



港鐵投資20億翻新青衣城

▲港鐵青衣城旁的停車場已完成補地價。圖為青衣城一景

港鐵(00066)青衣城擴建事在必行，據地政總署資料，位於青衣城毗鄰的貨車停車場地皮，早於今年2月份與政府達成補地價協議，涉及金額12.6151億元，項目用途為「商業、貨車停泊處及公共交通總站」，折合每呎補地價約9686元，預計項目於2017年完成。港鐵發言人表示，今次為港鐵首個獨資的商場項目，預計總投資額約20億元。

港鐵着手把旗下物業翻新或重建增值，計劃把青衣城旁的貨車停車場收回，並作為商場發展，港鐵早前已就上址完成補地價，涉及12.6151億元，項目用途為「商業、貨車停泊處及公共交通總站」，折合每呎補地價約9686元，預計項目於2017年完成。港鐵發言人表示，今次為港鐵首個獨資的商場項目，預計總投資額約20億元。

另外，華置主席劉鑾雄及有關人士的深水灣道3號地皮，同時獲批契約修訂補地價，涉及1.9761億元，項目用途為「住宅(丙類)」，以涉及住宅樓面約8730方呎計重，每呎補地價約22636元。

若以劉鑾雄2011年屋地購入價9.945億元計，再連同補地價，意味大屋僅地價已涉近12億元，以大屋重建樓面約8730方呎計算，每呎地價連補地價達13.7萬元。

旭日鴻圖道工廈申重建酒店

「褲王」旭日集團等人持有的觀塘鴻圖道28A號工廈，新近向城規會申請重建為1幢酒店，提供136個酒店房間，比2011年獲批的改建方案增加38個房間，總樓面面積則增加11.4%至約6.68萬方呎。

旭日集團觀塘鴻圖道28A號，早於2011年獲城規會批准改建為1幢酒店，合共提供98個房間，總樓面約5.99萬方呎。為回應商務旅客及遊客對觀塘區酒店房的需求，申請人擬把上址重建為更新穎及擁有更多房間的酒店。

據資料，擬議的酒店樓高24層，合共提供136個客房，比2011年批准的改建方案增加38個房間，而可建總樓面亦上升11.4%至約6.68萬方呎。

此外，赤柱赫蘭道7號獨立屋，佔地約25166方呎，向城規會申請略為放寬上蓋面積至27%，以作准許的分層住宅發展。

據資料顯示，項目位於赫蘭道南面，享淺水灣及中灣景致，申請人希望把上址重建為1幢3層高的住宅以及1幢附屬建築物作開放式停車場及會所，提供4個單位，並把最大上蓋面積放寬至27%，比現時大綱圖的最大上蓋面積限制多出2%，以地積比率0.75倍計，可建住用樓面約18875方呎，不計算地積比率的非住用樓面約944方呎。

中資3.4億洽購春秋街112號

市場消息稱，北角春秋街112號服務式住宅，已獲中資客戶以3.4億元洽購至尾聲，該項目由本地基金持有，早於1997年落成，屬於1幢25層高的服務式住宅，合共提供92個房間，總樓面面積約30224方呎。

樓價回軟，二手購買力釋放，各區樓價急升，西貢區豪宅市場交投升溫，世紀21營業董事廖振雄表示，西貢相思灣雙號屋以1960萬元成交，以建築面積2100方呎計，建築呎價約9333元。據了解，原業主為外籍人士於2006年購入物業，當時作價1030萬元，持貨至今約8年，現將物業沽售，帳面獲利930萬元，物業期內升值近90%。

天津濱海將進一步提升開放水平

「面向外資和民資開放更多投資領域，濱海新區將進一步提高通關的便利化水平。」在央視新聞聯播「人大代表議國是」欄目播發天津團審議時全國人大代表、天津市副市長、濱海新區區長宗國英這樣說。兩會結束，宗國英接受媒體採訪時表示，濱海新區將進一步提升開放水平，實現功能定位。

在國際國內經濟形勢趨緊的情況下，濱海新區始終保持平穩發展態勢，2013年完成生產總值8020.4億元，同比增長17.5%，濱海新區是如何保持這樣的增速？對此，宗國英表示，濱海新區之所以能夠發展，特別是在困難情況下能夠發展，得益於黨中央、國務院把濱海新區上升為國家戰略；得益於天津市委市政府、全市人民的大力支持，舉全市之力聚焦濱海新區；得益於長期以來堅持的大項目、好項目聚集戰略，促使一大批高端高質新項目落戶新區。比如近年來，新區固定資產投資累計達1.5萬億元人民幣，其中5000萬元以上大項目有1000多個，這些項目有力支撐了新區的發展。此外，為實現國家戰略和目標任務，全區人民堅持「5+2」「白加黑」的努力工作，拚搏奮鬥，才實現了新區持續健康快速發展。

關於濱海新區在吸引國內外高端科技資源和高端科技產品落戶方面的創新舉措時，宗國英表示，濱海新區未來發展一定是圍繞著國家的制度創新，實現科技的大幅提升，這些力量存在於千千萬萬中小企業，尤其是中小型科技企業當中。按照天津市政府的統一安排，全市用三年時間，大力推進科技小巨人企業發展。濱海新區是科技小巨人企業的發祥地，去年大約有6000家科技型中小企業落戶，這些企業對新區的未來發展將產生巨大推動作用。這就是常講的「鋪天蓋地」和「頂天立地」，既要鋪天蓋地的小巨人，也要有頂天立地的大項目、好項目。

關於濱海新區文化建設方面的情況，宗國英表示，讓一個城市更有競爭力，更有魅力，靠的就是文化，這就需要現在打好基礎。濱海新區在繁榮文化方面投入了大量的財力和精力，比如正在建設的文廣大廈、今年將要開工的區文化中心，還有社區文化讀書站、農家書屋等等，都將使新區人民更多感受到文化的薰陶。希望通過這些努力，最終實現經濟、社會雙翼齊飛，這才是真正的濱海新區。

「濱海新區要努力為全國改革發展積累經驗。」對於未來發展，宗國英說，京津冀協同發展上升為國家重要戰略，對濱海新區來說又是一個千載難逢的歷史機遇。現在，濱海新區擁有原來經濟發展第三增長極國家戰略，擁有國家綜合配套改革試驗區的政策，又在深入調研謀劃投資與服務貿易便利化方面的改革創新，這些優勢都會疊加在濱海新區。我們對濱海新區的未來發展充滿希望，將努力向實現功能定位的目標邁進。

Mount Parker首天沽19伙

全港5新盤賣出43伙 佔發售單位51%

樓市氣氛下滑，發展商「啣牙膏」賣樓策略成功。白石角地皮流標後首個開售的新盤——太古地產(01972)發展鯽魚涌Mount Parker Residences，昨日只推30伙發售，雖然員工內購未有賣出任何單位，連太古系內董事也沒有「撐場」，但公開發售階段成功獲換樓客追捧，全日沽出19伙或63%。至於昨日共有5新盤開賣並售出約43伙，佔全日可供發售單位的51%。

大公報記者 林惠芳

鯽魚涌Mount Parker Residences昨日推出30伙發售，入場費由2869.7萬元起，累計共獲58個認購登記，超額約1倍。

市傳員工認購食白果

為優先照顧僱員工，發展商安排昨日上午11時起，先進行員工內部認購，惟市場消息指出，在內購期間沒有售出任何單位，連系內高層董事也沒有斥資入市支持。

不過，本港實力換樓客對後市依然看好，不惜翻身撐樓市，昨午3時開始接受公眾人士認購，獲36組客戶出席撐場，以入票計出席率約62%，雖然只有首10名買家享4.5%的雙倍印花稅(DSD)回贈，但全日仍賣出約19伙，包括1名港島豪宅斥資逾6400萬元連買2伙，以每伙銀碼動輒3000萬元的樓盤而言，銷情已算不俗。

太地：58個登記36個揀樓

太古地產住宅部業務董事杜偉業表示，該盤共收到58個登記，昨日共有36個到場揀樓，大多數以用家為主，公司對反應非常滿意。

中原住宅部行政總裁陳永傑表示，該公司已入票登記的客戶，昨日出席揀樓的比例佔70%，而首10個籌號中，中原客戶佔9個，買家大多為本地換樓客，暫未發現內地客。事實上，該盤主攻1200方呎或以上大單位，可吸納港島東區換樓客，再者，發展商回贈DSD的4.5%，可以刺激本地換樓家入市。

然而，地產界對今年一、二手樓市仍然看淡。陳永傑強調，昨日有5個新盤同日發售，但合共推出不足100伙(84伙)，發展商採取「啣牙膏」式賣樓，



▶杜偉業對鯽魚涌新盤銷情滿意



▼鯽魚涌Mount Parker Residences昨日吸引不少本地換樓客到場

反映發展商態度保守，賣樓步步為營。隨著雙辣招已通過，二手業主亦開始減價賣樓，近期交投有所增加，他相信上半年樓市「量升價跌」，樓價按年下跌約10至15%。

同時，新地(00016)元朗爾巒昨日推售21伙，市傳共賣約14伙；而新世界(00017)元朗漆柏推出的20伙則沽5伙，樓盤潔沽1040伙，佔可售單位90%，套現逾42.5億元。若連同宏安深水埗薈悅沽出的5伙，昨日賣樓的5盤共售約43伙，佔全日可供發售單位的51%。

迎海即供優惠收窄至3%

此外，恒地(00012)馬鞍山迎海推出48伙價單，即供優惠由訂價減5%收窄為減3%，樓盤銷售中的單位不受影響。另永泰地產(00369)銅鑼灣理璋原有可供發售的23伙，由即日起停售其中18伙，主要是2房及極高層1房，而餘下可賣的5伙，由下周二起特別現金回贈改為買家應付的DSD的一半，或該物業樓價的3.75%。

二手劈價睇樓量19周新高

大埔白石角地皮流標後，二手業主群起劈價，刺激大型屋苑預約睇樓量創出4個多月新高，其中以新界區增長最明顯。

據利嘉閣地產研究部數據，全港50屋苑於本週末的預約睇樓量約錄1690組，按周增加6%，數字不但6周連升，更屬過去19周以來最多。若按地區劃分，港島、九龍及新界3區指標屋苑的預約睇樓量全面報升，其中新界區睇樓客量增長尤為顯著。

新界區方面，21個指標屋苑共錄645組客戶預約睇樓，按周增加7.5%，其中沙田第一城、馬鞍山新港城、元朗YOHO TOWN及天水圍嘉湖山莊睇樓量按周增加13%至25%。



港樓價指數創60周新低

中原城市領先指數(CCL)及中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)同創60周新低，分別報117.18點及116.29點，按周跌幅同為0.71%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL及CCL Mass連續九周處於2013年2月雙倍印花稅(DSD)生效後首個支持位118.51點及117.60點以下。雙辣招在立法會通過，樓價受壓，指數繼續反覆下調，但速度加快。

昨天公布的指數，主要反映立法會二讀及三讀審議雙辣招當周的市況。3月12日白石角地皮流標，有待4月上旬公布的CCL開始反映。2月26日財政預算案，有待3月下旬公布的CCL才反映。

至於4區大型屋苑樓價指數方面，九龍指數亦創60周新低，報114.50點，按周下降1.03%，是8周最大跌幅。港島則報126.72點，按周下降1.09%。新界東報118.70點，按周下降0.57%。元朗爾巒首批減價單位售罄，新界西是唯一錄得上升的區域，報98.65點，按周上升0.29%。

昨天(2014年3月14日)公布的指數，根據2014年3月3日至9日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有逾八成半的交易是在2014年2月17日至23日簽臨時買賣合約，低市價4%成交。

北角港運城亦錄低市價交易，世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，2座低層戶以960萬元成交，建築面積呎價9846元，實用面積呎價12291元，低市價4%成交。上述成交為港運城2座低層E室，建築面積975方呎，實用面積781方呎，3房(1套)間隔，座向北面，望池園及海景，原業主開價1000萬元，經議價後最終減價至960萬元成交，建築面積呎價9846元，實用面積呎價12291元，低市價4%成交。

此外，利嘉閣地產首席聯席董事姚頌濤表示，深井碧堤半島5座高層G室，實用514方呎，建築669方呎，原本開價480萬元，最終減價近4%至462.8萬元成交，實用呎價9004元，建築呎價6918元。

◀嘉亨灣海景銀主盤以低市價7.7%沽出

買家林小姐稱，本身居住在灣仔，現買入1伙Mount Parker作自住用途



◀中原陳永傑料今年樓市價跌量升

▶本周共錄90組客戶預約睇樓，按周升13%

嘉亨灣銀主盤劈200萬沽



二手持續低價，銀行沽貨態度亦轉趨進取，西灣河嘉亨灣海景樓王，在內地客無力供樓淪為銀主盤後，新近被銀行劈價200萬元賣出，折合實呎21258元，低市價達7.7%。

◀嘉亨灣海景銀主盤以低市價7.7%沽出