



胡致遠（左）表示，道風山項目正申請預售樓花同意書，料最快十月推出，並將於八月上旬公布物業名稱，旁為香港置地行政總裁胡日發

## 葡萄園二期對撼四季名園

元朗「屋仔」搶客戰將於奧運後上演，繼長實（00001）旗下元朗四季名園宣布將於奧運後推出，市場消息指，新地（00016）旗下同區葡萄園二期亦密鑼緊鼓，部署於八月底至九月初登場，成為該公司奧運後第一擊。據了解，發展商是次在項目用料上「落重本」，冀打造「元朗版倚巒」，市場估計其開價定必貴過葡萄園一期以及四季名園，有資格挑戰新界西新高。

### 用料尤勝山頂倚巒

葡萄園二期共26幢洋房別墅目前已完成所有建築工程，項目的入伙紙早已到手，市場消息直言，發展商目前正等候滿意紙的審批，部署以現樓形式推售。有區內代理透露，發展商將於短期內向經紀派發「天書」，以便各大代理向客戶推介。

據了解，發展商已邀請各大代理到同系山頂倚巒參觀，並表示葡萄園二期用料比同系山頂倚巒有過之而無不及。

該名代理亦表示，以廚房的電器為例，葡萄園二期所用的品牌與倚巒相同，但其型號較新，故料其售價定必貴過葡萄園一期以及四季名園，有資格挑戰新界西新高。

新地上半年憑九龍站凱旋門和山頂倚巒2個項目破盡多個豪宅紀錄，發展商「食髓知味」下半年再接再厲推售3大豪宅項目，除超級豪宅九龍站天璣及葡萄園二期外，沙田道風山項目則緊接葡萄園二期登場。

新地代理物業投資部高級經理（銷售及市場）胡致遠表示，項目正申請預售樓花同意書，料最快十月推出，並將於八月上旬公布物業名稱，以及進行一連串軟銷活動。

胡致遠又謂，道風山項目分作3期發展，

首期提供400伙，以過千方呎單位為主，料將於明年第三季入伙，集團意向呎價處於5位數的水平。市場估計該項目有機會取代同區信置（00083）御龍山及嘉華（00173）嘉御山，刷新新界區樓價新高。

### 曼山複式呎價升20%

事實上，近日市況不順未有影響新地推售豪宅的信心，同系位於荔枝角的曼克頓山亦逆市加價，胡致遠坦言，物業目前尚餘4個特色單位待售，其中位於1、2座的天際曼克頓複式戶，面積5008平方呎，意向呎價則較年初時提升20%調升至2.8萬元，叫價1.4萬元。至於位於第6座的複式戶，面積2251平方呎，最新叫價4500萬元，呎價2萬元，較去年下半年加價20%。

# 太古城月成交創新低

七月僅20宗成交 港二手樓價高位回落3.4%

### 急速逆轉

困擾樓市的負面消息揮之不去，多個屋苑交投量如跳樓機般急速下挫，根據中原地產資料顯示，十大屋苑本月共錄得

327宗成交，較上月的401宗，下跌20.6%，其中一向被視為樓市「探熱針」、十大藍籌屋苑之首的鯉魚涌太古城更率先直插谷底，中原地產指出，屋苑七月份僅錄20宗成交個案，較之○二年九月的28宗成交更少，成為有紀錄以來新低。

### 經

歷逾2個月的跌市後，本港整體樓價已由高位回落3.4%，當中3個傳統藍籌，包括天水圍嘉湖山莊、沙田第一城、荔枝角美孚新邨，今年首5月樓價升幅正式宣布一筆勾銷，樓價重返去年底的水平。

中原住宅部董事總經理陳永傑表示，港島區3大屋苑七月份成交量均較六月份下跌，當中太古城及海怡半島跌幅達四成。

中原首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城七月份共錄得約20宗成交，較六月的38宗，下跌47.4%，更是創出有紀錄以來新低；呎價方面，七月份平均呎價7783元，較六月下調4.4%。

同時，屋苑近日不乏減價成交，趙鴻運舉例指出，太古城最新成交個案為龍山閣低層B室，面積675平方呎，屬2房間隔，成交價為418萬元，折合平均呎價6193元。

原業主叫價為450萬元，因市況回軟，七月中決定把叫價回落至430萬元，最終以418萬元獲承接。買家為區內換樓客，購入上述單位，暫未作自住或放租打算。

### 南豐新邨樓價回落3.7%

區內市況可謂一蹶不振，同區的南豐新邨樓價亦由三月時高位至今5個月內跌足20%重返年初水平，中原助理分區經理袁廣達表示，南豐新邨普遍業主願意降價出售單位，令呎價由六月的5233元回落3.7%至5039元，故刺激屋苑交投量上升，七月只錄得15宗成交，較六月的12宗，上升25%。

袁廣達舉例指，南豐新邨3座中層H室，面積692平方呎，屬三房間隔，可享翠綠山景，為市場罕有優質放盤，剛以319萬元獲承接，折合平均呎價4610元，為今年同類型單位新低價。

中原高級區域經理郭佩玲表示，嘉湖山莊七月份僅錄得66宗成交，較六月跌12%，平均呎價亦較六月跌3%。

# 荃灣七區截意向料躊躇

意圖攔截發展商，但土地供應缺乏下，發展商爭崩頭報名，據悉九建及嘉華已提早今日前報名，其餘長實（00001）、恒地（00012）、新地（00016）、會德豐地產（00049）表明有興趣意向。

### 新界西樓價落後

長實執行董事趙國雄表示，荃灣西站七區位置及交通一流，擁有西鐵優勢已為項目加分，尤其新界西一帶樓價經常大幅落後新界東，

新界西社區發展日益完善，大有條件追落後，該項目的確有可為，具吸引力，而且凡屬有潛質項目集團均感興趣，應該會提交意向書，至於招標時會否入標競投，趙表示現在言之尚早，待招標條款落實再作決定。

會德豐地產執行董事黃光耀指出，該站的補地價於去年頭批出，承認樓價至今已有一定升幅，但無可否認近期樓市顯著放緩，預期項目補地價有機會調減，集團會在意

向報名，但最終會否入標，關鍵取決於補地價是否有吸引力。

有發展商認為，去年導致該項目流標收回的主要原因，除補地價過高嚇走發展商外，同期尚有多幅地皮勾出待拍賣，在有得揀下自然分散市場注意力，但今次招標，卻屬過去9個月缺拍賣大型地皮兼無選擇的情況，故相信在「瘦田無人耕，耕開有人爭」的情況下，發展商將一窩蜂湧往報名。

### 流標全因補地價過高

去年截標前一致被批評補地價過高的西鐵荃灣西站七區上蓋物業發展項目，因補地價過高令發展商「手緊」壓低分紅條款，終導致流標收場，當年業界認為，荃灣西站七區去年初達成補地協議，每呎樓面地價高達35.4億元，即每呎樓面地價2909元，加上景觀麻煩兼需負責興建部分社區設施，直接增加發展成本及風險，形成發展商相對「出手較低」，而且提出相當棘的分紅建議，令到當年作為代理人的九鐵對此相當不滿，寧願推倒重來。現時最新的指標樓盤萬景峰，每呎造價約6000元，與麵粉價有相當距離，故現階段地皮供應下，對發展商實屬吸引，料今次有能力掀起激鬥，市場反應可望轉活躍。



### 藍妹啤酒

#### 全城盛事 拼拼贏獎賞(第一期)

第一期活動經已完滿結束

請繼續支持藍妹啤酒

推廣生意競賽牌照號碼30123

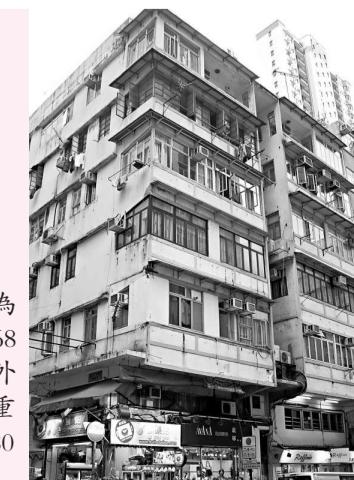
BLUE GIRL  
IMPORTED PREMIUM BEER

# 太子道西211號改則單位不變

近年積極透過收購合併增土儲的會德豐地產（00049），去年尾以3.3億元併購得的太子道西211至215號C，因為早前何文田區被政府加入高度限制，太子道一帶高限多為水平基準80米，該項目無可避免受波及，下月將向政府提交修訂申請，擬建21層高住宅，住宅單位伙數維持60伙不變，主打1500至2000平方呎3房或以上大戶，每層4伙，構思建相連及複式特色戶，擬定明年開賣，售價待定。該項目毗鄰Sky Garden，該盤目前呎價約8000元，相信會以該盤作參考指標。

該項目佔地約1.83萬平方呎，總樓面約9萬平方呎，會德豐計劃重建1幢21層高住宅，提供約60個單位。中原地產沙田區高級分區營業經理黎宗文表示，沙田第一城本月錄約80宗租務成交，創今年按月新高，區內住屋需求仍然龐大，可是，即使用家之入市態度亦趨審慎，部分決定先租住單位，故令租務成交急增。雖然本月大量租盤盤源被消化，但租盤供應卻依然維持約220個之高水平，因近30%放盤業主見樓價回落，但卻不願降價沽售單位，反觀租金尚能支撐供樓負擔，故寧將單位賣轉租，令租盤放盤增加，呎租叫價維持約17至19元。

# 四項物業招標料值18億



萊斯物業發展及投資部總經理黎國泰表示，獲業主委託招標兩幢工業大廈項目，包括觀塘偉業街185至187號恆生工業大廈、九龍觀塘圖橋54號景雲工業大廈，以及兩幢香港公鑑灣重建項目，包括興發街84號歌頌大廈及電氣道68至70號。招標總值約18億元。

觀塘恆生工業大廈地盤面積約27760平方呎，可重建約333120平方呎，意向價6億元，九月十九日截標；景雲工業大廈地盤面積約11375平方呎，可重建約136500平方呎，意向價2.4億元，八月二十八日截標。

公鑑灣地盤面積約3452平方呎，可重建約51780平方呎，意向價7億元，十月十五日截標，可作重建為服務式住宅或酒店用途，回報潛力無限。