



■領匯夥拍永泰入標日出康城7期。
記者顏倫樂 攝



■遠東發展朱寶林表示，公司獨資入標及選舉發展住宅的方案。
記者顏倫樂 攝

康城7期收7標 領匯首次入標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁偉聰）港鐵將軍澳日出康城7期昨日截標，項目為區內首幅附有商場的地盤，亦是唯一可以興建商場的地盤，由於客源有保證，發展潛力高，昨日入標財團不乏專營商場的財團入標，如領匯就首次入標港鐵地盤，並夥拍永泰增加中標機會，而經營崇光百貨的利福國際亦選擇與信置合作投標。最終港鐵公布收到7份標書，雖然較早前市場預期稍遜，但競爭依然相當激烈。

利福夥信置合作競逐

將軍澳日出康城7期投資額超過100億元，相當考驗入標財團的財力，昨現場所見，多間實力雄厚的地產商入標爭地，如長和、恒地、會德豐地產、新地及遠東發展等，此外，因項目有商場部分，入標財團中罕有地見到領匯與永泰、利福國際與信置的新穎投資組合。

翻查資料，證監會去年7月底落實放寬房託基金守則，容許房地產投資信託基金(REITs)可利用資產總值最多10%投資物業開發，之後領匯就一直活躍市場投地，去年9月曾就大圍站項目遞交意向書，但最後未參與入標。今年初領匯成功夥拍南豐以58.6億元買入觀塘海濱道地皮，為領

匯在香港首幅買入發展的地皮。

日出康城7期屬區內唯一有商場的地盤，由於該區一直欠缺商業配套，這個商場份幾乎毋須擔心客源，不過，港鐵為增加招標彈性，於招標同時提供兩個方案，分別為商住發展方案、及只投住宅部份方案，讓發展商因應投資風險去投標。領匯雖然並未公布公司的意向，但按公司過去發展模式，估計會選擇連商場購入的商住發展方案。

遠東會德豐棄商場部分

遠東發展地產部總經理朱寶林昨投標後表示，公司獨資入標，選擇只投住宅的方案，主要因港鐵日後於商場有權以49.8億元回購：「商場通常睇長遠利益，但如果佢有權同我買返，變咗我持有個商場並非永遠持有，計過數就唔同。」朱氏又說，即使只投住宅的方案，其投資額亦達110億元。另外，會德豐亦選擇只投住宅的方案。

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，項目截收7份標書屬理想，由於7期是日出康城首個設有商場的期數，投資額高昂，故入標者主要是大型發展商，當中有一部分以合組財團形式競投，有助分散風險。

市建局酒店項目收10標書

另外，市建局首個酒店發展項目大角咀晏架街／福全街項目，提供約200間酒店房，同樣昨日截標，共收10份標書。入標財團包括百利保及富豪財團、新地、新加坡鴻福集團、寶聲集團、華大地產、帝盛酒店及泛海酒店等。市場估值約3.5億元至5億元，折合每呎樓面地價約5,000元至7,100元。

對於近期內地客減少，華大地產酒店部總經理吳志忠表示，仍對本港旅遊業有信心，旗下酒店上月入住率為100%，一半為內地客，其餘為東南亞客源，但承認遊客減少，房價要略為下調。若中標打算興建一幢有300間客房的四星級酒店。

峻澄II四小時賣清471伙

上車盤持續火爆 尚築收票超53倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）上車盤持續火爆，錄得逾5,000票的將軍澳峻澄II的471個2房戶於昨日下午3時半抽籤推售，反應仍然熱烈，有明星到場，亦有打工仔請假半天來揀樓。長實地產投資董事郭子威昨表示，至昨日下午5時已售出150伙。市場消息指，單位至昨晚7時45分沽清。同樣受上車客及投資客追捧的元朗洪水橋尚築，至昨晚9時累收逾7,300票，以134伙計，超額登記53倍。

記者於昨日下午2時半於峻澄II位於紅磡的售樓處所見，現場已有逾千準買家、地產代理於場內登記及等候抽籤揀樓。郭子威指出，昨日出席購買峻澄II的2房戶買家以用家為主，不少是年青人，皆因其售價為600萬元以下，又鄰近擬建的國際學校；投資客料佔30%，與上周推售的3房戶比例相若。以折實價計，此471伙2房戶市值約27億元，至於上周售出396伙3房戶，以建築期付款計，市值約27億元，合計累售867伙，套現約54億元。

甩單3房戶加價3%再售

他又表示，上周甩單的5伙3房戶已加價3%，並於昨日上載銷售安排，本周六以先到先得方式推售。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，市場對細價盤需求殷切，峻澄II上周推售首批401伙三房戶，昨日再推售471伙兩伙戶，有別於首輪，今次吸引不少上車客及預算有限的小家庭追捧，以新客戶為主。至於美聯物業的客戶昨日的出席情況理想，其中用家佔約70%，投資客佔約30%，有2組香港客更計劃斥資1,600萬至1,700萬元購入3伙單位作收租用，參

考現時峻澄的租務交投活躍，預計項目日後實用呎租達約26元至27元水平，回報約3.5厘。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，昨天透過該公司入票的買家出席率達80%，當中80%為用家，有居屋向隅客想買400多萬元單位，亦有上次項目三房向隅客，打算轉購2房收租。

峻澄II昨日推售的471伙2房戶，其中首批181伙，訂價由537.8萬元至696.6萬元，發展商提供最高15%折扣。折實入場單位為實用面積511方呎的1座3樓E室，折實價457.1萬元，呎價8,945元。其後加推的290伙，訂價由566.8萬元至746.5萬元，優惠為最高15%樓價折扣。

尚築134伙周六開售

另一方面，同樣受上車客及投資客追捧的元朗洪水橋尚築，至昨晚累收約6,872票，以134伙計，超額登記50倍。發展商百利保及富豪酒店昨公布銷售安排，於本周六早上開售，今日下午7時截票，每名登記者最多可交3份購樓意向，本周五進行首輪抽籤分到場組別時間，周六再進行第二輪抽籤安排揀樓次序。



TVB藝人親身揀樓

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將軍澳鄰近無線電視城，吸引明星入市，早前曾入票登記油塘PENINSULA EAST，有份參演電視劇《愛·回家》的謝可逸昨亦有到場等候揀峻澄II的2房戶。

在售楼處，抽中10號籌的買家梁小姐表示，自己用560多萬元買入一個G單位作自住，現住九龍區，覺得此盤價錢合理，之前無抽過其他新盤。另一位買家歐先生則以少於600萬元買入一個單位，回應指物業用作投資或自住都有可能。

夫婦請假半日置業

記者在現場遇到一對抽中54號籌的夫婦，他們稱專程請半日假期來揀樓，斥資570多萬元買入一個單位自住。他們現住觀塘區，覺得此盤價錢可以接受。

傲旋削優惠推5伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）豪宅市道向好，發展商削優惠變相加價。太古地產昨公布取消山頂傲旋買2個單位有7.5%折扣，同時收起5樓單位，推出地下複式A室，並於6月7日以前先到先得方式推售5伙，包括地下複式A、B室、6樓、7樓及12樓，其中地下複式A、7及12樓連租約出售。此5伙單位實用面積由4,819方呎至5,444方呎，訂價由3.9億元至5.2億元。

其他發展商方面，恒基地產昨公布加推鴨洲倚南11伙，其中4伙於本周六以前先到先得方式推售，此4伙分布於18樓及19樓A及C室，實用面積449方呎及675方呎，售價988.1萬元至1,371.4萬元。

旺角SKYPARK批預售

另外，市場消息指，新世界旺角SKYPARK已獲批預售樓花同意書，發展商正加緊籌備售樓說明書及示範單位，展銷廳將設於上環中遠大廈，相信本月登場。SKYPARK提供439個單位，主打開放式及1房單位，實用面積約315方呎至463方呎，佔總供應逾90%。

雅濤閣2房綠表破頂

香港文匯報訊 各區居屋王頻頻誕生，中原地產周世康透露，黃竹坑雅濤閣2座低層F室，實用面積422方呎，2房間隔，坐享海景。業主最新以446萬元將單位綠表易手，平均呎價10,569元，創出屋苑2房綠表成交價及呎價新高。

對上一宗同類2房海景戶成交追溯至今年4月以390萬元易手，是次成交較早前高出56萬元。

另一邊廂，祥益地產黃肇榮表示，天水圍居屋天頌苑O座中層1室，實用面積645方呎，三房一廳，日前獲一名區外首置客垂青以419萬(自由市場價購入自住，呎價6,496元)創屋苑同類型單位的歷史新高。

除此之外，中原地產何文俊表示，將軍澳峻澄II一手銷情報捷，帶動峻澄近日二手交投轉活。分行日前成功促成一宗峻澄特色戶交投，單位為6座F室連平台戶，實用面積503方呎，附設73呎平台，兩房間隔，剛以530萬元成交，折合實用呎價10,537元，創屋苑呎價新高。

據了解，原業主於2012年8月以408.5萬元一手入市單位，持貨近3年升值近3成。

信達44億奪廣州商住地



■信達地產旗下公司持57號牌競逐廣日電梯舊廠改造商住地。 本報廣州傳真

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）位於廣州大南北梅花園地鐵站附近的廣日電梯舊廠改造商住地昨日開拍，現場共有4家企業參與競價，最終由57號競買人上海立領投資管理公司、廣州信達置業投資公司聯合體以44.2億元(人民幣，下同)競得，樓面地價18,524元/平方米，溢價15.77%。據記者了解，上述相關兩家公司均為信達地產全資子公司。而信達地產由央企中國信達（1359）全資子公司信達投資控股。此次拿地是信達地產首次在廣州競購地塊，相關項目計劃在2017年左右推出市場。

廣州信達置業投資公司副總經理隋勁毅在拿地後表示，信達希望希望在廣州深耕，未來還有拿地計劃。

信達地產從事房地產已有30年歷史，總部設在北京，業務主要集中在華中地區和西北地區。去年以來，信達地產分別在深圳和廣州等珠三角區域成立公司。

深圳盤開癲價 開發商被約談

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）深圳市規劃國土委日前在其官網公佈寶安中洲華府商業大廈的預售房源，其中一套頂樓商務公寓，開發商開出每平方米37.6萬元人民幣的預售價格。由於價格過於昂貴，深圳市規劃國土委為此於5月29日約談該項目開發商深圳市中洲寶城置業公司，要求其按照市場實際情況合理定價、規範銷售。中洲公司表示，將結合市場需求、產品特徵及建築成本等因素進行價格優化調整，並會及時到市價格主管部門辦理價格變更備案手續。

特色戶每平方米37.6萬人幣

中洲華府商業大廈位於寶安區新安街道，土地用途為商業性辦公用地，其預售總套數為289套，叫價37萬/平方米的公寓位於39樓頂層，建築面積為146平方米，按此價格計算，該住宅售價高達5,476萬元。至於39層頂樓的另外兩套公寓售價也達到16.5萬元/平方米。6月1日，市規劃國土委就此事作出回應表示，經調查，中洲華府商業大廈為中洲華府的第三期項目，暫未開盤銷售，前兩期為住宅項目，其中二期均價約為3萬/平方米。

深圳市規劃國土委介紹，目前已批准預售的三期項目，用途為商務公寓，開發商報價採用「一房一價」方式，並已按規定到市價格主管部門辦理備案手續，平均價格為6萬/平方米。媒體報道的37.6萬/平方米的商務公寓僅有一套，不能真實反映該項目的實際價格水平。深圳市規劃國土委表示，將密切關注此事，進一步加大房地產市場日常巡查工作的力度，對開發商涉嫌價格違法的行為一經查實將依法移交市價格主管部門處理。



恒隆Fashion Walk展新貌

恒隆地產(O101)旗下銅鑼灣Fashion Walk室內商場的優化計劃已全面竣工，正式展現全新的時尚形象。董事總經理陳南祿及董事（租務及銷售）陳家岳一同出席開幕慶祝典禮。據了解，工程投資額約3億元。

5月樓宇登記升9.9%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）土地註冊處昨日公布5月的統計數字，期內所有種類樓宇買賣登記共6,839宗，按月上升9.9%；涉及成交總值487億元，按月上升9.2%。美聯物業首席分析師劉嘉輝估計，整體物業註冊量可進一步攀升，6月時可升穿7,000宗水平，屆時將達至4個月高位。

住宅登記額升15.2%

所有物業登記中，住宅物業登記在5月錄得5,168宗，較4月上升13.6%，不過按年則下跌1.9%；涉及成交額402億元，按月上升15.2%，按年上升26.2%。當中，一手住宅共錄1,779宗登記，成交總值達180.8億元，較4月的1,607宗及167.67億元分別上升11%及8%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，新盤延續4月時強勢，在5月更上一層樓，錄得接近1,800宗的買賣登記；惟觀乎本月，新盤規模相對較細，

在缺乏逾千伙大型新盤一口氣連推下，估計去貨節奏將不及過去兩個月明快，預料6月的登記宗數將出現稍為回氣至1,400伙水平，回落20%。

二手住宅方面，5月二手住宅註冊量共錄約3,490宗，按月上升約16.3%；雖然升幅比起一手登記更高，但主要因前一個月數字低企所致。展望6月二手住宅註冊數字，估計宗數將自今年2月後首次衝破4,000宗，並有力挑戰4,500宗水平。

現樓按樓花按齊齊跌

至於按揭註冊數字亦錄下跌，據市場最新資料顯示，5月現樓按揭註冊錄得7,561宗，較4月的8,107宗下跌6.7%，該月樓花按揭按月更急跌超過三成至只有619宗。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓指出，鑑於政府推出新一輪收緊按揭措施，令樓市成交短暫受壓，導致按揭註冊數字雙雙下跌。