

新地天鑄下月底趕賣

今年重賣尖沙咀天鑄罕有地出師不利的新地（00016），因赤柱項目熱銷及近期富豪熱搶豪宅業，得以重拾信心，全速為今年重點何文田豪宅項目命名天鑄，並籌備於下月底推售。

大公報記者 林志光 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，天鑄（英文名Ultima）是何文田豪宅項目的第一期，涉及三座分層住宅及七幢獨立屋，已獲批預售同意書。

天鑄共256伙大戶為主

過去兩年豪宅市場一直落後大市，由於近期股市興旺，不少資金湧入本港，對本港豪宅市場有利，如原定今年只售四幢洋房的赤柱村道50號項目，至今售出八幢，超乎理想，因此，今年豪宅市場應可跑贏大市，公司已考慮暫緩餘下單位的銷售，於下月主攻天鑄銷售。現預計下月中前應可完成售樓說明書製作及示範單位搭建，下月底前可發售。

同時，新地代理助理總經理胡致遠補充說，天鑄共有256伙，預計明年第三季落成；249伙的分層單位以三及四房大單位為主，但沒有透露單位面積。而整個項目共約500個單位。

據市場流傳天鑄第六及七座的平面圖則顯示，一般單位實用面積約由800方呎至逾1900方呎，由兩房至四房雙套不等，另有數伙逾2000至3000方呎的特色單位。

會地下季推筍箕灣項目

憑油塘PENINSULA EAST打響頭炮的會德豐地產，另一個主打細戶的筍箕灣Island Residence接力第三季候命。常務董事黃光耀表示，筍箕灣項目命名Island Residence，屬舊契項目，毋須預售樓花同意書，最快今年第三季推售，項目提供約170伙，開放式及兩房戶各佔30%，40%為一房，另少量特色戶，面積由240方呎至540方呎，定價參考同區，樓花期預計約兩年半。

黃指出，該盤由舊樓重建，前身為兩座大廈，其中一座為恒生銀行分行，樓盤提供約逾萬方呎商業樓面，分布一及二樓。集團早前出售PENINSULA EAST銷情理想，套現逾19億元，有意加快推盤步伐，已入紙申請預售的將軍澳唐賢街住宅第四季登場；另山頂項目正待批入伙紙，稍後再落實推出時間。集團現時貨尾不足20伙，包括西營盤KENSINGTON HILL約12伙，料售價會溫和調升，以及將軍澳THE PARKSIDE的一伙特色戶。

黃光耀又指出，近期股市向好，對樓市有正面影響，睇好後市表現，為配合市場，首度在港推售海外樓盤。下月九至十日，旗下星洲項目Scotts Square，共約330伙，兩房及三房單位已沽清，在港推出面積624、635方呎單位，呎價約2萬港元，預期租金回報逾三厘。除加快推盤步伐外，集團亦極積吸納土儲，明言對將軍澳日出康城第七期感興趣，地皮規模不大，相信有能力獨資入標。

新世界部署北角新項目

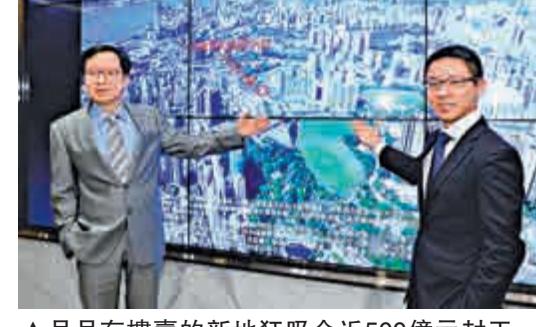
新世界（00017）趁豪宅旺場，積極部署推售貴價盤，同系北角住宅正式命名FLEUR PAVILIA，項目提供611伙，主打三房及四房。有機會於年底推出市場。同系北角柏傲山本月連續沽出12伙，項目累售317伙，佔整個項目逾90%單位，套現超過84億元。



▼天鑄全部兩期項目現時外觀
大公報記者林志光攝

新例滿兩年 新地吸500億封王

一手新例實施兩周年，新盤共吸金逾2800億元，月月有樓賣的新地（00016）狂吸金近500億元封王；多個新盤在新例下亦誕生多項紀錄，恒地（00012）西半山天匯實呎近9.3萬元重奪亞洲分層王；太古地產東半山傲璇分層賣4.5億元新例



▲月月有樓賣的新地狂吸金近500億元封王。雷霆（左）表示，全新項目天鑄最快下月推售。旁為胡致遠

後最勁。

一手新例今實施滿兩年，新盤銷售漸入佳境，2013年4月29日實施至今，新盤共賣逾2800億元，涉及逾2.6萬伙，其中月月有樓賣的新地最勁，期內推出多個全新盤搶食，包括屯門瓏門II、將軍澳天晉III A及III B、東涌東環、赤柱村道50號以及青龍頭海灘珀等，吸金多達500億元，可謂冠絕同儕。

新例實施以來，樓價升勢有餘未盡，造就不少多項紀錄，市場屢爆天價。恒地西半山天匯售出45樓（又稱68樓）A室複式戶，成交價逾4.33億元，實用呎價92857元，破盡全港分層呎價歷史，重奪一度失落的亞洲分層樓王寶座；至於傲璇10樓賣4.5億元亦創新例後分層成交價最勁；另長和（00001）山頂白加道28號的8號屋，以7.4億元賣出亦創新例後最貴洋房造價；至於新地壽山村道11號，買家簽約後未有進展，成交價逾2.87億元創新例新盤後最大宗捷訂，買家遭殺訂逾1437萬元。

緻藍天1648伙搶清套120億

長實將軍澳日出康城緻藍天八伙捷訂貨昨日沽清，標誌全盤1648伙完美謝幕。另恒地（00012）太子曉珀，御首批八伙已獲超額認購。

緻藍天八伙捷訂貨上次先到得惹混亂，長實改昨日抽籤發售，結果8伙毫無難度下順利沽出，1648伙全清，發展商套現逾120億元。

恒地營業（一部）總經理林達民表示，曉珀·御首推八伙，將安排下周二發售，樓盤迄今已

接獲18個認購登記，超額約1.25倍，現正考慮加推單位，料日內會有決定。他又表示，即日起委託Q房網成為曉珀·御其中一間銷售代理。

Q房網深圳香港董事總經理林家樂表示，Q房網在香港已承租30個舖位作為公司分行，聘請約250至300人，其中10間分行本月內投入服務，分布於跑馬地及銅鑼灣等，初步預計五月底正式開幕。

銷監局兩招優化新例

一手物業銷售條例滿兩年，一手銷售監管局接獲投訴新盤個案累積至119宗，有買家投訴揀樓當日賣方披露銷售資料不足以致上錯車，該局因此再出兩招三建議優化透明度，統一賣方消耗表範本並擺放當眼處及研究參與入票新盤的代理需申報入票數字，有關建議最遲需於六月一日執行，以保障買家。

統一消耗表範本

一手住宅物業銷售監管局專員馮建業指，新例實施至今兩年內，累積接獲119宗投訴，其中86宗關於失實陳述或傳布虛假等銷售相關事宜，個別買家就賣樓當日因掌握資料不足，無法從代理或發展商方面得悉銷售情況，以致買錯樓，該局再出兩招優化措施。第一招統一賣方在售樓處展示的消耗表（顯示當日樓盤銷情）的格式，消耗表內容必需詳列發展項目名稱及今日推售單位或獨立屋棟選購情況（見附表），同時需用指定符號清楚標示可以揀選或已被揀選的單位，並必需擺放售樓處內的當眼處，此舉純粹把現時五花八門的做法盡量統一化。

第二招就新盤入票出現「發水」情況加插代理通報機制。該局待地產代理監管局落實要求有參與入票的地產代理申報的安排的同時，會發出作業備考，要求賣方如向外界公布票數，亦應同時向外界公布當中多少登記人屬地產代理，目的是增加資訊透明度，但承認即使代理申報局方亦無法得知真偽。

該局同時發出三大建議，馮並建議多次不建議發展商採用先到先得形式賣樓，昨日一再堅持立場，不鼓勵先到先得，容易混亂及惹爭拗；發展商宜將抽籤環節與揀樓環節分開兩日進行，即避免同日進行，令登記人在得知中籤後無須趕去揀樓，至少有1晚時間考慮揀樓事宜。以及發展商規定登記買樓人士必須親身出席揀樓，未有親自出席揀樓的登記人，會被取消抽籤資格。銷監局認為無此實質需要。

至於早前有樓盤規限買家在三及五分鐘內揀樓惹爭議，馮建業坦言，何謂合理揀樓時限須因應個別樓

信置逾六億奪西貢海景地

近期豪宅似再被市場追捧，信和置業（00083）離島獨立屋也被買家斥約億元搶購，加強信置競投此類豪宅的信心，上周截標的西貢康健路海景地，便由該公司以高出市場估值上限兩成投得，成交價6.09億元，並計劃以洋房發展為主。

地政總署昨日公布，西貢對面康健路住宅地，中央投標委員會授權該署，批出土地予出價最高的信置旗下子公司悅紀有限公司，成交價6.09億元。以此地最大可建樓面約5.16萬方呎計，每呎樓面地價逾1.18萬元。信置營業部聯席董事朱兆源表示，該地前臨海灣，擁海景及天然景致，項目將會提供低密度海景洋房，並與旗下另外兩個同區住宅產生協同效應。

近年投地無復「大好友」本色的信置，雖幾乎政府及一鐵一局的土地皆有參與競爭，不過去年僅夥拍華人置業（00127）投得觀塘市中心重建計劃第二及三期，和獨資粉嶺聯和墟一幅中小型住宅地。至於昨日成交的康健路地，成交價雖較每呎約一萬元的市場預期高限更高，但仍不及之前售出的多幅同區同類豪宅地造價，如其由雅居樂副主席陳卓賢以所持私人公司，於2012年投得的碧沙路地，每呎樓面地價便高逾2.1萬元。至於信置於2013年投得兩幅西貢住宅地，其中較近康健路地的篤康村路地，每呎地價不足5000元，卻因毗鄰公路及工廠，景觀欠奉，環境及價值難與康健路地並論。

康健路地皮毗鄰西貢戶外康樂中心，地勢較前方的原居民村落為高，可略為享有對面海海景。該地佔地3.68萬方呎，可建樓面約5.16萬方呎，樓最高五層，發展商需負責地質勘探及日後的斜坡維修。整個項目發展最遲2020年中完成。

市建局大角咀酒店招標

市建局首個酒店發展項目正式邀請發展商入標競投項目發展權，價高者得，落成一年內，發展商有權出售項目。項目將在六月二日截標。

該個位於大角咀晏架街與福全街交界的舊樓地盤，是該局成立以來首個酒店項目，規模雖然不大，但位處商業旺區，吸引不少有經營酒店的發展商遞交意向書，該局昨決定邀請20家發展商競投此地，當中包括有如長實、新地（00016）及恒地（00012）般的大型發展商，也有如泛海國際、莊士機構、帝盛酒店及有利集團等中小型發展商。

因項目發展與該局之前招標住宅地有別，招標條件也更為簡單，一切以價高者得決定發展權誰屬。不過，該局指項目地價連建築費約為六億元，入標者可作參考。當項目將來獲批滿意紙一年內，發展商可向該局建議一家公司，購入項目以取得土地的擁有業權。

業內人士指出，該地正毗鄰交通方便、商業繁盛的旺角區，絕對不愁出租情況，因此，估計其地價約四至五億元。

該項目佔地約7815方呎，地盤呈三角形，且貼近西九龍走廊高架橋，環保要求分外嚴格下，該局惟有放棄作住宅重建，改為發展酒店。預計會興建一幢23層高酒店，提供約200間酒店房及附屬設施，總樓面約7.03萬方呎。

歌賦嶺洋房蝕五球捉貨

早年高價開賣的豪宅，入伙後頻頻蝕讓，上水歌賦嶺一幢洋房剛以約2100萬元沽，原業主持貨兩年帳面虧蝕375萬元，連使費料蝕500萬元，為屋苑入伙以來最大額虧讓。

中原高級分區經理譚秀玲稱，歌賦嶺龍柏徑雙號洋房，實用1812方呎，建築2720方呎，原業主半年前開價2350萬元放盤，輾轉減至約2100萬元沽，原業主於2012年以2475.2萬元以個人名義向發展商買入，現帳面已虧375.2萬元，連使費料共蝕逾500萬元，成為項目入伙以來最大額虧損個案。

科技驅動發展 創新贏得未來

北京昌平詮釋轉型發展新速度

記者 李銳

北京昌平地處燕山腳下，長城環抱，上風上水、生態良好，歷史悠久。優越的地理位置、豐富的自然生態環境與密集的科教資源為昌平的發展造就了得天獨厚的優勢。隨着中國經濟發展步入新常態，昌平區將進一步加大調結構、轉方式的力度，加快形成技術密集、產業融合、價值高端的經濟結構。以科技創新引領產業轉型升級，着力發展與昌平功能定位相適宜的新興產業，做精做優未來科技城、科技商務區等重點功能區，集聚發展科技商務等六大高端產業，詮釋轉型發展新速度。

對於坐落於昌平科技園的北京利爾高溫材料股份有限公司來說，近兩年可謂喜事連連。繼2013年獲得207萬元的科技創新支持後，2014年公司又拿到了昌平區產業發展專項資金232.2440萬元。而之所以能夠獲得資金支持，取決於其「節能環保型連鑄中間包用預製件產品產業化項目」。據了解，該項目產品技術含量高，完全能夠滿足低碳鋼、超低碳鋼、優質純淨鋼等高附加值鋼種的冶煉需求，且屬於綠色耐火材料，具有優質、節能、功能、環保性能等特點。

科技創新，是發展高端高效高輻射的產業集群的有力支撐。正因深刻認識到這一點，近年來，昌平區不斷加快創新體系建設，努力提升區域創新能力。目前，已基本建立了以政府投入為引導、企業投入為主體、社會投入為輔助的多元化科技投入機制，逐步建立了科技創新的政策體系和創新驅動的發展模式，同時也強化了產學研用的緊密結合，提升了昌平創新體系的整體效能。

2014年，中關村昌平園能源科技、高端裝備製造、生物醫藥產業佔工業總產值的比重超過80%，高技術產業和生產性服務業佔比分別達到14%和25%。全面啓動了科技創新「1+3+1」發展戰略，同時，科技孵化器建設加快推進。

生產性服務業在昌平地區生產總值中佔比提高到26%，科技服務、信息服務、商務服務三大行業對經濟增長的貢獻率超過40%。中關村昌平園產業總收入預計達到3400億元、增長16%，專利授權量、技術合同成交額保持首都前列。



馮建業認為優化措施有助提升透明度以加強對買家的保障

盤實際情況而定，難以一概而論。賣方宜按實際情況平衡整體有份揀樓的準買家的利益，因為每位準買家的揀樓時限與其他準買家等候揀樓時間息息相關。該局認為不宜一刀切向業界建議一個最低限度的揀樓時限。

直言非無牙老虎

新例兩年來有發展商違規賣樓，惟銷監局至今依然零檢控，馮指已將不少有具體證據的個案轉交律政司，有關方面需時搜證，強調至今零檢控非外間所指的無牙老虎，「新例總共125條，條條都係牙」，直言局方非無牙老虎。

就銷監局的新建議，新地副董事總經理雷霆表示，集團會細心研究，在可行的情況下盡量配合。會地常務董事黃光耀指，一手銷售條例實施兩周年，認為市場已適應運作，但仍有可能改善空間。

銷監局建議 發展商統一賣樓消耗表 格式細節

發展項目（或期數）名稱：	【ABC】
今天推售的單位／獨立屋的揀選情況	
更新時間：	【展示本範本的資料的日期】上午／下午【Y】時【Y】分
(a)單位／獨立屋總數：	【X】
(b)昨天或之前已售出的單位／獨立屋總數：	【X】
(c)今天推售的單位／獨立屋總數：	【X】
(d)並非今天推售的單位／獨立屋總數：	【X】
第【Z】座	
揀選情況	
層數	A室單位 B室單位 C室單位
2/F	● ○ ▲
10/F	○ ▽ ●
16/F	○ ○ ●
● 屬買家已在今天較早時簽立臨時買賣合約的單位／獨立屋	
○ 屬可供揀選的單位／獨立屋	
▲ 屬已被準買家揀選，但準買家尚未簽立臨時買賣合約的單位／獨立屋	
▽ 並非今天推售的單位／獨立屋	
備註：【X】為伙數；【Y】為時間；【Z】為座數	