會」由劉昭君等人創會於1994年，今年該會特為二十周年舉辦紀念活動。劉昭君為劉海粟大師的入室弟子，因此他們秉承和發揚以劉海粟「真、善、美」的藝術精神，繼承傳統，探索現代作為主要的藝術創作理念。是次展覽有三十幾位會員和嘉賓參展，共展出一百多幅作品，其中包括國畫、水彩、油畫、雕塑、書法等。

超力食品推出熊井「急凍炒飯」

超力食品今年又推出新產品熊井「急凍炒飯」，產品由韓國直接進口。選用上乘的韓國珍珠米配上精挑的材料，打造充滿原始日韓風味的口感，讓食客試過即難忘。

產品以急凍方式保鮮，原汁原味保留炒飯精髓，且粒粒分明，備有3款口味可供選擇，照燒雞炒飯、八爪魚炒飯、蝦仁炒飯，滿足不同市民的口味。此系列「急凍炒飯」煮食簡易，只需放入微波爐叮或下鑊炒4分鐘就可享用一流的炒飯，方便快捷。

■熊井八爪魚炒飯

福建僑民會舉辦家長加油講座 傳遞正能量

僑民會日前假荃灣南豐中心四樓豐盛酒樓舉辦「『教子無方？』不怕！家長加油講座」。此次講座由僑民會會長吳文侯先生召集，特邀議員陶桂英JP，香港家長會會長古揚邦，Streetads傳媒人、講師、家長黃紹文，律師、家長麥宜全，傳媒人、家長屈穎妍擔任講者。由區議員、僑民會秘書長陳金霖JP主持，僑民會理、監事及家長近300人參加，氣氛熱烈。

集思廣益 為家長建言獻策

吳文侯首先致辭表示，根據僑民會了解到的情況，許多會員家庭都有愛國愛港的傳統，其子女大部分較為懂事，但也有少數被誤導或受影響而去「佔中」，並與家長展開了激烈的口角，令家長感覺自己「教子無方」，束手無策，反駁無據。為緩解家長的困惑與焦慮，僑民會積極與香港社會各界人士就學生教育問題展開討論交流，冀能為家長在孩子教育問題提供借鑒參考，為改善家長與學生就「佔中」問題的分歧建言獻策。

講座上，有多位家長提出問題，由講者一一為大家剖析，並探討如何更好的與孩子進行溝通。同時，講者和家長都就僑民會收集的20條問題自由地發表意見。大家就「佔中」學生提出的普選、民主及香港貧富差距問題進行了熱



■家長加油講座現場

烈的討論，同時就部分學生因為害怕被同學孤立而去「佔中」的個案，去分析如何對孩子的心理進行引導與安撫。同時，指出作為家長或者長輩，應該以身作則，用理解和寬容的態度去看待年輕人的分歧，要從長遠的眼光，佐以史證去引導青年人樹立正確的價值觀。

吳文侯：冀「佔中」學生迷途知返

最後，由吳文侯為此次講座作總結發言。他表示，僑民會為此次講座收集了20條問題，還有許多正在收集，並計劃將收集到的問題一起與嘉賓和講者探討，再集結成「僑民會家長金句」，供僑民會家長和社會大眾參考，為社會傳遞正能量。同時，希望「佔中」的學生能

迷途知返，不要因「佔中」的行為令香港受傷，並呼籲學生正常上課，繼續學習，才能不負社會愛護之情，將來成為有用之材。他表示，僑民會將繼續堅定支持香港政府維護法治，支持警方嚴厲執法，支持「一國兩制」、「港人治港」、高度自治的方針，繼承愛國愛港的宗旨為社會建設添磚加瓦。



■召集人吳文侯致辭