

領匯夥永泰瞄準康七商場

【大公報訊】記者林志光報道：估計過百億投資的將軍澳日出康城第七期，在港鐵（00066）重金利誘下，有發展商放棄與其爭奪商場擁有權，然而最近高調「開拓疆土」的領匯（00823），勇於向港鐵挑戰，毅然夥永泰地產（00369）入標，與之爭奪商場。

日出康城七接七份標書

港鐵發言人表示，該項目昨日截標時，共收到七份標書，公司會盡快公布結果。入標財團計有長實、恒地（00012）、新地（00016）、遠東發展（00035）、會德豐（00020）、信置（00083）夥利福國際（01212）及領匯夥永泰。

既整個日出康城唯一的大型商場，又將為鄰近的85區，以至將軍澳工業區，提供最近距離的零售飲食及娛樂設施，住宅住戶以及工業區的上班一族，未來商場的消費對象將是以

十萬計，因此包含該商場的日出康城第七期招標，港鐵雖訂下兩個合作方案入標方案，但卻以遠超項目補地價的49.8億元的補償金額，利誘發展商放棄擁有商場的合作方案。

昨日入標的發展商或財團中，也終在權衡發展風險及成本、中標機會等因素下，決定向港鐵「投降」，如會德豐及遠東發展，便選擇只投住宅發展權的方案二入標。遠東地產發展部總經理朱寶林表示，公司在深入研究及精算過後，認為方案二較理想，因是首次獨資入標港鐵項目，出價會進取。

至近年頻頻向外拓展的領匯，繼去年遞交馬鐵大圍站上蓋發展意向書及今年初高價投得觀塘商業地後，今次再「真槍實彈」，夥同永泰地產，入標爭奪日出康城七期。因爲根據《房地產投資信託基金守則》，是不能發展住宅發展，只能參與商場及寫字樓等發展，所以

，領匯今次入標，絕對是欲謀奪商場而爲，其出價是否能打動港鐵甘願放棄該塊商場肥肉，實難預料。

信置亦夥利福國際入標

領匯除在港爭商業項目外，也謀求進軍內地，其中三月份便斥資25億元人民幣成功收購北京中關村EC Mall歐美匯購物中心的100%股權，可惜收購萬科（02202）深圳龍崗商場，因雙方有分歧令計劃終止。

另外，信置也夥利福國際入標該項目，其中以經營商場百貨爲主業的利福，相信也是瞄準項目的商場出擊。

日出康城七期招標條款的方案一，是港鐵放棄該期所有物業的擁有權，由發展商出價爭奪，價高者得。港鐵享住宅部分將來賣樓收益分紅，定下10%比例。



▲領匯代表（左）與永泰代表同將標書放入
大公報記者林志光攝

方案二則是港鐵擁有整個商場，發展商不得染指，不過該公司會支付一筆49.8億元予發展商作資金補償。該方案中，發展商無須支付入場費，但就須以建議住宅售樓分紅比例高低決雌雄，港鐵限定最少要有10%。

峻瀅II累賣99% 最後五伙周六先到先得

長實五個月賣三盤套200億

一屋難求，全城逢盤必搶！長實將軍澳峻瀅II延續首輪熱賣氣勢，昨開賣471伙兩房又在過千人圍攻下，四小時閃電全數獲認頭，全晚近沽清，有投資者斥約1500萬掃入三伙，投資者比例升至30%，兩輪共售逾860伙，相等於全盤的99%，套現逾53億元，集團首五個月吸金約200億元；至於該盤早前加價3%的五伙三房戶，安排周六先到先得煞科。

大公報記者 梁穎賢

長實地產投資董事郭子威表示，峻瀅II昨三時半抽籤後連隨展開據樓，截至五時許，首句半籤已有150伙被認購，氣氛熱烈。因兩房單位門檻較低，買家以年輕人及小家庭居多，其中投資者比例明顯較三房略增，粗略估計投資者比例佔30%，不乏有買家買入兩伙及三伙。

市場消息指出，截至晚上七時四十五分，471伙已全數獲認頭，有待買家簽約作實，最後一伙由逾2700號籌理單，市傳全晚近沽清，兩輪累售逾860伙；若然471伙最終售罄折實套現27億元，連同已售的396伙折實套現27億元，項目暫套逾53億元。

君柏及維港·星岸接棒推

該盤首輪「甩單」的五伙三房，較早時已加價3%，並於昨日已上載銷售安排，安排周六先到先得。

長實今年賣樓重回正軌，首五個月已發售三個全新樓盤，包括紅磡悅目、日出康城緻藍天以及峻瀅II，單計該三盤已套現約200億元。短期內尚有馬頭角亞皆老街君柏及紅磡維港·星岸兩個大碼盤接連出籠。

峻瀅II有鋪地先推三房再接力賣兩房，先賣貴貨再賣平貨的前後包抄開賣策略成功，各路買家一網打盡。昨日「晒冷」的471伙兩房，超過570恰客過千人圍攻下近搶清，當中不乏要請假半日的打工仔以及小家庭，部分甚至未定投資或自住。

買家梁小姐抽中180號籌，成功以斥560萬元買入一伙G室，預算支付10%首期，本身住九龍區落實買入自住。

另買家胡生及胡太以500多萬元，買入峻瀅II一伙自住，睇中樓盤環境不錯，唯有請半日假圓置業業；胡太更笑言是「偷雞」出來，所以要用手遮面避開鏡頭。

另一名伯伯揀完樓後，行色匆匆跟代理回分行進行確認手續，伯伯表示以約600萬元買入一伙，但



▲郭子威稱峻瀅II兩房門檻較低，投資者比例明顯較三房略增，升至百份之三。

未定自住或投資。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，峻瀅II可算是近日搶手盤，昨日推售的476伙清一色兩房戶，銀碼較細屬近年搶手貨。該行買家出席率達80%，用家為主，包括居屋向隅客，更不乏上次三房向隅客，打算轉購兩房收租。

美聯物業住宅部行政總裁少明表示，市場對細價盤需求殷切，該盤兩伙戶有別於首輪，是次吸引不少車客及預算有限的小家庭追捧。參考峻瀅二手租務，預計項目日後實用呎租可達約26元至27元，租金回報約3.5厘。

元朗尚築暫膺今年超額王

另一方面，百利保（00617）旗下主打開放式細單位的元朗尚築，銷售安排昨上網，134伙落實周六全數盡推，周五截止登記進行分組抽籤，開賣當日再抽籤決定據樓次序，暫已收逾7300票，超額近53倍，暫為今年超額王，平均每54人爭一伙。另太古集團發展的司徒拔道傲璇剛更新銷售安排，取消買兩個單位有7.5%折扣的優惠。

新盤氣氛澎湃，發展商加緊推盤出貨。市場消息指出，新世界旺角全新盤SKYPARK售樓紙已獲批，預售樓花同意書，最快月內出擊。新地（00016）精雕細琢的何文田天鑄第一期，展開馬拉松式銷貨以來，逐步揭開樓盤賣點，宣布再與國際禮賓服務公司合作，爲住戶提供24小時尊貴服務。

新盤氣氛澎湃，發展商加緊推盤出貨。市場消息指出，新世界旺角全新盤SKYPARK售樓紙已獲批，短期內展開銷貨，最快可於月內登場，爲集團本年度首個推售新盤，項目提供439伙，主打現時最搶手的開放式及一房細單位，實用面積約315至463平方呎，佔總供應逾90%，發展商現正加緊籌備售樓說明書及示範單位，展銷廳將設於上環中遠大廈，相信本月登場。

另新地天鑄一期再有新猷，新地副董事總經理雷霆表示，天鑄第一期樓書料可於今日面世，下周開售



▲峻瀅II場面逼

近，過千人迫爆

等候區

大公報記者

梁穎賢攝



▲梁小姐以560

萬元買入一伙峻

瀅II自住

大公報記者

梁穎賢攝



▲帝盛酒店項目總監余宏直言，現時市場對酒店房需求仍大 大公報記者林志光攝

【大公報訊】記者林志光報道：旅港遊客數字早前雖見由高峯有所回落，然發展商仍對酒店業前景有信心，即使小型酒店地也不放過。市建局首個酒店重建項目，位於大角咀晏架街與福全街交界，便收到10份標書，不少具有酒店營運經驗。

該個酒店項目位於大角咀晏架街與福全街交界，因有嚴重的交通噪音問題，不適宜作住宅發展，幸地盤位置靠近旺角零售旅遊旺區，才促使市建局作酒店發展之用。亦因其位置與購物區近在咫尺，且預料發展成本不高，遂能吸引不少中型酒店營運者參與，其中寶聲集團旗下的高剛發展，更曾因被市建局拒諸門外，而提出「上訴」，終獲得入標資格。

市建局發言人稱，在高剛發展向該局提交補充資料，表明其有酒店發展經驗，該局招標遴選小組經重新考慮後，於上月初接納其具入標資格，故21家早前遞交意向書的發展商，全數獲邀入標競投項目發展權。而昨日截標時，共收到10份標書。

據了解，入標者除新地（00016）外，其餘皆是中小型發展商如泛海酒店（00292）、百利保（00617）夥富豪（00078）、華大地產（00201）、帝盛酒店（02266），及新加坡福集團等。

帝盛酒店項目總監余宏表示，該項目位置理想，預計可興建三至四星級酒店，房間面積100至200方呎。他指，現時市場對酒店房需求仍大，公司旗下在附近的兩間酒店，入住率達九成，每晚房價約500至600元。

華大地產酒店部總經理吳志忠表示，最近來港內地客雖然有下滑，酒店房價也略有下調，但也不能忽視其他新興市場的潛力，公司旗下酒店入住情況理想，且預計七至八月旅遊旺季時，有關數字會回升，故公司對酒店及旅遊業有信心。這次獨資入標該項目，準備興建一間提供約300間房並附有商舖的四星級酒店。

該項目佔地約7815方呎，該局預計會興建一幢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，該局預料項目地價連建築費約6億元。而招標條件簡單，以價高者得決定發展權誰屬；另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業權。

湯文亮子劈價四球沽樓

【大公報訊】樓價連環破頂，個別投資者卻看淡後市。由湯文亮或有關人士持有的東半山詩濤花園大單位，剛大幅劈價400萬元以3800萬元沽出，減幅達9.5%。

消息指出，湯文亮兒子湯振宇等持有的東半山詩濤花園低層A室，實用2189方呎，開價4200萬元，減價400萬元以3800萬元沽，折合實呎17359元，仍創屋苑銀碼新高。據了解，原業主於1987年以246萬元樓花購入，帳面勁賺3554萬元，有關交易爲該屋苑三年來首宗二手買賣。跑馬地比華利山也錄高價，世紀21營業董事嚴智贊說，比華利山G座中層01室，實用面積1697方呎，換樓客以3720萬元購入，實用呎價21921元，創同類單位新高。

然而，近年高價開賣的豪宅新盤，入伙後不斷出現損手個案，其中，鴨脷洲南灣有一房單位以2050萬元蝕賣，原業主三年料損手240萬元。市場消息透露，鴨脷洲南灣7座高層A室，實用面積1186方呎，建築面積1481方呎，以2050萬元易手，折合實用呎價17285元。據了解，原業主於2010年7月斥約2176萬元向發展商買入上址，持貨至今帳面損手126萬元，若連同釐印費等開支，料合共蝕約240萬元。

九龍塘尚御上月曾錄入伙後首宗有錢賺個案，惟消息並未帶挈其他業主，該屋苑2座低層單位剛以2160萬元蝕賣，原業主持貨三年多，連使費共蝕近500萬元。利嘉閣地產市務經理李偉聰表示，尚御2座低層D室，實用面積1542方呎，建築面積2029方呎，以2160萬元易手，實用呎價14008元。據了解，原業主於2011年11月份斥資2494萬元購入物業，帳面虧蝕334萬元，連使費共蝕近500萬元。



▲雷霆（中）稱天鑄樓書或今日面世，兩旁分別為胡致遠（左）及鄭韓菊芳

翠屏蚊型樓八個月賣貴30%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價飆升，主攻蚊型盤的大埔翠屏花園搶至失控，只有262方呎的單位，短短八個月賣貴30%，最新實呎達1.33萬元創屋苑新高。華懋深井陳年舊樓豪景花園也受惠，兩房特色戶以實呎近1.1萬元沽，創入伙30年來二手呎價新高。將軍澳峻瀅II熱賣，向隅客亦搶二手貨，峻瀅連平台特色戶以實呎10537元易手，創新高。

大埔翠屏花園鄰近街市，但屋苑主攻蚊型單位，迎合上車客胃納，在市場狂潮下有買有市。消息指出，翠屏花園D座高層05號室，實用面積261方呎，建築面積362方呎，以348萬元獲用家承接，實用呎價達13333元，創屋苑新高。值得留意，樓上一層的05號室單位，於去年10月僅賣270萬元，如今短短八個月，樓下單位賣貴78萬元，升幅近30%，升勢非常

誇張。樓齡已近30年的豪景花園也破頂。利嘉閣地產首席聯席董事姚頌塘透露，豪景花園六座頂層兩房單位連天台，實用面積365方呎，建築面積552方呎，以400萬元易手，折合實呎10959元，創屋苑入伙以來二手呎價新高。據了解，原業主於2011年2月斥資173萬元買入上址，帳面獲利227萬元。

中原地產分行經理何文俊指出，將軍澳峻瀅六座F室連平台單位，實用面積503方呎，建築面積662方呎，附73呎平台，採兩房間隔，以530萬元成交，實用呎價10537元，創該屋苑呎價新高。買家爲同區換樓客，早前新盤抽籤結果欠理想，遂拍板買入二手樓作新居之用。原業主於2012年8月以408.5萬元一手入手單位，持貨近三年，帳面獲利121.5萬元。



▲大埔翠屏花園今年來不斷破頂