



▲市建局馬頭角北帝街／木廠街「限呎」地，今天截止遞交發展意向

港鐵大圍站項目短期內招標

政府加快土地供應，港鐵（00066）亦作出配合。消息人士透露，港鐵旗下大圍站項目，擬於短期內招標，合共涉及2900伙。測量師分析認為，大圍站商住項目鄰近市區，總樓面逾271萬平方呎，估計地皮價值約150億至160億元。

港鐵今年計劃推出5個住宅項目招標，當中東鐵大圍站上蓋及輕鐵天水圍項目，同屬公司旗下，據消息人士指出，港鐵計劃短期內推出大圍站項目招標，天水圍項目亦擬今季推出，兩個項目合共涉及4500伙。若連同港鐵擔任代理人、一直部署今年內推出的

元朗朗屏北、朗屏南及荃灣西站（五區）灣畔3個項目，今年港鐵招標項目達8000伙。

翻查資料，港鐵大圍站上蓋項目早於去年成功趕上「發水樓」尾班車，准建8幢樓高介乎40至52層的商住物業，以及1幢3層會所，項目建於6層平台及2層地庫之上，住宅樓面逾205萬方呎，非住宅樓面逾66.73萬方呎。

綜合測量師意見，該地皮市值約150億至160億元，每呎地價約5500至6000元。至於輕鐵天水圍站項目，總樓面逾117萬方呎，住宅樓面佔約98萬方呎，可建約1600伙。

另外，市建局上周邀意向的馬頭角北帝街／木廠街「限呎」地，今天截止遞交發展意向，項目可建約92伙，其中50%單位面積必須為500方呎或以下，測量師估值約4.1億至5.75億元，樓面呎價約5500至7700元。

美聯測量師行董事林子彬表示，地皮位處沙中線擬建的土瓜灣站出口對面，未來交通配套完備，鑑於今年2月中截標的土瓜灣浙江街重建項目反應理想，所以相信今天截意向的木廠街地皮亦受歡迎，因項目規模不大，相信能吸引各類型發展商提交意向。

北海中心地舖速賺632萬

舖位摸貨成交持續湧現，消息指稱，由許姓投資者持有的灣仔北海中心地舖，剛以8400萬元易手，賣方持貨個多月速賺632萬元；另外「物流張」張順宜再摸出赤柱大街舖位，短短1個月淨賺1800萬元。

市場消息指出，灣仔北海中心地下B號舖，建築面積1241方呎，新近以8400萬元易手，成交呎價67687元。據了解，舖位賣方為許姓投資者，在今年3月才以7768萬元入市，是次轉售賺632萬元，賺幅8%。

另邊廂，資深投資者「物流張」再沽出旗下赤柱大街舖位，是次沽出舖位為赤柱大街52至56號高層地舖，面積2900方呎，作價4300萬元，舖位現時月租14.5萬元，新買家回報率4厘。據悉，物流張之前合共斥資7000萬元買入該廈一籃子舖位，連同是次沽售已套現8800萬元，短短不足1個月淨賺1800萬元，賺幅26%。

市場人士又透露，尖沙咀漆咸道南45至51號地下G1至G3號地舖，面積422方呎，剛以2180萬元摸出，呎價51659元。據悉，該舖上手業主在3月上旬以1728萬元入市，持貨至今不足兩個月速賺452萬元，物業升值26%。

至於早前信德集團（00242）以6.45億元沽出的星光行舖位，消息稱買家為資深投資者「波叔」鄧成波。工廈方面，美聯工商舖（00459）行政總裁黃漢成稱，低息環境持續有利增加投資者吸納意欲，預計工廈成交量可保持凌厲升勢，第二季成交量可望按季上升兩成，4月份工廈註冊數字在新盤支持下，有機會創歷來新高。

他認為，觀塘、九龍灣及葵荃區將成市場焦點，上半年工廈售價可望有兩成升幅，其他區域可望約有10%升幅，而整體工廈租金預料將有3至5%升幅。

另外，中原（工商舖）廖小燕表示，獲業主委託放售葵涌禾塘咀街31至39號香港毛紡工業大廈低層全層，23540方呎，意向價約4002萬元，平均每呎1700元。業主同時以月租17.7萬元放租，呎租7.5元。



▲黃漢成（右二）預期，上半年觀塘、九龍灣及葵荃區售價可望錄兩成升幅。左一為該行區域營業董事鄒永堅，左二為該行工商部董事陳偉志，右一則為該行營業董事黎紹賢

「摸王」力寶極高層平手離場

各區商廈交投全面升溫，金鐘力寶中心連錄兩宗成交，其中資深投資者「摸王」黎汝遠，剛以作價3946萬元，摸出力寶中心2座極高層單位，但5個月僅賺96萬元，賺幅不足3%，僅能平手離場。

有投資者趁商廈市場氣氛好轉沽售手頭上物業。市場消息指出，「摸王」黎汝遠摸出的力寶中心單位，建築面積2217方呎，成交呎價1.78萬元。據悉，摸王在去年11月入市，作價3850萬元，持貨5個月1賺96萬元，賺幅只有2.5%，平手離場。

據悉，該廈昨日亦錄得另一宗成交。市場人士透露，力寶中心1座29樓05室面積1115方呎，呎價1.8萬元，涉資2007萬元。賣方1997年入市，當年作價1031.4萬元，是次轉手賺975.6萬元，單位升值95%。

此外，市傳現代美容（00919）或相關人士，新近以月租83.5萬元，租中環環球大廈11樓全層，呎租50元。該單位業主在2010年9月以2.83億元買入該樓層。另外，起勁九龍東概念繼續帶旺東九龍商廈市場，市場消息指出，觀塘俊匯中心再錄得摸貨成交，該廈26樓全層，新近以8850萬元易手，成交呎價7453元。資料顯示，該單位上手業主在去年6月，以7719.1萬元入市，轉手賺1130.9萬元，賺幅約15%。

市況火熱發展商「食指大動」，趁市旺頻為新盤造勢。新世界（00017）夥港鐵（00066）的車公廟站上蓋項目——溱岸8號部署上半年開賣，意向呎價9000元至1.2萬元，料項目市值約百億元；另信置（00083）夥市建局的大角咀奧柏·御峯昨日截止登記，消息稱累積接獲800入票，較首批50伙超額認購15倍，預料今日開賣的200伙可以售出80%。

新世界今年重頭戲車公廟站上蓋項目，正式名命溱岸8號，新世界發展執行董事兼聯席總經理陳觀展指出，項目總數981伙，預售樓花同意書審批當中，籌備上半年開賣，對項目銷情極具信心。

新世界發展營業及市務總監楊文稱，溱岸8號建有4座，由2房670方呎至特色戶的3500方呎，其中佔總數75%的3至4房雙套為項目主打，該類單位面積由1000至1850方呎，售價未定，預算參考同區及港鐵沿線上蓋新盤呎價，一般約介乎9000元至1.2萬元不等，現時仍未決定是否傾向先推售該些單位，但可以肯定首批單位絕對不少於50伙。

臨河新盤瞄準區內換樓客

他又稱，項目另建有20伙特色戶，包括相連及複式，面積由2000至3500方呎；另有若干兩房戶，面積約670至680方呎。另於荃灣愉景新城搭建3個示範單位，目前仍在趕工階段。

楊文續說，過去20年沙田市中心臨河地段完全沒有新盤供應，該盤將會瞄準區內換樓客，預料樓盤有支持，初步預計整個項目市值約百億元。項目可於明年4月底交樓。

綜觀新界鐵路沿線上蓋物業，最能直接比較乃沙田御龍山，平均呎價約8000元，個別高層馬場最大戶，二手呎價也要1.3萬元。

市場人士分析稱，該盤建於車站上蓋，住客無需經過地面，可穿過住宅平台直入港鐵，十分方便，亦為樓盤的最大賣點，加上沙田市中心近年新供應不多，該區一帶積存大量換樓客，預料項目必受追捧。

對於大行唱淡地產股以及恒隆董事長陳啓宗發表「地產商再無大茶飯」言論，陳觀展認為樓價或受外圍波動影響，預料仍會平穩發展，本港及內地經濟仍然樂觀，樓市仍滯在大批剛性需求，故料樓市有支持，加上政府必定根據各方需求，提供足夠關注令樓市健康發展，不相信有人會打壓樓市。

極尚封盤前速推藍薈17伙

另一方面，向來擅長截擊的長實（00001），旗下大



►左起：港鐵總發展經理李子芸、陳觀展以及楊文

園極尚·盛世擬於下周封盤前，卻於昨日低調推出2期藍薈最後17伙，圖挫溱岸氣勢，該批單位分布1座2至11樓，面積874至1372方呎，訂價712.8萬至1118.3萬元，呎價7522至8835元。

信置大角咀奧柏·御峯昨日截止登記，消息指出累積接獲800票，較首批50伙超額認購15倍，發展商已抽籤決定買家的揀樓次序。經統計登記買家約逾80%屬用家，20%屬長線投資的收租客。當中70%買家心儀開放式及1房單位。

市場消息又稱，奧柏今日開賣200伙，全數沽出可套現8.5億元，若銷情理想，考慮即日加價加推。另周六開賣的3個平台戶，已有超過10個準買家表示興趣。

紀雲峰提價2%兼加推4伙

嘉里發展執行董事朱葉培表示，跑馬地紀雲峰的A及B室單位，迄今累售逾90%，即約52伙，若連同日前加推的2伙C及D室，該盤已售54伙（佔項目43%），套現逾20億元，平均呎價2.2萬元，買家佔85%為本地客，其餘為外地人士。

為配合需求，紀雲峰全新D室現樓示範單位開放參觀，裝修費超過100萬元，樓盤同時加推4伙，分佈於21及25樓的C及D室，面積1885及1955方呎，訂價3612萬至4067萬元，平均呎價約2萬元，輕微加價約1至2%，反映景觀因素。朱葉培又稱，旗下黃大仙現崇山累售逾500伙，該盤壓軸第1及2座計劃本月底或5月初實現樓，至於土瓜灣旭日街項目，計劃今年底以樓花方式推售。

新地（00016）屯門龍門完成中環國際金融中心及上水廣場路演後，共錄逾3萬參觀人次，並接獲逾3000個查詢，項目即日起移師至葵芳新都會廣場舉行路演。

會地申增紅磡灣商廈樓面

會德豐地產旗下紅磡灣商業地，去年向城規會申請放寬寫字樓地積比率，由3倍增至3.55倍，以興建2幢15層寫字樓，總樓面大增18.3%至52.3萬方呎，而零售樓面則建議削至6.67萬方呎，規劃署表示，鑑於紅磡區零售供應充足，反觀寫字樓需求持續，所以不反對有關申請。

會德豐地產去年底成功投得紅磡灣商業地後，隨即向城規會提交規劃申請增加地積比率，同時，申請

人建議把項目零售地積比率由1倍降至0.45倍，涉及樓面約6.67萬方呎。

規劃署指出，據申請人提交的報告，紅磡區零售樓面供應充裕，反觀寫字樓空置率低企，反映區內寫字樓需求持續，所以申請人作出相應調配，而且，申請人把地盤內非建築用地增至15米，另在高低建築物之間設闊15米的東西走向非建築用地，可進一步提高環境質素。據申請文件，該項目將分為2組，貼近海

濱長廊的位置擬建2幢2層（不包括2層地庫）的食肆連商業及服務行業建築，高度15米；後排則建2幢15層（不包括2層地庫）的寫字樓，高度75米。

該項申請在諮詢期內接獲23份意見，佔超過90%表示支持，當中包括紅磡黃埔花園居民，他們普遍支持商廈發展兼設行人天橋，希望可以帶旺區內人流，但部分建議增加零售樓面，以滿足區內居民需要，不過，創建香港則表示反對該天橋設計。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成國土拍告【2012】6號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》（成府發〔2008〕52號）、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》（成辦發〔2010〕71號）及《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定，定於2012年5月17日上午10時，在成都市土地交易市場（成都市天府大道北段966號金融城7號樓），以拍賣方式組織出讓兩宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途 及使用年限	淨用地拍賣 起叫價 (樓面地價)	競買 保證金 (萬元)	規劃設計條件				持證准用面積 (畝)及方式	
							計入容積率總 建築面積(平方米)	建築密度	建築高度	綠地率		
1	QY03(252/211): 2011-24	青羊區萬家灣四組	54081.18 合81.1218畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	2500元/平方米	11000	≤162243(可兼容商業≤10%)	按規劃要求根據總容積率對應確定	≤絕對海拔高程572米(最高點相對地面約57米)	≥30%	二類住宅用地	81.1218 指標證書
2	CH01(252/211): 2012-43	成華區楊東天片區楊柳一組	4802.77 合7.2042畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	2600元/平方米	570	≤8644(可兼容商業≤10%)	總≤30%	≤24米,且只能建設多層建築	≥30%	二類住宅用地	7.0436 指標證書

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、申請參加多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。

四、CH01（252/211）：2012-43號宗地：住宅套型建築面積按建住房〔2006〕165號文件的有關要求執行，即商品房總面積中套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上；競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。

五、請競買申請人在2012年5月16日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市土地交易市場招拍掛窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請於2012年5月15日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場招拍掛窗口提前申報。

六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買，建設用地指標價款按成都市公布的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005、028-87050706）

七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2012年4月25日起到成都市土地交易市場招拍掛窗口領取出讓文件。

聯繫地址：成都市天府大道北段966號金融城7號樓
詳情見：四川省國土資源廳網（http://www.scdlr.gov.cn）

諮詢電話：028-85987887、85987883
成都市國土資源局網（http://www.cdtr.gov.cn）

成都市土地市場網（http://www.cdtd.gov.cn）

成都市國土資源局
2012年4月20日

拍賣宗地位置示意圖

