



▲荃灣西站五區「城畔」及「灣畔」下月9日截標

荃灣西站兩地招標

政府決心增加住宅供應，港鐵(00066)亦作出配合，荃灣西站五區「城畔」及「灣畔」，昨天起邀請合資格發展商入標，明年1月9日截標。測量師估計，兩幅地皮估值達128.3億元。

荃灣西站五區(TW5)上蓋項目城畔及灣畔，早前共收到35份意向書，其中17份為灣畔項目意向，其餘18份為城畔，昨天起正式邀請合資格發展商入標。

港鐵發言人指出，發展商必須兩個項目分開入標，原因是分拆後項目涉資較少，可以增加中小型發展商的參與競投機會，亦配合了政府加快批地的政策。兩幅地皮屬「限呎地」，合共可建3326伙，其中灣畔可建9

幢住宅，提供2384伙，佔52%伙實用面積上限為538平方呎；而城畔可建5幢住宅，提供942伙，佔62%伙實用面積上限為538平方呎。

兩地皮估值128億

事實上，多個發展商已就兩幅地皮提交意向書，包括長實(00001)、新地(00016)、恒地(00012)、嘉里(00683)、信置(00083)、新世界發展(00017)、嘉華國際(00173)、會德豐地產、南豐發展及華懋等；而中國海外發展(00688)則只就城畔提交發展意向書。

美聯測量師行董事林子彬預料，灣畔及

城畔挾港鐵上蓋交通優勢，部分單位可享海景，故即使目前樓市受外圍環境影響，但預料招標反應仍然理想，將受到中型及大型發展商歡迎，估計灣畔樓面呎價約4250元，估值約95億元；城畔樓面呎價約4000元，估值約33.3億元，兩地皮估值共128.3億元。

另外，政府招標土地源源不絕，紅磡紅鸞酒店用地及大嶼山梅窩商住用地，一併於本周五截標。韋堅信測量師行估價部董事林晉超認為，在樓市處於向下調整期，預料兩幅地皮將在審慎的價格水平成交，當中紅磡酒店地估值33.2億元，樓面呎價4936元，大嶼山商住地估值9600萬元，樓面呎價1943元。

二手減價潮捲全城

富澤削百萬成交低估價10%

劈價離場

二手樓市步入寒冬，業主紛紛劈價離場，今年初熱炒的港島東住宅，樓價急速回落。當中，北角富澤花園一個3房單位，剛劈價逾100萬元賣出，比銀行估價還要低10%；北角維多利中心亦錄低市價5%易手個案。而供應重災區將軍澳亦錄多宗低市價成交，「西九四小龍」泓景呎價更跌穿6000元，二手減價潮愈演愈烈。

本報記者 林惠芳

原產高級分區營業經理林龍南謂，北角區本月錄多宗優質單位成交，惟二手造價回落5至8%，富澤花園一個單位造價更比銀行估價平。據了解，該單位為富邦閣中層E室，面積738平方呎，屬3房套房間隔，座向東南，為屋苑罕有優質放盤，原業主今年7月開價710萬元，後見市況淡靜，終減價逾100萬元，以600萬元易手，造價比銀行估價還要低10%，平均呎價8130元，減幅達15%。

同時，北角維多利中心高層單位亦以低市價5%賣出。世紀21地產執行董事黃文龍說，維多利中心2座極高層單位，面積1201平方呎，屬3房間隔，望煙花海景，剛以1080萬元沽出，呎價8993元，低市價5%。

泓景呎價跌穿6000元

市況轉差，西灣河新晉豪宅嘉亨灣業主不惜撻租「甩貨」。中原地產分行經理陳凱超說，嘉亨灣2座中層H室，面積687平方呎

，擁2房間隔，早於本月初以1.78萬元租出，其後業主見市況不穩，寧願盡快沽貨，選擇撻租再售，並以553萬元易手，平均呎價約8049元，原業主持貨約1年，帳面賺63萬元。

「西九四小龍」泓景臺亦不能倖免，最新呎價已跌穿6000元水平。中原地產高級區域營業經理歐陽振邦透露，長沙灣泓景臺3座中層F室，面積671平方呎，屬2房間隔。原業主於10月開價470萬元，兩個多月來5度降價，在累減90萬元後，以380萬元沽貨，減幅達19%，平均呎價僅5663元，低市價5%。

將軍澳面臨供應大量回升，二手減價此起彼落。世紀21物業(將軍澳)坑口分行經理曾志雄表示，維景灣畔2座低層B室，面積690平方呎，屬2房間隔，座向東南，原價400萬元，減價3%至386.8萬元易手，呎價5606元，低市價達10%。利嘉閣地產高級經理劉卓豪表示，將軍澳中心12座中層D室，面積620平方呎，屬2房開則，以369萬元售，呎價約5952元，低市價達6%。



嘉亨灣一名業主看淡前景，不惜撻租「沽貨」

薈點首批呎價9377元

儘管一手銷情明顯回落，個別市區新盤依然無有怕，宏安(01222)旗下紅磡北街薈點，昨天公布首批30伙價單，平均呎價9377元，一個300餘呎細單位，入場費達303.4萬元，開價非常進取。

另外，華懋旗下青山公路南岸，上周盡推30伙，原定昨天發售，惟市場消息指，該盤初步反應冷淡，昨天未開成交，發展商遂推遲至明天開售。

宏安紅磡薈點昨天公布首批30伙價單，平均呎價9377元，呎價介乎8619至9962元。據價單顯示，首批最平為9樓E室，單位面積352平方呎，訂價303.4萬元，呎價約8619元，最貴為25樓D室，面積367平方呎，訂價

365.1萬元，呎價約9948元。發展商提供兩種付款方式，建築期付款照訂價，而首期分期付款計劃，樓價10%首期可以分18個月繳付，樓價照訂價加1.5%。市場消息指，該盤有7伙已獲預留。

另外，美國退休基金持有的九龍塘尚御，昨天沽出1伙，單位為1座高層D室，面積2099平方呎，造價2770萬元，平均呎價13197元，較去年叫價低出11%。此外，長實(00001)旗下大圍盛世獨撐大市，長實地產投資董事郭子威表示，大圍盛世已售出接近400個單位，佔已推單位超過90%，套現約30億元。

置地中環富臨閣5.6億重建

眼見核心寫字樓供應緊絀，中區「大地主」置地公司積極為旗下物業增值，該公司公布，中環交易廣場富臨閣



▲周明祖指出，富臨閣重建工程本月展開，預計2014年初竣工

將耗資5.6億元重建，全新建築總樓面達4.8萬平方呎，比現時多出15%，新租金會訂於市場最高水平，預料整個項目2014年初竣工。

置地公司執行董事周明祖表示，旗下中環交易廣場富臨閣(The Forum)計劃耗資約5.6億元重建，工程將於本月展開，全新的富臨閣樓高7層，總樓面面積達48491平方呎，當中5層作寫字樓用途，原因是準中區未來寫字樓供應緊絀，寫字樓租值會較高。

據了解，富臨閣早於1988年落成，總樓面41990平方呎，樓高5層，包括3層商舖。該項目重建將以最高的環保評級為目標，新建築物佔地較少，新的園景廣場採用了無障礙通道設計，將提供更多公眾休憩用地。

被問到市傳有大型銀行洽租富臨閣5層寫字樓，周明祖表示，現正與租客商議租賃事宜，預計數月後會有結果，現階段不便評論。他又謂，富臨閣整個重建計劃料2014年初竣工，新租金將會是市場高水準。

此外，提到環球經濟轉差，對本港寫字樓是否構成衝擊，周明祖回應指，環球的確有不明朗因素，但亞洲經濟仍然強勁，本港受惠於內地經濟發展，旗下寫字樓不少企業更尋求擴充，現階段看不見旗下物業租賃受壓。他稱，今年11月份，置地公司旗下本港寫字樓空置率約2.2%，而旗下零售商戶今年生意額更按年大升20%。

明年二手成交或4萬宗

政府明言打擊炒樓絕不手軟，暫時不會撤銷額外印花稅措施。地產代理揚言，該措施已令樓市成交量陷入谷底，樓市下行風險靜悄悄擴大，倘若額外印花稅不撤銷，明年上半年樓價將下跌5%，明年下半年再跌5%，而全年二手住宅買賣或降至4萬宗，直逼03年沙士期間的谷底。

中原地產亞太區總裁黃偉雄表示，在環球經濟不穩及歐美債務危機未解決下，本港出口明顯下跌，有可能出現技術性衰退。而本港樓價亦開始調整，中原城市指數於6月份報99.36點，最新則報98.13點。而本港住宅租金於10月份亦錄20.5元，比9月份的20.6元輕微下調。

黃偉雄表示，樓市基調仍然良好，樓市亦無過度炒賣及借貸，政府若不會放寬樓宇按揭，不撤銷額外印花稅，樓市下行風險便會擴大。他預計，明年上半年樓價下跌5%，以中原城市領先指數今年6月高位99.36點計算，屆時樓價便從高位回落約10%，若明年11月觀察期屆滿時，政府仍不撤銷額外印花稅，屆時樓價或會再跌5%。當中，以中小型住宅受壓，尤其是較多供應的新界區，而豪宅價格會相對平穩。

逼沙士期間3.6萬宗

展望明年成交量，中原地產研究部聯席董事黃良昇說，明年一、二手住宅成交只得8萬宗，按年下跌27%，創97年以後最低，買賣總值約5000億元，按年下跌17%，原因是新盤不會大幅減價。

該行預料，明年新盤成交量仍然主導大市，買賣暢旺，但二手則繼續受壓，估計明年只錄4萬宗二手住宅買賣登記，按年大挫41%，逼近2003年沙士期間的3.6萬宗谷底，登記總值則約2000億元，按年下跌35%。

據該行數字，政府去年11月推出額外印花稅後，上

月住宅摸貨比例跌至0.4%，事實上，該措施生效前2年，即09及10年住宅摸貨比例只維持在2%的偏低水平，跟6年前熊市時相若。他認為，額外印花稅實施後，炒家被趕走，樓價卻沒有明顯回落，反映樓價急升並非炒家造成。額外印花稅生效前，本港一手及二手買賣宗數為每月約1萬宗，今年第4季卻跌至每月3400宗，跌至金融海嘯時的水平。樓價方面，在額外印花稅措施後，本港樓價仍升，直至今年第3季才回軟1.9%，該行預期今年下半年回落5%，而全年仍然累升8.5%。



▲地產代理揚言，額外印花稅措施已令樓市成交量陷入谷底，樓市下行風險靜悄悄擴大

2011評選 香港商界最關注的 10件大事

由香港商會、香港中華總商會、香港總商會、香港中華廠商聯合會、香港工業總會、香港中國企業協會、香港專業界別、香港中華出入口商會、香港工商專業聯合會、九龍總商會、香港廣東社團總會、香港潮州商會、香港潮屬社團總會、香港福建社團總會、香港僑界社團總會、香港經貿商會、新界總商會、香港工商專業協會、香港廣西社團總會、香港新界工商業總會、香港廣東客屬社團聯合總會、香港中小企業發展論壇等本港各大商會、社團，共同舉辦的「2011香港商界最關注的10件大事」評選活動，從今天起正式展開。

該項以香港商界關注焦點問題舉行評選活動，自2006年起連續5年成功主辦，獲得各大商會、社團支持，今年再接再厲，參與舉辦的商會、社團增至共21家，支持媒體也增至20家。今年繼續通過評選活動反映香港商界所思所想、政策關注、心聲訴求，從而向港府和社會傳遞香港商界的重要信息。同時，通過此專業性的評選活動，亦為香港商界的交流與溝通建立一個平台，令政府和社會更加關注商界的訴求。

今年的評選活動籌備時間更充足，得到了本港更多商會、企業和社會知名人士的熱烈響應和支持。為了使這項大型評選活動圓滿成功，主辦方進行了精心的策劃和準備。評選活動雖然以香港商界關注的大事為評選內容，但亦歡迎香港商界的廣大讀者積極參與投票，並且有獲大獎的機會。具體參與辦法詳見以下說明。

2011年香港商界最關注的10件大事評選候選條目

- 1 最低工資順利立法推行
- 2 財爺派錢皆大歡喜
- 3 歐美債務惡化港股跌破萬七
- 4 十二五規劃單章納入港澳
- 5 港股延長交易時段
- 6 當局再出招遏樓市
- 7 人民幣新股兩模式上市
- 8 外匯基金半年轉盈
- 9 通脹持續創3年新高
- 10 iBond超購首日造好
- 11 逆按揭推出助長者
- 12 就業人數創歷史新高
- 13 剛果案提請人大釋法
- 14 李克強訪港送36大禮
- 15 大橋環評案港府勝訴
- 16 外傭居權案港府上訴
- 17 施政報告復建居屋
- 18 起動九龍東建港第二都
- 19 外企港設地區總部創新高
- 20 區議會選舉成功舉行

我選的10件大事

(請在方格內填上編號，可選少但不可選多於10個。)

姓名：(請用中文正楷)

證件號碼：(共需填3個號碼)

所屬商會：(無商會可不填寫)

聯絡電話：

電郵：

地址：

參加方法：

請將表格剪下填好後寄回香港九龍觀塘觀塘道332號香港商會大廈公關部，內地讀者可寄深圳深南大道6008號印刷樓4樓香港商會辦事處行政部(郵編518009)；或在香港商會網站(www.hkcc.com.hk)及合辦團體網站上直接投票。

截止日期：2011年12月31日(星期六)

揭曉日期：2012年1月11日(星期三)在香港商會及網站公布。屆時將有專函及電郵通知得獎者領獎詳情。

頭獎一名：總值10000元禮品

二獎兩名：各得價值8000元禮品

三獎三名：各得價值5000元禮品

優異獎十名：各得價值1000元禮品乙份

頒獎日期：2012年1月13日(星期五)下午

頒獎地點：香港港麗酒店

鳴謝：金至尊 澳洲優質酒業有限公司