



▲郭子威(右)稱極尚·盛世加價空間最多10%，旁為營業經理曹啟明

盛世呎價門檻 7670 元

長實(0001)龍年新盤第一擊大圍極尚·盛世，首推72伙平均呎價8903元，折實租金回贈優惠後約8013元，最低呎價為7670元，與盛世首批開價相若，最快周六開賣。預料全數776伙售罄可套逾70億元。

長實地產投資董事郭子威稱，極尚·盛世首批將推72個單位，分布2座11至39樓，面積介乎1000至1264方呎，屬東南獅山景單位，即供價介乎872.9萬至1138.3萬元，即供呎價介乎8523至9261元，平均呎價8903元，計及租金回贈及交通津貼等優惠，折實後平均呎價低至8013元，而入場呎價則低見7670元，最快周末開賣，預料售罄可套7億元。

郭子威稱，隨着近日市況好轉，今批單位較盛世最後一批單位平

均呎價8700元輕微調升約1至2%，未來會按部就班加推兼加價，預料整個項目有5至10%加價空間，料項目最終平均呎價可達1萬元，初步預算1及2座共776伙可套現超過70億元。

郭子威續說，稍後會積極考慮赴內地路演，預料極尚·盛世的內地客比例約佔20%，與盛世相若。

此外，會德豐地產的西環LEXINGTON HILL 昨晚漏夜及昨日分別再加推20伙及12伙，平均呎價分別11955及12264元，後者約輕微加價不足2%，該盤至今共推83伙，據悉大部分單位已獲認頭，佔總數104伙的80%。市場消息，信置(00083)油麻地御金·國峯1座1B室花園單位剛以2631.3萬元售出，面積1208方呎，呎價近2.18萬元。

10 發展商爭浙江街項目

各顯神通

新勾地表市區地皮匱乏，市建局重建項目吸引力大增，蚊型項目更成為中小型發展商增加土儲的戰場。市建局今年首個推出招標的土瓜灣浙江街/下鄉道「限呎」項目昨天截標，共獲10份標書，當中最少6家為本港中小型發展商，其中宏安(01222)更屬首度染指市建局項目。

本報記者 林惠芳

樓市氣氛反彈，市建局細規模項目惹來發展商爭相頭銜，該局邀請17財團入標的土瓜灣浙江街/下鄉道「限呎盤」，昨天接獲10份標書，除了投地常客長實(00001)、信置(00083)及恒地(00012)外，更吸引最少6家本港中小型發展商逐鹿，包括中國海外(00688)、英皇國際(00163)、宏安(01222)、香港興業(00480)、莊士機構(00367)及嘉華(00163)。

莊士宏安亦參與競投

章堅信測量師行估價部董事林晉超表示，新勾地表土地供應以新界區較多，土瓜灣浙江街重建項目不僅挾市區優勢，同時具備沙中線鐵路概念，其規模亦不算很大，所以除了大型發展商外，今次亦吸引了中小型發展商積極參與。

宏安集團物業發展助理總經理楊桂玲表示，集團以獨資方式入標競投浙江街項目，今次為集團首次參與市建局旗下的重建項目。該用地鄰近未來港鐵站，未來存在不少置業需求，被問到市建局正加快土瓜灣一帶的收購工作，這會否構成供應壓力時，她指出，隨着區內重建項目陸續上馬，社區環境亦會改善，這對置業人士更加吸引，不擔心構成競爭。

另外，近年罕有競投市建局項目的莊士機構，昨



▲信置代表



▲恒地代表



▲中國海外代表



▲英皇國際代表



▲宏安代表



▲香港興業代表



▲莊士機構代表

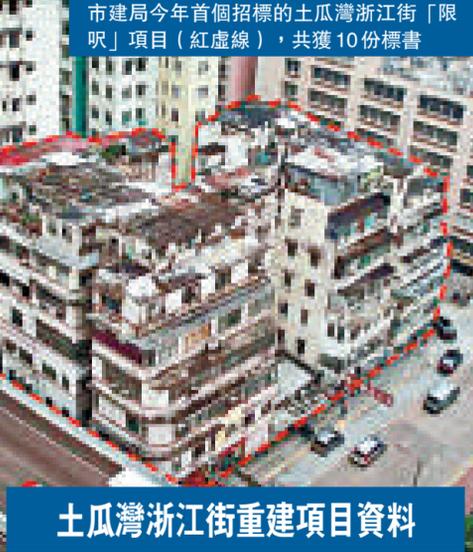
天亦遞交標書，該集團營銷策劃經理陳慶光指出，公司今次以獨資方式入標，計劃興建150伙中小型單位，該地盤位於大單邊，鄰近港鐵站，條件罕有，雖然市建局已着手為土瓜灣北帝街重建項目作部署，但浙江街地盤質素較優質，所以不擔心構成直接競爭。

限呎盤再加分紅條款

土瓜灣浙江街/下鄉道項目，佔地約1萬方呎，地積比率約9倍，可建總樓面約9.02萬方呎，當中1.5

萬屬於商業樓面，預料提供約116個單位，最少佔半數單位實用面積必須500方呎或以下，以配合政府增加中小型單位供應的目標。

據了解，除了「限呎」條款外，該項目亦加入漸進式分紅條款，若售樓收入超過8.8億元(每呎售價逾9756元)，中標財團須按比例向市建局分紅，分紅比例介乎20至50%。綜合測量師估價，該項目市值約3.6億至5.86億元，樓面呎價則介乎3991至6497元。



市建局今年首個招標的土瓜灣浙江街「限呎」項目(紅虛線)，共獲10份標書

土瓜灣浙江街重建項目資料

地盤位置	浙江街、下鄉道交界
地皮用途	住宅(甲類)
地盤面積	10021方呎
地積比率	約9倍
可建樓面	90202方呎 (商業樓面佔1.5萬方呎)
提供單位	116伙
發展限制	最少半數單位實用面積為500方呎或以下
地皮估值	3.6億至5.86億元
每呎估值	3991至6497元
接獲標書	10份
入標發展商	長實、信置、恒地、中海外、香港興業、宏安、莊士、英皇、嘉華

鄺美雲 1.18 億沽文禮苑屋

有「娛圈富婆」之稱的鄺美雲或有關人士持有的深水灣文禮苑40號屋，招標逾月後卒以1.18億元易手，較最初意向價1.6億元低約26%，呎價3.28萬元，持貨13年勁賺近9000萬元，賺幅約3.29倍。

土地註冊處資料顯示，上址於1月27日登記售出，屋苑面積3594方呎，呎價3.28萬元；據悉鄺美雲「鄺美人」鄺美雲最初叫價達1.6億元，其後一減再減至現價1.18億元，減幅約26%，但相對於99年購入價2750萬元，仍然勁賺近億元，據市場消息指買家為盧姓珠寶商人。



▲文禮苑40號屋以低意向價而易手

大旗嶺每呎補價約 3400 元

政府積極推地，並未削減發展商補地價意欲。恒地(00012)元朗大旗嶺大型住宅項目，新近與地政總署達成補地價協議，涉資4.1412億元，以總樓面約12萬方呎計算，每呎補地價約3400元。

據地政總署資料顯示，元朗大旗嶺住宅項目佔地約3.45公頃，屬於「住宅(乙類)」發展類別，去年12月以4.1412億元完成補地價，以可建總樓面約12萬方呎計算，每呎補地價約3400元。

此外，政府積極主動推地，發展商勾地意欲大降。據地政總署資料，今年1月份再錄「零勾地」被拒

個案，為去年10月以來，連續4個月錄得「零勾地」被拒，反映政府積極推地招標，令勾地活動放緩。

另邊廂，規劃署早前修訂啟德發展區，包括於啟德河兩旁興建1座雙子塔式地標商廈，高度為175米(主水平基準以上，下同)，令附近香港灣居民景觀受阻，遂引起反對，該修訂於諮詢期內共獲1065份反對意見。不過，規劃署指出，為免影響商業供應樓面，遂不支持作出修訂，但對於部分居民建議把雙子塔變為1幢200米高的商廈，在未有影響總商業樓面之下，該署不反對有關意見。

翠林張揚提價5%至7%

新界洋房戰短兵相接，恒地(00012)粉嶺翠林昨日再加推1伙13號屋，呎價8350元，恒地營業部總經理林達民昨午表示，預期價格最少有5%至7%上調空間；中海外(00688)上水歌賦嶺今向傳媒開放示範單位，料短期推售。

其中市傳已獲預留的董事屋8號大屋，林達民稱將命名翠林·極品，呎價為11233元。翠林傍晚加推13號屋，面積2865方呎，訂價2392.3萬元，呎價8350元，據悉該屋已獲認購。另兩個與新世界(00017)合作發展的落禾沙項目及元朗大棠項目，可望於次季推售，未有意向呎價。至於中海外上水歌賦嶺仍未取得售樓紙，但急於今日先開放示範單位予傳媒參觀。

雲南專題

雲南旅遊迎「十二五」開門紅 持續打造文化品位遊

日前，筆者從2012年雲南省旅遊工作大會上獲悉，在前年全省旅遊業收入首次突破千億大關之後，2011年雲南旅遊總收入超過1300億元，實現同比增長30%，全省接待國內外遊客1.67億人次，同比增長18%，均創歷史最好水平，滇省旅遊產業「二次創業」再傳捷報，在生態民族的基礎上持續提升文化、品位素質。雲南省副省長劉平表示，以「國內一流、國際著名」的旅遊目的地為目標，雲南旅遊將繼續打造「休閒度假雲南、生態美景雲南、風情體驗雲南、康體養生雲南」四大品牌。

圖文：黎燕萍

到國家在雲南旅遊產業發展政策、旅遊新產品和新業態開發及海內外知名投資合作夥伴的引進等多方面的支持。

創收再破千億 聯動效應凸顯

據了解，2011年滇省共接待國內旅遊者1.63億人次，同比增長18%，海外旅遊者395.4萬人次，同比增長20.1%，2011年旅遊產業增加值將達550億元，淨增100億元，佔滇全省GDP6.3%，在第三產業中增加值不斷擴大，旅遊業拉動文化、體育、商務會展、城鄉建設以及擴大就業、增加群眾收入等方面效應增強，不斷為滇省創造在服務業、生態產業及文化產業上的新佳績。

加強行業自律 提升服務品質

在增強雲南旅遊業的經營性競爭力同時，雲南省有針對性地開展了行業規範及服務質量上的管理。據了解，對旅遊市場中「零負團費」、承包掛號、強迫消費等突出問題，雲南在省級部門聯合、省市聯動下，開展了聯合執法、交叉檢查，強化了對旅行社的管理，規範了旅行社經營行為



責任編輯：張錦文

▲「七彩雲南 魅力香港行」活動

，並對旅遊購物中存在的返佣比例較高和不規範的經營行為開展了專項整治，並加強與媒體互動，引導遊客理性消費、文明旅遊。去年，全省共受理有效旅遊投訴197宗，較去年同期下降6.1%。劉平表示，要倡導誠信經營和守法經營，堅決摒棄「零負團費」，堅決抵制虛高標價和高回扣，保障旅遊消費者合法權益。認真受理每一件遊客投訴，要做到凡是有投訴的一定要調查，對有過錯的旅遊企業和人員一定要追究責任，做到件件有落實，事事有回音。

據悉，在旅遊景點開發與保護方面，廣受海內外遊客青睞的昆明大麗香及滇西南等傳統線路將增添新的亮點，普達措國家公園二期、梅里雪山國家公園、麗江老君山國家公園、西雙版納熱帶雨林國家公園、普洱國家公園和昭通大山包國家公園等6個國家公園正在持續建設中。而作為示範片區，滇省將努力把騰沖建成國內外知名的康體休閒度假旅遊目的地和生態溫泉健康休閒度假勝地；把大理蒼洱地區建成最具特色的國際休閒度假旅遊目的地；把玉溪撫仙湖一星雲湖片區建成國際知名的湖泊型康體休閒度假旅遊目的地；把昆明世博新區建成昆明市旅遊產業發展的聚集區。

目前，在多渠道、全方位開拓旅遊市場的努力下，雲南借鑒海內外成功經驗，在鞏固觀光旅遊市場的同時，將大力開發家庭度假旅遊、會展旅遊、自駕旅遊、露營與戶外娛樂、溫泉養生、高爾夫度假、文化遺產體驗和定制旅遊等新興旅遊業態市場，遊客可根據喜好制定更豐富的旅遊計劃。劉平介紹，將進一步深化「泛珠三角」區域、西部12省區市，以及與上海、天津等省區市和台灣的旅遊合作，多角度、多層次推動旅遊合作走向深入。同時要抓住橋樑建設的重大機遇，建立和完善國際區域旅遊合作機制，繼續推進大湄公河次區域旅遊合作，推進「孟中印緬旅遊圈」建設；積極推動建立大湄公河次區域無障礙旅遊區，在GMS合作框架下，實現旅遊互免簽證、互通車輛、自由換匯、安全警報發布、旅遊信息交流，形成客源互送、資源共享、聯合營銷、共同發展的旅遊合作格局。



充滿田園詩意的文山普者黑