

# 掃管笏地皮收10標書

萬科置業(香港)林力山代表公司入標。

記者張偉民攝



香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屯門掃管笏路地皮昨日截標,由於地皮可建總樓面面積達84.2萬方呎,投資額高昂,單計地價市場最高估值已達42億元,連同建築費等,總投資額可能達到80億元以上,故昨日入標財團以大型地產商為主,最終收到10份標書,反應踴躍。個別發展商合組財團參與,如信置就聯同嘉華、萬泰製衣及永泰地產入標,英皇亦與佳明合作入標。

地政總署公布,屯門掃管笏路地皮昨日收到10份標書。據了解,地皮毗鄰大型屋苑星堤、黃金海岸等,佔地約290,628方呎,指定作私人住宅用途及幼稚園,地積比率約2.9倍,最多可建841,745方呎樓面,為上季推出最大規模的一幅地皮。市場估值由33.6億元至43.8億元不等,每方呎樓面地價約4,000元至5,200元。

## 會德豐恒地獨資入標

綜合市場資訊,昨日有份入標的財團,包括

K&KProperty、長實地產、會德豐地產、恒地、萬科置業(香港)及遠東發展,除長實外,其他5間都表示獨資;合組財團競投的則有3份,包括佳明集團及英皇國際、百利保及富豪、信置、嘉華、萬泰製衣及永泰地產。

萬科置業(香港)業務部助理董事(地產發展)林力山表示,地皮設計彈性較大,可興建多種類型單位。他又說,集團考慮參與政府新一季地皮招標,但現時資料未完全公布。

佳明售樓部經理阮芳華表示,雖然同區供應較多,但會參考附近單位類型才決定項目的單位設計方式,期望日後興建的單位類型不會太接近同區項目。

## 遠東擬建中小型單位

遠東發展地產部總經理朱寶林表示,地皮噪音問題較少,雖然沒有海景,但有山景,對剪裁亦有利,為優質地皮,希望將地皮發展為中小型單位。對於中標發展商

將來要興建幼稚園,他認為是好事,有助未來屋苑配套更好。展望後市,他不希望樓市急升急跌,以免影響市民買樓意慾,雖然香港房屋供應增加,但市民對住屋仍有需求。

美聯測量師行董事林子彬表示,掃管笏路地皮入標數目與上月同區管翠路項目相若,反應算不錯。地皮發展規模亦與管翠路地皮相若,惟是次以綠化山景比例較多,海景較少,估計可發展為中低密度住宅項目,興建分層豪宅及低密度洋房;另受惠於著名的哈羅國際學校近年進駐該區,增加該區吸引力,對豪宅需求有所增加,令發展潛力可看高一線。

此外,昨日截標的北角政府合署現場,有西貢區議員趁機向城規會遞交請願信,指政府最近申請將軍澳第67區的政府辦公大樓由主水平基準以上75米放寬至100米並不合理,因會影響通風,要求保留現有高度,並已收到600份意見書,準備向城規會呈交。

# CCL回升破頂 升幅12周最大

## 港九指數新高 新界東止跌勢

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 樓市延續上半年的熾熱,反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL結束兩周連跌,最新衝上143.56點,按周升1.19%。同時,中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報145.43點,CCL(中小型單位)報143.73點,按周升1.75%。上述三大指數同時刷新歷來新高,而且升幅為過去12周最大。

港島CCL Mass最新報154.79點,按周升1.55%,連升2周共1.84%。九龍CCL Mass報144.59點,按周升3.20%,升幅21周最大,連升2周共3.64%。兩者同創新高。至於新界東CCL Mass報149.25點,按周升0.91%;結束兩周回軟;新界西CCL Mass報125.06點,按周跌1.57%,連跌2周共3.41%。

## 中原稱留意新界走勢

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,港九市區樓價連升兩周,兼齊創歷史新高,樓價新一輪升浪由市區緊接新界展開。如果未來數周新界兩區樓價齊升,才可確認樓價升市循環一浪續一浪。至於CCL(大型單位)報142.63點,為歷史次高,按周升1.11%,連升2周共1.37%。

## 二手預約睇樓報升

周末預約睇樓量,各大行均錄得按周增加。據美聯物業分行統計,踏入下半年首個周末日,15個指標屋苑預約睇樓量靠穩,並錄得963組,按周微升約0.7%。根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄得1,625組客戶於周末日預約睇樓,較上周末的1,600組再升1.6%,連續兩個星期錄得升幅。中原地產十大屋苑本周末錄得700組睇樓預約,按周升2.5%,睇樓量連升5個星期。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,上半年一手交投活躍,承接樓市氣氛,下半年一手仍然主導大市,本周末亦有全新市區盤應市。由於近期新盤引發購買力湧現,故部分向隅客亦流入二手,釋放二手市場動力,而多區指標屋苑預約睇樓量亦保持。值得留意,第三季為傳統租務旺季,租客亦四出物色單位,預期租務交投亦將會增加,帶動睇樓活動。



西灣河逸濤灣1座極高層C室減價逾百萬元後仍創同類新高價。資料圖片

# 股市下跌 逸濤灣劈價133萬

香港文匯報訊 過去一周股票市場極波動,有西灣河逸濤灣業主憂慮買家入市心態受影響而願意提供更多議價空間,下調叫價逾百萬元止賺離場。同時,樓市氣氛造好下,港九新界屋苑持續出現新高成交。

中原地產陳凱超表示,分行促成西灣河逸濤灣1座極高層C室成交,單位實用面積745方呎,3房套間隔連工人房,坐享全海景,業主叫價1,600萬元,後受股市波動而願意調整價錢,最終願減8%以1,466.8萬元將單位易手,折合呎價19,689元,惟亦創同類新高價。據了解,買家屬於同區換樓客,原業主於2002年以572.7萬元一手買入單位,升值156%。

至於各區新高成交方面,沙田中心最新錄得D座低層D室易手,單位實用面積301方呎,以438萬元沽出,平均呎價14,551元,屬同類單位新高。中原豪宅杜文俊指,新買家為同區租客,見單位可到現場睇樓,即入市單位作新居之用;原業主於2012年以266萬元買入單位,持貨約3年賬面獲利172萬元。

## 一城三房645萬新高

中原地產黎宗文表示,沙田第一城本月暫錄約3宗成交,屋苑最新錄得26座高層B室成交,實用面積447方呎,三房間隔,日前以645萬元易手,實用平均呎價14,430元,屬同類型單位新高價。據了解,買家為換樓客,見單位間隔實用,入市單位作自住;原業主則於2010年1月以280萬元購入單位,單位升值約1.3倍。

中原地產陳輝麟表示,青衣瀟景灣9座高層E室,實用面積684方呎,3房套房間隔,成交價905.8萬元,折合呎價13,243元,造價及呎價屬於3期內園單位新高。陳輝麟指,買家原是荃灣區業主,最近賣出區內自住兩房單位,決定遷到青衣。據悉,原業主於2008年5月以440萬元買入單位,升值1.1倍。

# 恒地南生園再入紙 申建2531伙增58%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 傅老榕家族與恒地合作發展的元朗南生園項目規模龐大,但因涉及濕地保育問題,如何發展一直受到社會各界關注。近日發展商重新向城規會申請,雖然濕地保育區面積增加28.1公頃至155.8公頃,發展區面積由40公頃減至11.6公頃,但同時將單位數量由1,600(約960幢洋房及640個分層)大增58.2%至2,531伙。

新方案中,住宅樓面為330萬方呎,提供的2,531伙將分成數個不同階級的單位,其中29幢19層至25層高層住宅,將興建1,821個100平方米至135平方米的較大型單位予中等收入家庭,以及570個面積45平方米的小型單位;另亦建有140間低層別墅予高收入家庭。但項目提供多達2,047個車位,訪客車位亦有31個至43個,令外界擔心會增加交通負荷或影響生態環境。

## 濕地原則功能零損失

為增加闖關機會,發展商今次加入大量保育元素,採用濕地功能零損失的原則。項目亦提供250個床位的老人院,由非牟利組織營運,設40個宿位的旅客中心,由社區組織營運,亦會改善交通,興建一條橫跨山貝河的橋樑。

# 四叔西營盤商廈累售29伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由恒基地產主席、「四叔」李兆基私人持有的西營盤商廈威利麻街6號推售反應理想,恒基地產(營業二部)總經理韓家輝昨表示,昨日有一客斥資近2,100萬元掃3伙,買家為投資者。該盤已累售29伙,套現逾2億元,佔已推出近80%,平均呎價約13,000元。他又稱,首批單位沽清後,有機會加價加推。

# 九龍塘OLS呎租76.9元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 豪宅成交轉活,租務亦見大額成交。美聯物業張詠思昨日表示,剛促成九龍塘One LaSalle頂層戶租務成交,獲租客斥約17萬元承租,實用呎租約76.9元。

該單戶為九龍塘喇沙利道1號One LaSalle頂層連天台戶,實用面積約2,212方呎,屬4房4套連多房間隔,租約每月約17萬元,實用呎租約76.9元。據悉,新租客鍾情物業環境,而且區內名校國際學校林立,遂決定承租。

此外,利嘉閣地產徐之杰透露,跑馬地比華利山K座高層2室,三房間隔,實用面積1,083方呎,剛以月租4.95萬元連車位租出,實用呎租約45.7元。

# 美聯新界區洽租逾10店

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 上半年樓市活躍,高中低價各類物業齊鳴,美聯物業新界區董事張子存昨表示,新界區下半年料有逾10個新盤推出,估計高達約7千伙供應,該行為此在區內積極增設據點,現已有逾10間分行落實中,部分更已屆裝修階段。

他稱,日前位於屯門鄉事會路雅都花園商場的屯門龍門二期分行已開幕,由營業經理趙健明及市務經理(銷售)羅立恒帶領兩隊員工駐守。該行為租得該舖,預早1年多便與業主洽談,現時於該舖總投資金額達七位數字。

# Q房網增兵攻元朗新盤

香港文匯報訊 Q房網香港董事總經理陳坤興表示,上半年多個新界區項目在推出後短期內沽清,反映需求強大。土地註冊處數字顯示,年初至今市場共錄得約8,500宗的一手註冊登記,當中新界區佔整體超過75%。

根據該行研究部統計,未來兩年新界的可供出售的新盤項目中,8個項目共1,276伙已屬於現樓或已獲批預售樓花同意書,可隨時推出市場;另有14個新盤,合共6,725伙正申請預售樓花同意書,因此估計今年下半年新界區約有6,000伙至8,000伙新盤單位應市。該行元朗、深井聯席營業董事洪建輝指,為迎戰元朗區龐大的新盤供應,元朗YOHO店已招攬近80至90名前線員工,預計短期內仍會增聘人手。



Q房網元朗YOHO店開幕。

# 天鑄加推29伙 呎價最貴4.8萬



童愛玲(左)昨日斥資逾1,400萬元買入將軍澳帝景灣一個單位。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 豪宅市道轉旺,發展商趁勢加推。新地副董事總經理雷霆昨表示,以原價加推何文田天鑄29伙,平均呎價約為33,500元,包括此盤推售至今最貴單價單位,售價達1.07億元,以及最貴呎價單位,每呎為48,500元。太古地產昨日亦公布加價7.5%重推西半山瀚然13樓B室,下周二推售,此單位實用面積973方呎,加價後售價2,581萬元,呎價26,526元。新世界於尖沙咀名鑄昨以7,550萬元售出1伙相連特色戶,呎價約43,794元。

## 瀚然加價7.5%重推

雷霆稱,天鑄愈賣愈旺,繼第二輪銷售售接接近八成單位後,前日推出之20伙單位亦在短時間內全部沽清,如今樓盤累售超過60伙,其平均訂價接近4,500萬元,可謂近年豪宅銷售的新紀錄。他相信,今年至明年豪宅能追落後,豪宅表現料能優於大市,天鑄具有其他豪宅樓盤難以複製的四大優勢,相信仍有加價空間。

新地代理助理總經理胡致遠表示,今次加推的29個單位分為3類戶型,包括24伙3房單位、3伙4房雙套單位及2伙特色單位連平台,實用面積1,066方呎至複式2,352方呎,售價由2,394萬元至1.07億元,呎價由22,805元至48,459元。當中,首次推出的特色單位,以7座27樓及28樓複式D室為例,實用面積2,352方呎,另平台面積261方呎,訂價約1.07億元,呎價約45,500元,而第6座23樓A室則屬分層單位中呎價最高之單位,訂價約9,800萬,呎價約48,500元。此批單位仍然提供4種付款方式,優惠幅度亦與之前價單一樣。此批單位於未來數天公布銷售安排。

## 新地3元朗項目申預售

新地代理業務部總經理張卓秀昨表示,集團旗下3個元朗項目正申請樓花預售同意書,項目分別是映御、峻巒及Grand YOHO Development。當中,峻巒地盤面積170萬方呎,住宅面積230萬方呎,商舖面積7.5萬方呎,項目共有31座,合共可提供3,000個單位,間隔由開放式至3房。另一項目映御,總樓面面積約23萬方呎,提供523伙;而Grand YOHO Development整個發展項目地盤面積44萬方呎,涉及9幢,提供2,500個單位。她又稱,將於明年推出3個位於屯門的項目,分別位於良德街、景秀里及海榮路。當中良德街樓面面積約16.7萬方呎,提供約321個單位,而景秀里地盤面積11.9萬方呎,住宅樓面面積48萬方呎,提供最少735伙。

## 藝人童愛玲購帝景灣

至於信置等於將軍澳帝景灣昨午推售15伙,消息指售出5伙,藝人童愛玲買入第3座2樓C室,實用面積976方呎,合約價1,405.7萬元,呎價14,403元。消息指,項目所有標準單位已沽清,昨日售出的單位包括第3座低層B室帝景瑰寶平台特色戶,折實售價2,060.5萬元,實用面積898方呎,另有1,073方呎平台,呎價22,946元。此外,華懋等於大潭紅山半島昨售出8伙,沙田玫瑰山及堅尼地城加多近山各售出1伙。而新世界於尖沙咀名鑄昨天以招標售出一伙相連特色戶,為59樓D室,實用面積1,724方呎,呎價約43,794元,成交金額7,550萬元。名鑄自推售以來,共售出11伙特色單位。

新地副董事總經理雷霆(左)表示,天鑄累售逾60伙。記者 梁悅琴 攝