

責任編輯：邱家華

# 加快 11 幅用地應市 分紅劃一為 5%

# 西鐵住宅投標轉一口價

## 程序簡化

政府將推出多個西鐵沿線住宅項目，以加快土地供應，鑑於南昌站曾因補地價過高導致流標，為免重蹈覆轍，政府宣布把招標過程大改革，發展商只需一筆過出價投標，賣樓利潤分紅鎖定 5%，從而省略了補地價、入場費和分紅三個複雜流程。發展商普遍對新措施表示歡迎，惟憂慮政府心目中的招標底價過高。

本報記者 林惠芳

今年第 3 季招標的南昌站項目，勢成爲新方案後首個上場項目，荃灣西區 5 區 2 個項目亦會接棒登場。爲加快推地，政府決定把招標流程簡化，根據以往，發展商在競投西鐵物業發展權時，必須支付（一）補地價、（二）建議分紅及（三）入場費（地皮前期平整費用等）。

## 較以往一標多價清晰

最新修訂是，地政總署會評定項目的投標底價，並把上述三項金額合併爲一，發展商只需一筆過預繳現金出價競投，另把賣樓利潤的 5% 攤分予西鐵物業發展有限公司，而在「價高者得」及符合招標條款的大前提下，作爲評審原則。情況與一幅普通地皮透過招標出售無異。

財經事務及庫務局發言人表示，每幅西鐵用地將以 1000 元的象徵式地價批地，惟一筆過預繳款在扣除有關發展成本後，餘額會撥作西鐵公司的利潤，並在除稅後以股息分發給政府。在準備標書方面，預期投標者會認爲這「一個價格」的模式是有效率的方法，這有助加快推出餘下 11 幅西鐵用地作房屋發展。

政府歡迎今次的修訂，從而加快中小型單位的供應，而中小型單位的要求（實用面積爲 538 平方呎或以下

## 11 幅西鐵沿線物業發展用地資料

地點	單位數目
南昌站	3313 伙
荃灣西區（六區）	約 800 伙
朗屏（南）	未定
朗屏（北）	約 900 伙
元朗	未定
荃灣西區（五區）	3326 伙
灣畔及城畔	未定
葵芳	未定
天水圍	約 2500 伙
錦上路	未定
八鄉	未定



西鐵南昌站項目，將會是政府簡化西鐵項目招標過程後的頭炮

）亦會列爲契約條款，招標文件內會列明「實而不華」的要求。

新地物業代理執行董事周國賢表示，簡化投標程序使整個程序較以往一標多價更清晰、直接及方便，發展商更易於計數，可免除以往難以預測的變數。之前一些大型項目可能要分兩期補地價，現時只需一次過出價，兼無需磋商補地價，確實簡單，同時政府爲項目整定底價，一定不會賤賣資源。

會德豐（00020）董事黃光耀認同周國賢所言，政府改變遊戲規則變相以價高者得的投標方式推上蓋項目，發展商只需出一個價，無需像以往又要預設分紅比例、計算入場費及落標價來得複雜，的確較前方便及易於計數，但會否因而提高項目吸引力，則要視乎地段及位

置而定，至於會否加快土地供應及紓緩樓價，取決於政府的意願。

## 難以推測心目中底價

恒地（00012）執行董事黃浩明表示，政府今次作出修訂後，令招標程序更簡化及清晰，公司對有關修訂表示歡迎，不過，以往招標條款列出補地價金額，發展商可作參考，惟現在難以推測政府心目中的底價。

第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國表示，政府把西鐵項目招標過程優化，可避免南昌站涉及補地價過高導致流標的事件，並可節省磋商補地價的時間，惟地政總署評定的招標底價，將會成爲關鍵，倘若底價過高，亦會影響招標結果。

# 上月註冊價升量跌

土地註冊處數字顯示，6 月份送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共 11601 份，按月跌 7.5%，同比則升 4.3%，總值 705 億元，按月升 11.6%。

6 月份送交土地註冊處註冊的所有種類樓宇買賣合約共 11601 份，按月跌 7.5%，同比則升 4.3%；總值 705 億元，按月升 11.6%，同比則升 63.6%。住宅樓宇買賣合約佔 9043 份，按月跌 6.6%，住宅買賣合約總值 529 億元，按月升 6.9%，同比勁升 60.2%。

香港置業高級執行董事伍創業表示，政府於上半年推出多項措施以防樓市炒風過熱，包括增加土地供應及收緊按揭成數等，令今年上半年整體物業交投有所回軟。據土地註冊處最新資料顯示，今年上半年整體物業

（包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位）買賣註冊宗數錄得 70342 宗，較去年下半年下跌 18%，創 09 年上半年後新低。

香港置業資料研究部指出，雖然上半年整體物業註冊量回落近 20%，惟註冊金額表現仍然突出，錄得約 3701.4 億元，較去年下半年的 3784.7 億元微跌 2%，不過仍然爲 1997 下半年後新高。

住宅註冊方面，上半年錄得 56088 宗一、二手住宅註冊，較去年下半年下跌 21%。二手註冊跌幅較爲明顯，由去年下半年的 65159 宗下跌 23% 至本年上半年的 50345 宗。而今年上半年一手註冊同時下跌，錄得 5743 宗，下跌 6%。



▲上半年一、二住宅註冊量錄得 56088 宗

# 太古城劈 3 口價至 111 萬沽

樓市瀰漫觀望情緒，業主方寸大亂愈發入內！龍頭屋苑鯉魚涌太古城高層單位，業主腳軟連劈 3 口價共 111 萬元甩手，減幅高達 15% 爲「辣招」之後最狠。

## 龍山閣出貨仍賺 424 萬

中原地產太古城東山閣首席分區營業經理趙鴻運表示，受政府出招影響，暫錄得約 3 宗成交，平均呎價 1 萬元，太

古城個別業主叫價態度明顯回軟，藉以吸引買家入市，太古城龍山閣高層 F 座 675 方呎，5 月初業主叫價 730 萬元，唯叫價高於市場水平，一直乏人問津，加上政府連環發功，業主擔憂受怕，恐無人接貨，唯有面對現實一減再減，卒之連環狂劈 3 口價共 111 萬元後，終以 619 萬元甩手，減幅達 15%。業主狂劈 15% 後，持貨 9 年帳面仍大賺 424 萬元，單位升值約兩倍。

中原地產麗城分行經理黃家全表示，荃灣嶺南居 B 座中層 08 室 615 方呎兩房，剛以 270 萬元易手，呎價 4390 元。據了解，業主本於政府出招前開價 310 萬元，及至月中政府出招後減價至 290 萬元，惟當時市況轉淡，一直未能獲承接，直至日前有買家洽購單位，經多番議價後，被買家誠意打動，最終減價共 40 萬元或 12% 沽出。

中原地產愉景新城首席分區營業經理劉智佳表示，荃灣愉景新城 5 座低層 E 室 805 方呎 3 房套房，458 萬元易手，呎價 5689 元，同呎數高層戶於上月以 528 萬元易手，可見單位造價較半個月前已

低 8% 以上。

## 50 屋苑單月嘯後新低

政府進一步收緊按揭借貸，限制資金流動，加上環球股市表現不振，以及政府表露復建居屋意圖，二手購買力隨即被冰封，利嘉閣地產總裁廖偉強表示，指標屋苑成交更即時停頓，拖累整月交投大幅下挫。

根據利嘉閣地產研究部最新數據所得，6 月份全港 50 個指標屋苑僅錄 954 宗買賣，不僅較 5 月份的 1478 宗銳減 36% 外，單月成交總數更創下近 32 個月、即金融海嘯後的新低。

按屋苑分析，列入觀察範圍的 50 個指標屋苑當中，共有 48 個屋苑的成交量報跌，所佔比率高達 96%，其中柴灣杏花邨、鴨脷洲海怡半島、紅磡海逸豪園、將軍澳維景灣畔、奧運站維港灣及柏景灣、荃灣綠楊新邨、馬灣碧麗灣及元朗錦綉花園等 9 個指標屋苑的成交量，更急挫最低 50%；此外，維港灣及綠楊新邨的單月成交量更跌至單位數水平，情況甚爲罕見。

## 太古城業主狂劈 15% 出貨



廖偉強指出，政府加強力度調控樓市，買賣拉鋸，加上 6 月份季考試季節結束後，7 月份旅遊旺季隨即展開，購買力難以大量釋放。相信今年二手交投將持續淡靜，估計成交量只能在 6 月份基礎上窄幅上落，樓價亦會繼續輕微向下調整，惟調整幅度可能僅得 1% 至 2%。

## 南灣船廠作休憩 80% 意見反對

有南區區議員早前向城規會申請，把鴨脷洲南灣前臨船廠用地重新規劃，以騰出約一半土地作休憩用途。在諮詢期內，該申請獲 20 份申述，佔約 80% 屬反對意見，包括香港漁業聯盟、及船廠業主等，他們普遍認爲倘若船隻維修配套減少，不利避風塘各行業發展，倘若把船廠搬往海旁道盡處，不但地點風浪較大，搬運費和建廠費亦加重船廠負擔。

另外，有區議員申請把新地發展的深灣軒前方的 1 幅住宅用地，改劃爲休憩用途，在諮詢期內接到 36 份意見，佔 80% 以上支持，惟有 4 份反對意見，原因是鴨脷洲新供應極罕，倘改作休憩用途，勢令區內住宅供應量下降，影響區內換樓需求。上述 2 個案將於本周五在城規會審議。

## 銀湖中層兩年賺 170 萬

利嘉閣地產分行經理池俊傑表示，烏溪沙站上蓋銀湖，天峰 5 座中層 D 室三房套房，外望吐露港景，1046 呎，作價 675 萬元，呎價 6453 元。原業主 2009 年 6 月以 504.8 萬元一手購入，兩年獲利 170.2 萬元，賺幅接近 34%。

## 申請酒牌續期啟事

### AL Pasha

現特通告：周家理其地址爲香港灣仔謝斐道 414-424 號中望商業中心 23 樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀內道 18 號 K11 四樓 401 號舖之 AL Pasha 酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。日期：2011 年 7 月 6 日

日期：2011 年 7 月 6 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE OF LIQUOR LICENCE  
AL Pasha  
Notice is hereby given that Chau Ka Lee of 23/F, Chinaweal Centre, 414-424 Jaffe Road, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of AL Pasha at 401, 4/F, K11, 18 Hanoi Road, TST, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 6-7-2011

## 申請酒牌續期啟事

### 百樂門酒樓

現特通告：李波其地址爲新界梨木樹街樹樹樓 1802 室現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀維多利亞道 8 號地下入口大堂及 1 樓百樂門酒樓酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 樓酒牌局秘書收。日期：2011 年 7 月 6 日

日期：2011 年 7 月 6 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Paramount Joy Cuisine  
Notice is hereby given that Lee Bor Danny of Room 1802, Kin Shue House, Lei Muk Shue Estate, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Paramount Joy Cuisine at Entrance Lobby in G/F & 1/F, 8 Hart Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 6 July, 2011

## 申請酒牌續期啟事

### 鳳城皇宴全聚德

現特通告：趙志敏其地址爲新界沙田馬鞍山恆安邨恆星樓 3 樓 312 室現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀東部摩地 75 號南洋中心低層地下 (A 部份) 鳳城皇宴全聚德酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 樓酒牌局秘書收。日期：2011 年 7 月 6 日

日期：2011 年 7 月 6 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Fung Shing Banquet Hall Quanjude  
Notice is hereby given that Chiu Chi Man of Flat 312, 3/F, Heng Sing House, Heng On Estate, Ma On Shan, Shatin, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Fung Shing Banquet Hall Quanjude at Lower G/F (Portion A), South Seas Centre, 75 Mody Road, Tsimshatsui East, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 6 July, 2011

## 申請酒牌續期啟事

### 通記小食

現特通告：陳宜桐其地址爲新界西貢萬年街 96-102 號地下現向酒牌局申請位於新界西貢兆日樓 14 至 15 樓舖地下及舖前露天座位通記小食的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。日期：2011 年 7 月 6 日

日期：2011 年 7 月 6 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Tung Kee Light Refreshment Restaurant  
Notice is hereby given that Madam CHAN Huen-tung of G/F., 96-102 Man Nin Street, Sai Kung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Tung Kee Light Refreshment Restaurant at Shop No. 14-15, G/F, and the outside seating accommodation at shop front, Shiu Yat Building, Sai Kung, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.  
Date: 6 July, 2011

## 申請酒牌續期啟事

### 正宗雲貴川

現特通告：黃寶霞其地址爲九龍大角咀大角咀道 153 號中興樓 6 字樓 14 室現向酒牌局申請位於九龍大角咀中匯街 4 號地舖正宗雲貴川酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街 333 號北河街市政大廈 4 樓酒牌局秘書收。日期：2011 年 7 月 6 日

日期：2011 年 7 月 6 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
ZHENG ZONG YUN GUI CHUAN  
Notice is hereby given that Wong Po Ha of Flat 14, 6/F, Chung Mei Bldg., 153 Tai Kok Tsui Road, Tai Kok Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ZHENG ZONG YUN GUI CHUAN at GROUND FLOOR, 4 CHUNG WUI STREET, TAI KOK TSUI, KOWLOON. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.  
Date: 6 July, 2011

## 申請酒牌續期啟事

### 夢工房之七福神有限公司

現特通告：張志誠先生其地址爲新界葵涌梨木樹邨 5 座 2030 室現向酒牌局申請位於新界西貢青洲 10 號好順泰大廈地下 2, 3, 12, 18, 24 及 30 號舖夢工房之七福神有限公司酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。日期：2011 年 7 月 6 日

日期：2011 年 7 月 6 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
DREAM MAKER SHICHI FUKU SAN LIMITED  
Notice is hereby given that Mr. CHEUNG CHI SHING of Room 2030, Block 5, Lee Muk Shue Estate, Kwai Chung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of DREAM MAKER SHICHI FUKU SAN LIMITED at Shop Nos. 2, 3, 12, 18, 24 & 30, G/F., Ho Shun Tai Building, 10 Sai Ching Street, Yuen Long, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.  
Date: 6 July, 2011

惠刊廣告請駕臨  
健康東街 39 號利達大廈 2 座 4 字樓廣告部  
電話：二八三一七三〇 二八三一〇五二二  
傳真：二八三四六六三一