

市建局全邀38家財團入標 西灣河街如呎售兩萬可分紅

最受發展商歡迎的筭箕灣西灣河街9至15號商住重建項目，市建局決定廣邀38家財團，全數參與競爭該項目發展權，且招標條款訂明當項目賣樓收益逾12.7億元，即要分紅予該局。以項目總可建樓面計，即將來每呎賣價近兩萬元才分紅，創該局所推項目中的分紅底線的新高。

大公報記者 林志光

新供應極之匱乏的港島區，即使地皮細小，加上港島樓抗跌力較強，確令一眾發展商對港島地趨之若鶩。市建局上月邀請發展商，對西灣河街商住項目遞交意向書，便收到38份意向書，頓為該局自2001年成立以來，最多發展商交意向書的項目。

套逾12.7億 分紅最少20%

除本地發展商如長實（01113）等空群而出，部分發展商更是關聯公司也各遞交一份。如麗新發展（00488）與麗新製衣（00191）、香港興業（00480）與興勝創建（00896）、和南豐掌舵人陳慧慧家族公司與南豐集團，都各遞交一份。另當然有來自已積極參與本地房地產發展的內地大發展商如萬科置業、保利置業及世茂房地產（00813）等。

由於所有遞交意向書的發展商，均具有豐富發展經驗，市建局昨日宣布，經該董事會所設的招標遴選小組，考慮該等發展商的經驗和財政能力後，決定邀請38家符合資格的財團入標，項目於下月八日截標。

據了解，由於該項目規模較小，又非需求主導項目，該局無需保留單位作樓換樓之用，故今次招標條款一如往常般簡單。

項目發展權由發展商出價競爭，價高者得。只有將來項目出售時，如賣樓收益達12.7億元以上，該局便可獲分紅，以每3000萬元計，首3000萬元，可分紅

20%、如此類推，當總售樓收益超過13.6億元，之後所賺的分紅比例劃一為50%。另該局如之前所推的項目一樣，要求所建單位，不計露台及工作平台的實用面積要260方呎或以上。

以該項目總可建樓面約6.41萬多方呎計，分紅底線的樓面呎價高達1.98萬元，應是該局過往已推出30多個項目中，最高底線的項目，之前是由長實投得的中環嘉咸街B地盤，每呎逾1.8萬元。

半數單位面積480呎以下

業內人士指出，由於現時發展商收購市區舊樓已極之不易，尤以港島區為甚，故市建局項目自然成搶手貨。今次西灣河街項目雖在內街，無甚景觀可言，但位置也是旺中帶靜，因此，除非未來一個月樓市出現意想不到的變化，否則，將成發展商熱搶項目，其地皮價值或被推高至約4.5至5億元，即每呎樓面約7000至8000元。

該項目位於西灣河街9至15號，包括工廈及住宅舊樓各一幢，總地盤面積約7642方呎，是首個由工廈轉作商住的重建項目，初步會興建1幢近30層高的商住大廈，並附有住客會所設施及地庫停車場，總可建樓面約6.42萬方呎，約提供120個住宅單位，當中最少一半的面積要細過480方呎，預計2019至2020年落成。



▲西灣河街9至15號，包括工廈及住宅舊樓各一幢，總地盤面積約7642方呎，是首個由工廈轉作商住的重建項目
大公報記者林志光攝



▲恒隆集團持有的山頂廣場一景
大公報記者林志光攝

【大公報訊】記者林志光報道：山頂是本港重要的旅遊熱點之一，持有山頂廣場的恒隆集團（00010），計劃在廣場頂層增加一項空中飛索（Flightline）的遊戲設施，增加其旅遊特色，城規會本周五審議有關規劃申請，規劃署及有關部門皆不反對，相信可順利過關，不過，規劃署建議以臨時性質批出。

恒隆集團去年夥拍美國一家專營飛索玩意的公司 Greenheart，計劃在現時只為簡單天台花園的山頂廣場天台，加設空中飛索設施，讓旅客在玩遊戲之餘，同時欣賞維港景色。然因所建設施超出該地的規劃限制，故需向城規會申請放寬該地的高度限制及可建樓面。

相關申請經過近一年的諮詢及補交資料等，現安排於本周五審議。規劃署在綜合各部門及公眾意見後，認為有關申請建議未違反規劃意向，且要求放寬的限制只屬輕微，且對周遭景觀不構成影響，因此，不反對該申請，但建議城規會以五年期的臨時方式批准計劃，以方便能定期檢討及規管有關旅遊措施。另地政總署則指出，獲批後，土地業權人必先進行改契及補價。

山頂廣場現時規劃限制為高度不超過主水平基準之上420米，及總樓面不逾12.455萬方呎。現發展商及營運者建議，將高限及總樓面各放寬至主水平基準之上424.11米，及13.67萬多方呎，以便由兩座不同高度塔樓及四條飛索，組建成兩條長約120米的索道，預計一小時內最多可容許120人玩該設施。

此外，旅港福建商會教育基金申請將現時北角渣華道一號及一號A的福建中學，重建為一幢集學校、機構及寫字樓於一身的20層高商廈的計劃，規劃署亦不反對，估計於本周五亦可獲城規會通過。該中學佔地約1758方呎，重建後地下至11樓會作校舍，機構及寫字樓用途則各佔之上各六層，總樓面約2.23萬方呎。重建目的除改善校舍環境外，亦可繼續為社區提供非牟利服務，寫字樓則作出租之用。

何文田七號放盤索6.5億

【大公報訊】近期大碼豪宅交投回升，業主趁市旺放售物業，位於何文田街五至七號的12層高住宅全幢放售，項目共44伙，意向價6.5億元。

第一大平戴維斯投資部董事龐孝一謂，何文田五至七號全幢住宅，樓高12層連地下停車場，合共提供44個住宅及22個單位，其中一至十一樓為住宅用途，每層四伙，總實用面積約41060方呎，物業以「現狀」及連同現有租約出售，截報日期為9月29日。

該廈早於1963年落成，業主發展物業並一直持有至今，為罕有全幢住宅物業，因單位實用率高，代理認為有潛力把全幢改造成特色單幢住宅。

另外，內地旅客消費模式改變，零售業難捱貴租陸續結業。早前被指擬以高於市價銷售藥油的銅鑼灣波斯富街藥房，上周突然結業，有消息指該舖位業主已把店舖重新放租，叫價維持80萬元。

七成人看好年內樓價升

【大公報訊】港股大幅波動，財富效應下樓股緊扣，美聯物業在波動市下訪問了逾千名市民，發現有半數市民於年內股票平手或損手，但看好下半年樓市的卻佔70%，反映房地產表現相對穩定，吸引投資者。該行又認為，下半年市區豪宅領漲，尤以新晉豪宅會成火車頭。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，成功收回的1286份問卷中，有28%受訪者於股票市場帳面虧蝕，連同平手的共佔50%，獲利的僅佔23%，而逾60%受訪業主表示股市動盪對物業交投沒有影響，而「暫緩換樓」及「暫緩放盤」的各佔16%及11%，「擴大議購」的僅佔8%。而受訪非業主中，認為股市波動不影響買樓部署，有45%會伺機物色筍盤，而「暫緩入市」的佔25%。

展望後市，有73%受訪者認為年內樓價穩走或漲勢持續，有30%人預料樓價升10%內，而估計樓價下行的佔27%。布少明認為，目前市場資金充裕，業主持貨力強，樓價整體表現「硬淨」，加上股災後樓市避震力不俗，鞏固市場對磚頭的信心，有助消化觀望情緒。

布少明謂，受豪宅市追落後效應帶動，今年大碼一手及二手住宅註冊比率續創新高，今年截至7月30日，價值1000萬至2000萬元住宅註冊量佔8.8%，同期逾2000萬元住宅比率錄3.7%，雙雙創1996年有紀錄以來的新高，或受惠於「套股換樓」。因此，隨着大批市區及新界豪宅新盤陸續出籠，料全年豪宅樓價最高看升10至15%。



►麥花臣匯
本週五以
先到先得
方式發售
33伙
大公報攝

麥花臣匯加推33伙周五賣

【大公報訊】記者林志光報道：當兩大發展商準備短期內推出中大型樓盤之際，其他發展商加速推出在舊樓盤貨尾吸客，昨日最少三家財團加推單位於本周五發售，其中以旺角麥花臣匯最多，達33伙。

已累售逾200伙的麥花臣匯，發展商九龍建業（00034）昨推出33伙27樓以上高層，或6至7樓的複式單位，安排於本周五以先到先得方式發售。該批單位的售價由922.2萬元至4044.3萬元，呎價由21285元到26002元不等，買家最高可獲優惠折扣達23%。當中位於27樓的6個單位，會連傢具裝修一併出售。

昇薈特色戶18伙亮相

九建市務及銷售部總經理楊曉永表示，該樓盤去年開售至今，已累售228伙，套現近21億元，除上述33伙外，該盤尚餘三伙特色戶，或會透過招標方式出售。另該公司計劃本月推售鴨脷洲登峰、南岸，及紅磡舊樓重建項目，前者有150伙；後者則約1000伙，

屬大型項目主要提供一房單位，開放式及兩房單位僅屬少量。

此外，新地（00016）正計劃短期內推售東涌東環二期，正發售區內昇薈的南豐及保利集團，昨日加推該盤頂層單位、複式單位及洋房共18伙，頂層及複式單位的售價由1910萬元至4951萬元不等，三個洋房的售價則由4514萬至5226萬元不等；所有單位的呎價由13264元至28618元不等。其中17伙會於本周五以先到先得方式發售。買家可獲最高達售價22%的折扣優惠。

嘉悅推四伙868萬進場

另外，嘉華國際（00173）發展的將軍澳嘉悅，昨亦加推四伙，售價868萬元至3205萬元，呎價由15069元至25457元不等。發展商只安排最貴的一座及二座的27樓D室兩單位於本周五發售，售價均逾3000萬元，買家可獲最高售價15.5%的折扣優惠。

喜濠，過去五日累積認購登記約4100票，超額近22倍，凍資近6.2億元，房協昨日加推尚餘的95伙，令全盤275伙於周六發售。然其上月底出售的同區喜薈，昨日再現兩伙撻訂單位，分別是一座11樓E室及二座23樓D室，房協殺定約66萬元。

另外，大埔逸瓏灣昨日售出四個單位，其中單一組合買家斥資約逾7112萬元，購入三座10樓A及B室，該盤已累售955伙，套現近130億元。而新地（00016）昨亦出售荃灣汀九星岸五號獨立屋，成交價為1.15092億元，不過，當交易完成後，買家可獲印花稅回贈，最高可達樓價11.75%。



◀大潭紅山半島洋房群一景
大公報攝

紅山半島48幢洋房分批出售

【大公報訊】記者林志光報道：今年賣樓速度稍慢的華懋集團，今年續有多個豪宅盤推售，其中牽頭所持有大潭紅山半島48幢洋房，最快本月開始分批出售。

華懋銷售部總監吳崇武表示，財團現時在紅山半島的B、C及D區持有洋房單位，其中B區洋房的示範單位應於本月中開放，並有機會同時推售。因B區29幢洋房中，有三幢仍有租約，所以只會發售26幢交吉單位。而C區及D區則各有17幢及2幢洋房，最快於下月開始推出。

喜濠全數275伙周六賣

至於紅山半島分層單位，自今年初重推後，已累積售出近80伙，套現約23億。該項目尚有117個分層單位待推，不過，財團只計劃由現時至明年中，只出售103伙。

同時，吳崇武又謂，屯門珉崙預計可在十月中以現樓方式發售，另還有九龍塘延文禮士道、西貢碧沙

路及銀線灣安寧徑項目，亦陸續於今年下半年推出。

此外，已售約333伙、套現逾89億元的北角柏傲山，發展商新世界等現計劃短期內推出該盤極高層至頂層複式單位，以招標方式發售。該類單位只七伙，實用面積由1186至3751方呎不等，屬四房雙套至五套房設計。

至於其他一手盤方面，將在本周六揀樓的長沙灣

南豐呎租撲50元猶勝太古城

【大公報訊】記者林惠芳報道：住宅租金屢破新高，尤以細單位升勢最誇張，樓齡已屆38年的鯉魚涌南豐新邨，有兩房單位以19000元租出，較一年前租約大幅調升3000元或19%，實用呎租近49元，不但創屋苑呎租新高，更勝過區內龍頭屋苑太古城。

中原地產區域營業經理楊文傑表示，鯉魚涌南豐新邨11座中層C室，實用面積391方呎，享泳池景觀，屬優質連裝修租盤，單位去年以16000元租出後，租客近期決定遷出，業主見市場租盤短缺，決定大幅調升租金19%至19000元，雖然貴絕該屋苑兩房戶，但仍獲本地租客火速承租，實用呎租達48.6元，為該

屋苑歷史最高紀錄，打破了同區康怡花園三房改則戶早前造出的每呎47元紀錄，亦高於太古城兩房單位過去一個月成交呎租約34至46元。

據了解，現時南豐新邨兩房單位只有約10伙放租，月租16500元起。而上址業主於2012年7月斥395萬元買入物業，租金回報達5.8厘，絕對跑贏豪宅。

備受內地生追捧的沙田上車盤，再錄高價租賃個案。中原地產副分區營業經理招錦昌表示，沙田河畔花園B座6層01室，實用面積269方呎，獲一名內地生以10800元承租，實用呎租達40.2元，據了解，租客一次過支付全年租金，而業主於2012年斥資約237

萬元買入物業，租金回報率達5.5厘。

此外，中原地產高級分區營業經理陳繼成謂，東涌海珀名邸單號屋，實用面積1778方呎，獲公司客承租，月租4.2萬元，實用呎租23.6元。據了解，業主於2010年以1850萬元買入上址，租金回報約2.7厘。



◀鯉魚涌南豐新邨有兩房單位大幅加租百分之十九租出
大公報攝

錦英苑實呎首升破一萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：新一批「白居二」出台前夕，二手居屋率先亢奮，馬鞍山錦英苑一個兩房單位，以403.8萬元沽出，實呎達10070元，為該屋苑實呎首次升穿一萬元水平。

世紀21奇豐分行經理梁榮貴透露，錦英苑E座中低層10室，實用面積401方呎，採兩房開間，享馬鞍山市中心開揚景觀，業主開價402萬元，放盤不足一星期，已獲買家追價至403.8萬元承接，折合實用呎價達10070元，創該屋苑同類單位造價新高，亦為該屋苑成交呎價首次升穿一萬元水平。據了解，原業主於2008年初斥117萬元入市，帳面獲利286.8萬元。

不過，居屋造價飆升，加上港股大幅波動，拖累居二市場交投回落。據房委會最新公布數字，七月份全港綠表公屋及居屋只有110宗買賣，較六月份的191宗，大幅減少42.4%，當中公屋成交只有約九宗。

康翠臺創居屋車位新高價

此外，柴灣康翠臺L4雙號車位，早前以143萬元易主，打破了富榮花園紀錄，創全港居屋車位造價新高。

據悉，原業主今年五月以123.5萬元購入該車位，短短兩個月賺19.5萬元。