

南昌站上蓋物業招標

補地價首期 130 億

二期與政府磋商

即日 上馬

為增加土地供應，多個大型項目及地皮將接踵登場。總投資額達 330 億元的西鐵南昌站上蓋項目，即日起邀請合資格發展商入標，並於五月二十五日截標。市場透露，項目分作兩次補地價，首期補價約 130 億元，樓面呎價約 6566 元，較市場預期高逾 10%；第二期補地價則由中標財團與政府磋商，而項目分紅不設上、下限，入場費為 1.75 億元。

港 鐵(00066)以代理人身份公布，公司已邀請合資格發展商就南昌站項目提交標書，截標日期為五月二十五日下午二時。發言人指出，南昌站項目分作兩期補地價，首期補地價金額於發展商簽署地契文件時全數支付，第二期補地價則由中標財團與政府磋商。

新地：獨資入標競投

南豐發展董事總經理蔡宏興表示，南昌站上蓋屬於港鐵上蓋項目，位置較吸引，公司當然有興趣，惟要詳細研究有關條款，始決定是否入標競投。新地代理執行董事雷雷表示，項目首期補地價金額合理，公司會以獨資方式入標競投。

市場人士透露，南昌站項目首期補地價約 130 億元，以首期可建總樓面約 198 萬呎計算，每呎樓面地價約 6566 元，較市場預期高逾 10%；第二期補地價則由中標財團與政府雙方磋商；項目的分紅不設上、下限，發展商入標

時可以就分紅比例提出建議；而項目的入場費為 1.75 億元。

南昌站項目合共接獲 12 份意向書，較於二〇〇五年首度邀意向時多出 4 份，反映政府相繼推出土地供應，無阻發展商的參與意欲。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目位處市區，兼擁鐵路上的地理優勢，若果入標的條款合理，預料項目可獲不少發展商入標競投。

項目提供 3321 伙

南昌站項目屬私人住宅連商業發展，佔地約 6.2 公頃，為近年罕有的大型上蓋商住用地。項目劃分兩個地盤，總樓面約 326 萬呎，當中首期總樓面約 198 萬呎，第二期總樓面約 128 萬呎，合共提供 3321 伙，當中包括中小型住宅單位。

另外，對於市建局推出八招嚴厲措施規範新盤銷售，港鐵發言人回應指出，公司早於二〇〇四年已訂定類似的措施，例如禁止地

南昌站上蓋項目資料

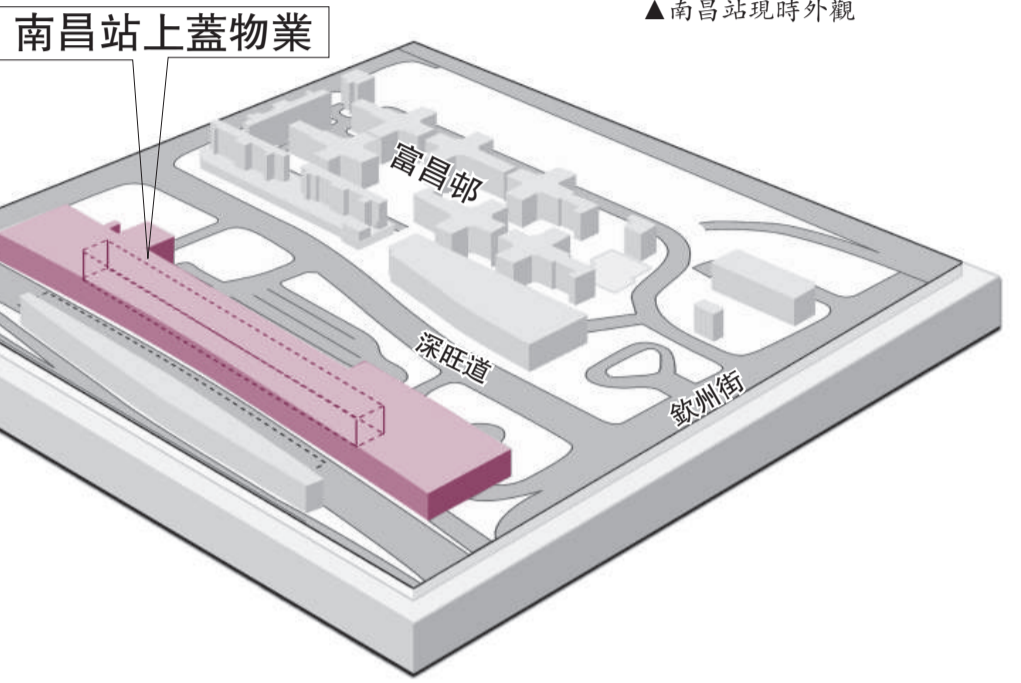
地盤位置	西鐵南昌站上蓋
地段面積	66.74 萬方呎
可建總樓面	約 326 萬方呎 (劃分兩個地盤)
住宅樓面	約 296.5 萬方呎
住宅幢數	18 幢 (9 座高層及 9 座低層)
住宅層數	7 至 46 層
單位數目	3321 伙
商場及幼稚園樓面	約 29.8 萬方呎
總投資額	330 億元
落成年期	2016 年
首期補地價	約 130 億元
首期樓面呎價	約 6566 元

鐵員工內部認購新盤單位；而公司早前推出大圍名城銷售時，也限制以公司名義買家購買物業的比例，個人名義買家亦只可限購不多於 2 伙。

港鐵重申，支持政府要求以公開及高透明度方法銷售物業，重申不可以在銷售過程中誤導公眾的原則。



▲南昌站現時外觀



太古城本月暫錄 9 宗二手成交

太古城高層減價 70 萬易手

見樓市氣氛放緩，二手業主陸續減價求售。中原地產首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城南天閣高層 G 室，面積 667 方呎，上月底叫價 620 萬元，惟見樓市轉靜，過去一周減價 70 萬元，終以 550 萬元售出單位，減價幅度達 11.3%。

據了解，新買家購入單位自用，原業主於一九八七年初以約 64.6 萬元一手購入物業，持貨 23 年，賬面大幅獲利 485.4 萬元，單位升值 7.5 倍。現時太古城二手放盤，維持 2 至 5% 讓價空間，本月至今太古城錄約 9 宗二手成交，平均呎價約 8461 元。

此外，中原九龍豪宅高級分區聯席董事余社朝表示，何文田常康園一名業主見政府方面有意出招打壓樓市，遂把單位減價 127 萬元出售，最終以 953 萬元賣出單位，減價幅度達 12%。有關單位為何文田常康園低層 H 室，面

積 1663 方呎，四房兩廁，單位座向正南方，享市區景致，以 953 萬元成交，折合平均呎價 5731 元。買家為一名租客，見上述單位業主讓價空間較大，認為單位造價相宜，即決定購入單位作自住用途。

據了解，原業主於一九七三年以約 21 萬元一手購入上述單位，持貨達 37 年，是次轉手雖大幅減價，賬面仍大幅獲利 932 萬元離場，單位升值 44.4 倍。

事實上，受近期樓市措施影響，連帶拍賣場出席競投反應亦平平。忠誠拍賣昨推出 13 項物業拍賣，僅沽出 2 項，其中一項住宅為屯門福亨村路豫豐花園第 3 座 1 字樓 F 單位連平台及露台，面積 515 方呎，開價 128 萬元，最終以 134 萬元易手。另一項為柴灣豐業街啓力工業中心 A 座 14 字樓 A2 號單位，面積 1192 方呎，開價 118 萬元，終以 155.5 萬元售出。

50 屋苑樓價掉頭下滑

政府連環出招，二手交投愈見淡靜。利嘉閣地產董事陳大偉指出，全港 50 大型屋苑上周錄錄 356 宗二手買賣，較前周的 414 宗減少 14%，連跌兩周之外，上周樓價亦同時輕微下跌 0.5%，反映二手市場正陷入整固之局。

環顧各區市況，港島區二手表現較為失色，區內 9 個屋苑上周僅有 44 宗買賣，按周銳減 32%，跌幅屬三區之首。而列入觀察範圍的 50 個屋苑，過半數成交量有所下跌，有 8 個屋苑的成交量下挫逾 50%，當中包括鯉魚涌南豐新邨、小西灣藍灣半島、將軍澳中心及奧運站帝柏海灣等。

樓價方面，因大市氣氛淡靜，部分投資者心急去貨，整體二手樓價走勢偏軟。數據顯示，50 屋苑樓價上周平均下跌 0.5%，其中長沙灣昇悅居、宇晴軒及粉嶺牽晴閣的造價，更在過去一周錄得 5.9% 至 6.8% 的實質跌幅。

陳大偉指出，樓市未來走向欠明朗，準買家、投資者未敢貿然入市，觀望態度依然濃厚；而且，業主讓價空間擴闊速度緩慢，單位現開價普遍未算吸引，在相互拉鋸影響下，預期二手大市短期內仍會處於牛皮拉鋸局面，估計在未來兩、三周內，50 指標屋苑的綜合成交



帝柏海灣 上周只錄 1 宗 二手買賣

量將會徘徊在 300 餘宗的偏低水平。

另外，土地註冊處資料，四月份整體物業（包括一手私樓、二手住宅、一手公營房屋、

工商舖及車位）註冊量共錄得 14300 宗，較三月份增加 12.5%。而涉及的金額達 637.8 億元，亦上升 9.8%，齊創 7 個月新高。

名城下周一提價 6.8%

儘管政府接二連三出招，惟發展商對旗下新盤仍然信心十足。長實(00001)及港鐵(00066)合作的大圍名城，開售至今累售逾 1000 伙，套現約 90 億元，當中「黃金名宅」反應熱烈，現只餘不足 30 伙待售，發展商敲定把此類單位於下周一加價，加幅 6.8%，提價後呎價介乎 8500 元至 9300 元。

據了解，「黃金名宅」享金山郊野公園翠綠景致，面積分別 900 及 1030 方呎，現時僅餘少於 30 伙待售，發展商敲定下周一再次加價，加幅為 6.8%，加價後呎價介乎 8500 元至 9300 元，估計本周末將吸引買家提早入市。

長實地產投資董事郭子威表示，名城銷情十分理想，根據最新資料顯示，該盤買家以用家及換樓人士為主導，約佔 72%，其餘為長線投資者。買家主要來自新界區，佔 48%，當中以沙田及大圍區居多；香港區及九龍區買家約佔 20% 及 23%；內地買家受早前舉行的路演帶動，輕微增長至 9%，仍以北京、上海及廣州為主。

郭子威(右)表示，名城以用家主導，比例約佔 72%；旁為長實營業經理楊聰永

業界指限代理買新樓欠公平



地產代理普遍認為，市建局限制地產代理購入其推廣之新盤，對代理來說有欠公平

市建局突然新增八招規管樓花銷售，地產代理普遍認為，有關措施可以增加市場透明度，惟憂慮部分條文定義含糊，當中「發展商不可出售任何單位予協助銷售推廣該樓盤的物業代理」一項，地產業界認為此舉對地產代理從業員有欠公平，因為代理也有投資置業的權利。

利嘉閣地產董事總經理廖偉強表示，市區重建局昨天推出的八項規管樓盤銷售措施，主要是為重整發展商的銷售程序，提升銷售過程的透明度。然而，限制參與銷售樓盤的代理及中介人不可購入單位一項，對地產代理從業員來說是欠公平，因為地產代理也有投資置業的權利，加上代理購入新盤單位的比例亦不足 1%，而且發展商在銷售的過程中亦沒有給予地產代理優惠或折扣，亦不牽涉內部認購，因此推出措施對業界來說的確存在不公平的

情況。

中原集團亦認為，規管條文可增加市場透明度，有助市建局項目於公開公平之原則下出售，惟限制地產代理購入其負責銷售新盤的條文，公司認為對地產代理存在着不合理及不公平對待，而且定義含糊，公司將去信市建局、地產代理監管局、地產代理專業協會及平等機會委員會，希望局方進一步闡釋及考慮有關條款之可行性及公平性。

美聯物業董事兼住宅部行政總裁伍創業表示，任何有效提供最佳保障予置業人士的措施是值得支持的，然而，任何職業的置業人士應一視同仁，包括物業代理應仍可透過公開發售的渠道選購物業，因為不排除他們亦有置業需求，故有關其項目的發展商不可出售予任何協助銷售推廣該樓盤的物業代理或中介人一項上應多加解釋，避免引起不必要的爭拗。

威靈頓街 94 號招售

韋堅信測量師行商業及投資部董事許偉國表示，中環威靈頓街 94 號全幢即日起標售，物業將以現狀交吉形式出售，截標日期為六月八日，意向價約 9300 萬元。

該物業樓高 7 層，地盤面積約 1013 方呎，現時總樓面約 6000 方呎，地盤規劃為「商業/住宅」用途。物業位於威靈頓街旺盛商業地段，鄰近中環至半山自動扶手電梯，人流暢旺，預料獲投資者垂青。

近期威靈頓街 71 號地舖以約 3150 萬元易手，而日前市場消息傳出威靈頓街 43 至 49 號兩個地舖以約 1.1 億元被洽購，反映區內盤源供應有限，吸引投資者入市。

另外，第一太平戴維斯商舖銷售部董事馮樂成表示，剛促成筲箕灣南安街 1 至 7 號地連一樓的食肆舖位，成交價約 3300 萬元。

馮樂成表示，成交舖位為地下 B 舖及一樓全層，總樓面面積約 7700 方呎，成交價 3300 萬元，平均呎價 4286 元。

原舖位業主於二〇〇四年以 1250 萬元購入，6 年後升值 164%，賬面獲利 2050 萬元。買家為本地投資者，購入上述舖位作中長線投資用途。



中環威靈頓街 94 號物業外觀

內地商廈租金 18 個月首增

英國皇家特許測量師學會(RICS)昨日於二〇一〇年首季全球商用物業調查報告中指出，內地與本港市場季內表現依然強勁，其中內地租金水平雖錄得 18 個月來的首次增長，但投資交易活動的上升速度僅為去年末季的一半。

報告顯示，全球九成地區的招租或出售房地產數量持續上揚，香港、澳洲與波蘭則是其中的例外。RICS 表示，美國商用物業交易從 -22% 的淨平均價值升至 13%，為過去 3 年以來首次出現反彈，與此同時，愛爾蘭、西班牙、土耳其、匈牙利與希臘的物業價值仍在下滑。

RICS 認為，內地商用物業需求將在世界博覽會的熱烈氣氛帶動下而有所改善。在世博期間，眾多的本地與國際遊客將令到全球把焦點放在中國上，因此內地的商用物業市場，尤其是上海的投资活動將被進一步推高。RICS 香港分會主席霍嘉禮表示，內地對香港樓市的投資活動日益重要，未來內地樓市面臨的兩大風險為政策調控與加息。