

可建樓面約45.95萬方呎 石門商貿地料競投冷淡

位置偏遠

樓市升勢不斷，發展商出價競投豪宅

地皮絕不手軟，惟對位置偏遠的新界區商貿地皮卻要手捧頭。政府上月中公開招標的沙田石門商貿地皮，將於今日截標，惟發展商競投意欲冷淡，恒地（00012）、新世界發展（00017）、華懋、英皇國際（00163）及麗新發展（00488）均表明無意參與競投。

雖

然地皮有價，惟發展商普遍對石門用地興趣冷淡。新世界發展執行董事梁志堅表示，沙田石門商貿用地位置偏遠，公司較少涉足此類商貿項目，所以初步相信興趣不大。

多間發展商無入標

同屬大型發展商的恒地發展部總經理黃浩明亦說，公司已就石門地皮作出研究，但興趣不大。華懋售樓部經理吳崇武亦指出，公司沒有準備就石門項目入標。同時，麗新發展副總裁潘銳民亦對本報表示，公司不會就石門用地入標。英皇國際執行董事張炳強亦謂，公司對有關商業項目沒有研究。不過，南豐發展董事總經理蔡宏興則表示，現正就石門商貿項目研究之中。

有測量師認為，石門商貿地皮位置偏遠，發展潛力不大，而且項目周遭不乏工廠供應，發展商擁有足夠業權的話，隨時可以申請把工廠轉作商貿用途重建，發展成本有機會較直接購入商貿地皮更低。

地皮市值約9.18億

事實上，政府過去數年一直有把各區商貿用地納入勾地表，不過，發展商興趣一直不大，除了2005年初勾出、由信置（00083）投得的一幅九龍灣商貿地皮外，其他地盤一直「無人吼」。



▲沙田石門商貿用地今日截標

今日截標的沙田地段433號石門商貿用地，連同石門其他2幅土地，已從本年度勾地表內被剔除，以便政府檢討其用途，今次政府收到申請人主動表示興趣，遂把地皮公開標售，惟未明確列明土地用途，只列明用作非住宅用途（不包括酒店、加油站及安老院）。該地位於安群街及安麗街交界，毗鄰企業中心及新都廣場，佔地約91849方呎，可建總樓面約45.95萬方呎，高度限制為主水平基準115米。

美聯測量師行董事林子彬表示，是次試勾的沙田石門商貿地皮，在同區屬罕有地皮，而區內以工廠為主，亦鄰近東鐵的石門站，交通方便，若該地皮以商廈發展，更屬區內極罕有，如以同類型商廈作比較，則可與沙田及火炭區商廈相比，他估計該地皮市值約9.18億元，折合每呎樓面地價約2000元。



利約為1.6億元，勁賺5倍。

倚巒15號屋叫價2.58億

另外，數度易手的山頂倚巒15號屋，委託第一大平戴維斯招標放售，業主索價2.58億元，呎價5.96萬元，加價約3%，單位面積4325方呎，10月6日截標。

倚巒成交向來頻繁，15號屋更經過數度易手，活躍本港樓市的外資印尼財團De Monsa，於2007年時大舉掃貨，並以2.4億元「接火棒」購入倚巒15號屋，其後遭逢金融海嘯洗禮，樓價急挫，印尼財團壯士斷臂，去年9月以1.75億元易手，勁蝕6500萬元，成倚巒最大宗蝕讓洋房，並由怡太有限公司接貨，公司董事為謝振宇及吳思慧，而謝及吳再於今年招標出售，並成功於截標前以2.5億元轉售，持貨僅7個月勁賺7500萬元，升幅42.9%。新接手買家轉轉再招標放售，叫價卻相對克制，僅叫2.58億元，倘售出即不足半年賺800萬元，呎價5.96萬元，未能打破倚巒最貴紀錄。

今年5月倚巒8號屋以2.8億元沽出，呎價60215元，較貝羅道6至16號6幢半獨立屋，成交價10.98億元，以樓面面積17783方呎計算，呎價僅61744元略低。

九龍塘約道屋地1.9億易主



▲倚巒15號屋叫價2.58億元放售

九龍多幅豪宅地王帶動區內地皮身價暴漲，九龍塘約道雙號屋地剛以1.9億元成交，以可建樓面6300方呎計，呎價3萬元創區內屋地新高，市場消息盛傳買家為有「九龍塘時鐘酒店大王」之稱的內地名慈善家余彭年。

美聯物業九龍豪宅助理營業董事江偉才表示，義德道1號地皮以高價成交帶動，毗鄰的3及5號地皮將於下月12日拍賣，市場普遍亦看好該地皮拍賣成績，有買家搶入貨，九龍塘約道雙號屋地剛以約1.9億元成交，地盤面積約為10589方呎，可建樓面約為6300餘方呎，每呎樓面地價3萬元，創同區屋地成交呎價新高。

此外，鄰近的多寶街2、4及6號亦正在標售，市場消息估計地皮成交呎價可達3.8萬餘元。據悉，是次屋地的買家為知名慈善企業家，由於約道過往5年從沒業主放盤，區內不乏社會賢達、港府高官及知名人士聚居，故見上述放盤便斥資入市。原業主於2003年4月份「沙土期」以約3000萬元購入上述屋地，是次轉售帳面獲

天巒最快下周派價單



▲雷霆（左）稱，相信天巒首批40伙不夠應市，旁為高級營業經理陳漢麟

新地（00016）駛入開賣直路的上水天巒，最快下周取得滿意紙後派價單，首批40伙以1至3區打頭陣，該盤接獲1500個查詢，不排除會加碼推售；另信置（00083）及美國基金分別持有的西南九龍帝峯、皇殿及九龍塘尚御，引入中秋節置業優惠。

料天巒下周獲批滿意紙

新地代理執行董事雷霆指出，上水天巒下周可獲批滿意紙，並連同開價及開放示範單位，照舊部署中秋節前後開賣，該盤首期132座劃分6大區，第1區命名西特利肯大道、第2區為洛森大道、第3區為蒙特利大道、第4區加倫大道、第5區瑞奇大道及庫爾大道，首批40座敲定先推1至3區，至於臨河大宅則全部坐落第1區。

雷霆表示，該盤查詢反應踴躍，至今錄得1500個查詢，相信首批40伙不夠應市，會否加推稍後再決定。雷霆又稱，天巒位處來往內地與港的心臟地帶，為屋苑住客首創跨境專車服務，安排專車前赴火車站甚至點對點過境，屋苑內亦會提供高爾夫球場、穿梭會所等，為住客提供配套的方便。

百組內地客預約睇帝峯

另外，中秋將至，有發展商伺機引入中秋置業優惠，信置營業及租務副總經理田兆源表示，不少內地客趁「十一」黃金周來港購物兼睇樓，以旗下西南九龍帝峯、皇殿為例，迄今已接獲逾100組內地客戶預約睇樓。而該盤於過去1個月賣出逾60伙，平均呎價約1.2萬元，當中內地客佔約一半，他們選購大單位的比例達70%。帝峯、皇殿開賣迄今累積逾90%，內地客佔20%，發展商保留約10%單位，計劃稍後視乎市況借售。

田兆源又謂，配合中秋佳節，即日起至10月3日期間，凡購入集團旗下新盤的買家，將可獲贈3888元的信和酒店禮券，名額不限。

尚御擬中秋後提價8%

此外，仲量聯行住宅部港區董事莫凱傑表示，由美國退休基金持有的九龍塘尚御，迄今累積75伙，套現20億元，平均呎價1.6萬元，當中內地客佔約20%，估計「十一」國慶後有關比例會調升。該盤貨尾計劃中秋節後加價，加幅由5至8%。

利嘉閣地產助理營業董事林松偉表示，為配合尚御至尊花園大宅的推售，即日起至9月26日期間，透過利嘉閣購入尚御至尊花園大宅買家，有機會獲贈總值8800元的旅遊禮券獎賞，名額1個。

卡佛大廈獲卓越空氣證書

夏利文物業管理的中環卡佛大廈，其全幢辦公室大樓於近日環保署室內空氣質素檢定計劃中，獲簽發《卓越級》室內空氣質素檢定證書，再次肯定了夏利文致力為客戶打造舒適健康環境的承諾和努力。全港只有95座大廈獲確認為卓越級室內空氣質素處所，其中僅有約四分之一屬於全幢或物業大部分地方獲發有關證書。除卡佛大廈外，由夏利文管理之中環重點物業，會德豐大廈全幢辦公室大樓於去年已獲同級認證。近年集團旗下業務單位致力推動環保，努力履獲肯定。其他獲獎的環保獎項包括沙田咀港威家庭的秀案閣及聽濶閣及現代貨箱碼頭分別於今年度成功獲得「香港環保卓越計劃」的「清新室內空氣標誌」及「減廢標誌」，更獲評為最高的「卓越級別」。



▲鯉魚灣半月成交急挫90%，表現最殘

屋苑交投654宗銳減42%

政府連環出招效力陸續浮現，樓市走勢缺乏明確方向，市場觀望氣氛濃，拖累二手買賣萎縮，綜合利嘉閣地產研究部數據所得，9月份上半月全港50個指標屋苑僅錄654宗二手買賣，較上月同期銳減42%，創5月份上半月以後新低，其中42個屋苑全面報跌，西灣河鯉景灣挫91%最勁。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，上半月港、九、新界3區二手交投全線向下，港島區屋苑表現較為差勁，9個指標屋苑半月僅錄89宗買賣，較上月同期的170宗大減48%；九龍區20個屋苑半月亦只有219宗買賣，較上月同期的400宗減少45%。至於新界區，受惠換購實力增強，並追捧大埔及荃灣區屋苑，成交量減幅相對輕微，該區21個屋苑的半月綜合成交量共346宗，較上月同期的561宗減少38%。

當中42個屋苑成交量呈跌，所佔比率84%，數字較上月同期的72%為高，顯示二手大市弱勢加劇，多達7個屋苑跌幅達70%或以上，包括西灣河鯉景灣（減91%）、柴灣杏花邨（減73%）、小西灣藍灣半島（減75%）、紅磡黃埔花園（減72%）、將軍澳中心（減72%）、長沙灣宇晴軒（減70%）及青衣盈翠半島（減71%）。

樓價方面，儘管大市承接顯著減弱，但在超級低息及資金充裕環境下，尤其手頭資金充裕的換客繼續追價搶奪優質單位，樓價尋頂步伐未有停止。事實上，上半月50個指標屋苑的成交價仍較上月同期上升1.1%，其中將軍澳中心、長沙灣昇悅居及天水圍嘉湖山莊的現價，便較上月同期實質上升6.2%、5.9%及5.2%，成為樓價升幅最高的3個屋苑。

周滿傑認為，由於市場普遍預期下月施政報告中，會有更多壓抑樓市措施出籠，估計準買家還價仍會高度保守，相信買賣雙方的價格分歧不會顯著收窄；況且，銀行壓力測試亦只剛剛開展，按揭批核亦會較「手緊」，物業流轉速度將無可避免進一步減慢。按預測市況推算，下半年二手交投將會於目前低位徘徊，而樓價走勢則會輕微向下調整。



▲文靜芝（右二）表示，MegaBox 3周年誌慶，斥資300萬元進行推廣

MegaBox租金收益雙位數升幅

受惠於商戶組合優化，九龍灣MegaBox商場於剛過去的暑假，整體人流及生意額按年大升50%。該商場剛踏入3周年，在連串加碼推廣活動，以及內地購物團和九龍灣寫字樓消費群的持續需求下，該商場預計生意額升勢可以持續，展望今年租金收益有雙位數字升幅（包括寫字樓部分之租金收入）。

MegaBox總經理文靜芝表示，今年進行商戶優化計劃後，商場佔40%樓面的商戶已經變身，新加盟的商戶包括IKEA、Jusco及實惠超級旗艦店等。受惠商戶重組，剛過去的6至8月份，MegaBox人流及生意額俱按年升50%，展望有關升勢會延續，今年全年商場及寫字樓的租金收入將錄雙位數字升幅，該商場去年租金收入為3億餘元。

踏入第3年慶誌，該商場斥資300萬元推廣，包括9月24至10月底，邀請了30至40個內地購物團，涉及1000餘名額，展望金飾及嬰兒用品商戶受惠，預計內地客人均消費有雙位數升幅。另外，該商場優化組合後，整體人均消費上升約30%至約1100元。

另邊廂，港鐵旗艦商場ELEMENTS圓方，今年國慶日亦屆開幕3周年，商場除新拓樓面引入更多國際一線品牌外，今年9月底亦斥資1200萬元推出「iDress Up」活動，利用iPhone 4及iPad設置不同互動裝置，並送出近200部iPhone 4、iPad以及24K純金限量版iPad，預料人流可按年上升約15至20%。港鐵投資物業總經理梁羨靈表示，圓方首8個月的內地旅客比例已突破40%，而今年國慶黃金周該商場「落重本」大送iPhone 4及iPad，相信僅內地客人亦可增逾15%再創新高。

Reliable Professional Services in Hong Kong and China. Buttar Associates. COMPANY FORMATION in Hong Kong, China and Offshore Jurisdictions. Immigration Services. Handling of Commercial Papers e.g. Banking & Full set of Shipping Documents. 專業辦理香港及中國商務服務. 代辦香港、中國及海外公司註冊及成立. 辦理移民服務. 辦理銀行及各種工商機構相關文件. 包括全套報稅文件等等. www.companyformation.hk. Call: (852) 81000711. (86) 131438809550. Email: info@buttar.hk

馬啟福 啟福風水全攻略. 商住風水改運佈局 掌相 八字論命 改名 擇日 開光 入伙 安神 改運旺宅. 玄空風水班 手相班 面相班 八字命理班 小組教授 課程內容充實 歡迎查詢. 各類正宗風水招財 化煞 鎮宅 福品 水晶 真正五帝古錢 西藏天珠 琥珀蜜蠟 泰國佛牌. 聯絡: http://www.kafook.com.hk. 電話: k78817@yahoo.com.hk. 香港: 香港九龍新蒲崗彩虹道42號地下(近新華銀行). 電話: 00-852-23203275. 國內: 廣東省深圳市南油生活小區A區20樓701. 電話: 0755-26401830

兆成行有限公司 推背通淋巴香薰按摩油. Shoulder & Lymph Massage Oil. 此推背通淋巴香薰按摩油乃由天然迷迭香、尤加利、檸檬草及薑黃精油調配而成，有效促進淋巴血液的循環，強化免疫系統及加速新陳代謝，舒緩肌肉酸痛，緩解勞累，激勵減肥，令人心情輕鬆舒暢，活力充沛，有益身心健康. 供應：化妝品原料及成品. 香薰油、基礎油、按摩油. 從法國、澳洲、英國及日本等國產地直接採買，天然純正，品質優良，專用於香薰美容及DIY手藝等，品種繁多，現以優惠的價格直銷於您手中，備有大小包裝，批發零售，歡迎垂詢及查詢. 本公司有現貨其他項目產品，詳情請電本公司購買. 網址: www.shui-shing.com.hk. 地址: 香港上環皇后大道中190A號 電話: 2544 5964 / 2544 1007. 營業時間: 星期一至六上午9:00至下午6:00