半年平9% 康城5收6標

補價20.6億吸引 大財團競逐

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵將軍澳日出康城第5期昨日截標，港鐵發言人公布，項目共收到6份標書，相比4月賣出的日出康城第4期僅3份標書，數量多出1倍。多間「大孖沙」捧場入標，包括長實、新地、恒地及會德豐等。由於項目補地價只需20.64億元，每呎補價1874元，較今年4月新地奪得第四期的2059元平9%，大部分地產商選擇獨資，而信置及嘉華昨日則以合組財團方式入標，分攤投資風險。惟若該項目成功售出，將有助全年供應達標。

日出康城第5期小檔案

地盤面積	200,200方呎
住宅樓面	1,101,545方呎*
預料提供單位	1,600伙
座數/樓層	3幢53至57層高住宅
標書數量	6份
入標財團	嘉華與信置合資、長實、會德豐、恒地及新地等
招標條款	1.補地價約20.6425億元 2.分紅比例最少10%或以上 3.不設前期建設費用(俗稱入場費)

*另會建公共交通交匯處 製表：記者 顏倫樂

日出康城第5期昨日截標，承接最近賣地市場積極投地的熾熱氣圍，昨日收到多達6份標書，反應較4月時日出康城4期截標僅3份更為理想，標書數量多1倍。現場所見，多家財團都對項目投資相當謹慎，待至最後三個小時才陸續現身投標。

中小財團觀望 投標率31.8%

項目昨日截標反應合乎市場預期，不過，若相比早前收到的22份意向書，即使計及合組財團的發展商「人頭」，投標率亦僅31.82%，多達十多間地產商未有競投項目。韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，整個日出康城項目，過去多年一直由長實、南豐開發，直至今年4月才有新地加入發展，相信不少發展商對項目發展方向仍在觀察。

林晉超續說，雖然項目補地價下調，只需20.6425億元，每呎補地價僅1,874元，但規龐大，日後提供1,600伙，建築費負擔沉重，令項目的競爭者主要為大型地產商。再者，日出康城一直受堆填區氣味問題困擾，日出康城區內亦尚有多個地盤將會推出市場，而政府早已強調未來會持續增加供應，發展商在有選擇下，競投日出康城5期的興趣亦下降。

美聯物業測量師行董事林子彬稱，日出康城五期項目提供約1,600個單位，規模頗大，而且項目屬鐵路沿線，故獲多達22間發展商遞交意向，並預期入標反應不俗。然而，是次入標的以大型發展商及在區內有其他項目的發展商為主，而入標數目較預期為低，相信或與區內供應高企，日後項目推售風險較大有一定關係。由於未來將軍澳供應量持續，加上政府在各區積極推地，故相信部分中小型發展商保留實力，在日後競投其他地皮，導致入標以大型發展商為主。惟若該項目成功售出，將有助全年供應達標。

嘉華有意建中小型單位

嘉華國際地產部董事總經理尹紫薇昨日投標後表示，項目位置接近康城站出口，將來亦通往商場，因此公司選擇投標，若中標日後打算發展中小型單位。她並說，雖然項目要承擔公共交通交匯處的建築，但已在發展成本上反映。

據了解，日出康城5期的招標條款中，列明項目補地價低至20.6425億元，每呎補地價僅1,874元，相比4月份賣出的第4期低9%，另設分紅比例門檻，最少10%，雖然不設前期建設費用(俗稱入場費)，但發展商須承擔公共交通交匯處的建築費。項目發展相當具規模，日後可建逾110萬方呎住宅樓面，以預料提供單位1,600伙計算，平均單位面積約688方呎。

周大福「筍價」租廣東道

■周大福約600萬元租用新港中心地舖，金額較現有租客上升約70%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中央反貪腐，加上「佔中」影響，周大福珠寶金行以「筍價」租入尖沙咀廣東道地舖，新店舖呎租較去年租用同街店舖呎租按年下調30%。

喜來登旺舖代理公司董事黃偉文昨透露，周大福珠寶金行剛以月租約600萬元租用尖沙咀廣東道新港中心地下G38E舖，該舖位建築面積約3,500方呎，呎租1,700元，預期明年農曆新年前交舖。他指出，周大福去年亦租用了廣東道86-98號文利大廈地下4及5號舖，平均每呎月租約2,500元，相比之下，現時租用此舖之呎租約下調30%，主要是因為去年租用的舖位是單邊舖，位於廣東道及海防道交界，舖門特闊，故此呎租較高。此外，今年高消費貨品銷售有所下調，亦令現時呎租下調。

縱然按年呎租減少，不過，周大福今次租用的新港中心地下G38E舖租金仍比該舖位現有租客DKNY的月租約300多萬元上升約70%。

長沙灣工廈GGT提價2%

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 基於銷情旺，恒地昨日中午決定將長沙灣工廈Global Gateway Tower餘下單位加價2%，提價後平均呎價約7,600至7,700元。據悉，目前該工廈共有4層樓面(包括3、7、15及31樓)等連同其他散單位合共100個至120個單位未推出、及5個地廠未推出。

美聯工商助理營業董事羅志明表示，上周四GGT單日連錄7宗成交，其中一位澳門客人更斥資約7,500萬元連購3伙作長線投資，其他4個單位包括低層02及03室，一個中層02室及中高層02室，單位面積由931方呎至932方呎，成交價約656萬元至735萬元，平均呎價7,039元至7,890元，四宗成交涉資約2,767萬元。

九龍灣其士全層索2.7億

另一方面，有業主公開招標放售九龍灣其士商業中心7樓及榮發工業大廈地下3號工場物業，涉及金額達3.52億元，可獨立或一併出售，明年1月15日截標。

中原(工商舖)陳權威表示，當中九龍灣宏開道其士商業中心7樓全層，面積約3.2萬方呎，意向呎價約8,500元，涉約2.72億元。現時物業每月租金收入59.2萬元，若物業按今番意向呎價成交，新業主將可享約2.6厘回報率。另一項標售物業位於九龍灣宏泰道榮發工業大廈地下3號工場，面積約4,692方呎，意向價約8,000萬元。

將軍澳緻藍天下月推售

■興勝項目管理董事周嘉峰(右)介紹The Austine Place現樓示範單位。旁為美聯物業董事郭玉滿。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）縱然今年一手盤銷量已創新高，發展商仍以快打慢谷銷量。長實集團執行董事趙國雄昨表示，該集團昨日有入標將軍澳日出康城5期，並計劃於下周上載日出康城3期緻藍天售樓書，12月內推售，首期推售目標800伙。至於由興勝發展的尖沙咀The Austine Place最快月底以現樓形式開售。

首期擬推800伙

趙國雄指出，基於集團會入標日出康城5期，為免緻藍天的開價會影響標價，因此決定截標後才推售。緻藍天於尖沙咀港景峯商場的示範單位已準備就緒，計劃下周上載售樓書，12月內推售，首批推售目標800伙，約佔單位總數1,648伙近半，餘下單位計劃於明年推售。

Austine Place或今開價

其他新盤方面，興勝項目管理董事周嘉峰昨指出，尖沙咀官涌街The Austine Place最快今天開價，本月底以現樓形式開售，該盤會以現樓形式發售，樓高24層，提供42伙住宅單位，其中2層為商舖，計劃作收租之用。他稱，售價將參考同區兩個新盤，每方呎管理費約3.9元，住宅部分市值約8億元至10億元。他又稱，該盤為重建項目，總建築面積約5萬方呎，每方呎重建成本約4,000元，重建總成本超過2億元。

周嘉峰稱，年初投得的火炭半山豪宅項目有機會於2016年以現樓發售，該盤以大單位為主。至於集團旗下於上環服務式寫字樓CentreHollyWood，有機會於今年底拆售，項目市值近7億元。

喜盈快推售 設限購

至於房協於長沙灣喜盈昨向地產代理推介。據悉，此盤會仿傚2012年推售的喜雅，會加入「港人港樓」條款，申請人須持有香港身份證，但不一定是永久性香港居民，新移民亦可選購，每名申請人只可入1票，每票15萬元，並只限認購1個單位，房協計劃於本周四開放示範單位予公眾人士參觀。

新世界於元朗溱柏昨再加推21伙，呎價由9,452至10,809元，售價由903.6萬至1,052.8萬元，買家可獲8.82%折扣優惠，70%從價印花稅回贈，如不要送贈車位，可獲減90萬元，此批單位於本周五推售。

新例再捱轟 銷監局反駁

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）消委會早前炮轟發展商賣樓手法，昨日再有組織批評去年實施的一手新例力度不足，建議將提高至證券監管水平，加入影響價格的資料須予以公布，否則可向法庭申請還原交易。銷監局傍晚作出反駁指，當局在草擬條例時已參考《證券及期貨條例》的相關條文，要求法庭還原交易涉及複雜事宜，應小心考慮。

土地監察主席、前立法會議員李永達昨日批評發展商賣樓方式，並於昨早約見一手住宅物業銷售監管專員馮建業提交建議，包括將一手銷售監管提高至證券監管水平，並修改《一手住宅物業銷售條例》20條中「有關資料」的定義，加入影響價格的資料須予以公布的條文，例如將入票買家或代理之分類資料公開等，以及將可能影響價格的資料公布。

另外，亦建議在有信息誤導的情況下，可向法庭申請還原交易，使投資者免受損失。對於新例至今仍未有檢控個案，李氏認為律政司可以加快處理程序，增加案例參考並對市場起警剔作用。亦期望政府在今個立法會年度內盡快修訂條例，下一步將繼續約見各持分者商討。

監管拒「硬食」提至證券水平

銷監局昨晚即時作出回應，強調當局在草擬一手新例有關失實陳述及傳布虛假或具誤導性資料的條文時，已參考《證券及期貨條例》的相關條文，但兩種交易貨品並不相同，條文不一定能互相適用。

局方指，一手新例下，如某人作出失實陳述，而另一人受該失實陳述誘使而購買了一手住宅物業，作出失實陳述的人即使沒有被檢控或被定罪，亦負有民事法律責任，須賠償該另一人因依賴該失實陳述而蒙受的金錢損失。就土地監察建議在新例中加入須公布影響價格的資料，局方認為相類似的建議在立法過程中已有充份的討論。

對於土地監察提到仿傚《證券及期貨條例》，在條例加入可向原訟法庭申請由原訟法庭作出命令，使交易各方回復他們訂立交易之前的狀況的命令，或宣布交易無效的命令等建議，涉及複雜的事宜，宜小心考慮。

細價樓買賣比例續新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，10月價值三百萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得861宗，總值19.78億元。10月低價二手私人住宅買賣登記宗數，佔同期整體二手私人住宅買賣登記4,090宗的21.1%，較9月的22.0%下跌0.9個百分點，比例已經連續八個月創歷史新低。細價樓買賣比例連跌十一個月，由2013年11月的35.1%降至今年10月的21.1%，累積跌幅達14個百分點。

以分區計算，低價上車盤主要集中於新界區，10月新界區價值三百萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登記錄503宗，佔整體細價樓861宗登記的58.4%。另外，九龍區及港島區的低價二手私人住宅買賣有275宗及83宗，分別佔31.9%及9.6%。最多低價二手買賣登記的屋苑是大圍金獅花園，錄9宗，總值2,620.4萬元。其次是屯門時代廣場及天水圍嘉湖山莊，各錄7宗，分別總值1,902萬元及1,690萬元。

「未來客房」設計比賽展開

理大酒店及旅遊業管理學院及其教學酒店唯港薈正舉行「未來客房」比賽，以「設計」為主軸，要求參賽者打造型格及實用兼備客房。唯港薈總經理海德(中)教路，蘋果手機雖然價格較高，但其實用及型格，成為大衆化「可負擔的奢侈品」，而「明日客房」亦以此為目標。專業組勝出者將有機會將作品實現；至於學界得獎者則有機會遠赴英國倫敦設計公司實習。

■圖文:蘇洪鏘