

領匯夥永泰瞄準康七商場

【大公報訊】記者林志光報導：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。

既是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，住宅戶以及工業區的上班族一族，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。遠東發展發展部總經理朱寶林表示，公司在深入分析及精算過後，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。

至於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。因為根據《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為，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

領匯除在港爭商場項目外，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為主業的利福，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標箱 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價分紅比例高低決定雌雄，港鐵限定最少要有10%。

峻瀝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！長實將軍澳峻瀝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，峻瀝II 昨三時半抽籤後連隨展開揀樓，截至五時許，首個半鐘已有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號籌碼單，市傳全晚近沽清，兩輪共售逾860伙；若然471伙最終售罄實現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、日出康城藍天以及峻瀝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。

峻瀝II 有鋪排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位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號籌碼，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，買入峻瀝II 一伙自住，睇中樓盤環境不錯，唯有請半日假期置業夢；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



▲郭子威稱峻瀝II 兩房門檻較低，投資者比例明顯較三房略增，升至百分之三十。

未定自住或投資。

中原地產亞區住宅部總裁陳永傑表示，峻瀝II 可算是近日搶手盤，昨日推售的476伙清一色兩房戶，用家較為細層，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布少明表示，市場對細價盤需求殷切，該盤兩伙戶有別於首輪，是次吸引不少上車客及預算有限的小家庭追捧。參考峻瀝二手租務，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伙落實周六全數推售，周五截止登記進行分組抽籤，開賣當日再抽籤決定揀樓次序，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濠剛更新銷售安排，取消兩個單位有7.5%折扣的優惠。



▲峻瀝II 場面墟位，過千人追爆等候區 大公報記者梁穎賢攝



▲梁小姐以560萬元買入一伙峻瀝II 自住 大公報記者梁穎賢攝

SKYPARK 准預售月內出擊

【大公報訊】記者梁穎賢道：新盤浪接浪，市場消息指，新世界（00017）旗下旺角SKYPARK 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，展開馬拉松式軟銷以來，逐步揭開樓盤實點，宣布再與國際禮賓服務公司合作，為住戶提供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，短期內展開軟銷，最快可於月內登場，為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環大廈，相信本月登場。

另一新地天鑄一期有新歡，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

機會高，示範單位連隨下周初開放。並公布與Aspire Lifestyle合作，為住戶提供尊貴禮賓服務。

Aspire Lifestyle香港區總經理鄭菊芳介紹，公司於全球21個地方設有服務中心，今次是首度與發展商合作，公司亦特設有關專線24小時為天鑄住戶提供環球尊貴服務。

新地代理助理總經理胡致遠指出，Aspire Lifestyle 遍布世界不同角落，具環球優勢，相信可為天鑄帶來優質服務，除一些本地訂餐服務外，亦可為住戶提供全球性的訂票服務等。

胡致遠強調Aspire Lifestyle 從不接待個人客戶，形容今次將服務引入屋苑是該公司的一大突破，但有關服務不包括在管理費內。

雷霆指出，昨日截標的港鐵（00066）將軍澳日出康城第七期及市建局大角咀酒店項目，皆有入標競投。



▲雷霆（中）稱天鑄樓書或今日面世，兩旁分別為胡致遠（左）及鄭菊芳

翠屏蚊型樓八個月賣貴30%

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓價瘋升，主攻蚊型盤的大埔翠屏花園逾至失控，只有262萬呎的單位，短短八個月賣貴30%，最新賣出1.33萬元創屋苑新高。華懋深井陳年舊樓豪宅花園也受惠，兩房特色戶以實呎1.1萬元沽，創入伙30年來二手呎價新高。將軍澳峻瀝II 熱賣，向隅客亦搶二手貨，峻瀝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，在樓市狂潮下有價有市。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348萬元獲獨家承接，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年的豪華花園也破頂。利嘉閣地產首席聯席董事姚頌濤透露，豪華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，將軍澳峻瀝六座F室連平台單位，實用面積315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。買家為同區換樓客，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408.5萬元一手入市單位，持貨近三年，帳面獲利121.5萬元。



▲大埔翠屏花園今年不斷破頂

大角咀酒店重建接十標書

【大公報訊】記者林志光報導：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，其中寶豐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），及新加坡鴻福集團等。

帝盛酒店項目總監余浩宏表示，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，且預計七月至八月旅遊旺季時，有關數字會回升，故公司對酒店及旅遊業有信心。今次獨資入標該項目，準備興建一間提供約300間房並附商舖的四星級酒店。

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，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。

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，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。

然而，近年高價開賣的豪宅新盤，入伙後不斷出現掛手個案，其中，鴨洲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，鴨洲洲南灣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，若連同蓋印費等開支，料合共蝕約240萬元。

九龍塘御上上月曾錄入伙後首宗有錢賺個案，惟消息並未帶擊其他業主，該屋苑2座低層單位，剛以2160萬元蝕賣，原業主持貨三年多，連運費共蝕近500萬元。利嘉閣地產市務經理李偉聰表示，向御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，帳面蝕334萬元，連運費共蝕近500萬元。