



長實地產投資董事黃思聰(左)、南豐發展董事兼地產部總經理麥一擊(中)及長實營業經理封海倫介紹領凱先推售的第9座圖則及景觀。

領凱先推4房戶 入場費950萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)計劃於9月內推售、由長實及南豐合作的將軍澳日出康城領凱，長實地產投資董事黃思聰昨表示，領凱首推主打第9座山景戶，當中4房戶建築期入場費由950萬元起，呎價7,100元，與現時將軍澳大單位的二手價相若，屬貼市價，領凱亦會於本週開始進行內地路演推廣計劃。

呎價7100元 貼區內大戶價

黃思聰指出，領凱今年銷售目標400伙，主要以第9座為主。領凱第9座樓高56層，由8樓至72樓(沒有13、14、24、34、44、54及64樓)，中間有2層隔層火層，共有448伙，包括四款圖則，其中RA

及LA為3房2廳連主人房，望內園景，建築面積由901至903呎，RB為3房2廳連主人套房及儲物房(連廁所)，建築面積為1,097呎，RC及RD為4房2廳連主人套房及儲物房，面積1,326至1,330呎，其中RC高層望銀線灣、RD望釣魚翁山，LD、LC及LB為3房2廳連主人套房及儲物房，面積961至966呎，低層擁內園景，高層擁山景。

兩座3梯3戶 具豪宅私隱度

他表示，昨日已向地產代理簽發宣傳委託書，至於會否於下周開放於沙咀港景峰的示範單位予公眾參觀，他稱，還待業主鐵鑽先驗收才會開放予傳媒、代理及公眾參觀。

黃思聰表示，領凱的設計具有豪宅私隱度，其中第9座3梯4戶設計，第10及11座以3梯3戶設計，相當於1梯1戶，私隱度甚高。

當中4房2廳連主人套房另儲物房，其客廳全無雜角；客飯廳連走廊面積約340呎，並擁有露台連工作平台總面積達43呎，由於政府已改例，此設計於現時新入則單位已不會再出現露台連工作平台一齊出現；主人套房面積約168呎更預留入牆衣櫃空間，其中1間客房更設L形高窗景窗，單位內的三間客房可與毗鄰的睡房打通成特大房間。

領凱的單位比例間隔中，主打約960呎的3房2廳連主人套房另儲物房，佔約41%；約900呎的3房2廳連主人套房，佔約27%；約1,300至逾2,200呎的4房2廳另儲物房及特色戶，佔約18%；約800呎的3房2廳戶，佔約9%；約1,060呎的3房2廳連主人套房另儲物房(連套廁)，佔約5%。

西貢大型酒店地勾出

佔地19萬呎 財團出價5.8億 下月23日招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)在內地個人遊盛行的帶動下，本港酒店房間需求大增，吸引發展商四出覓地興建酒店。新近就有財團從勾地入手，以5.8億元成功勾出西貢市第4區臨海酒店地招標。據悉，這幅地皮在7月時曾2度獲試勾被拒，反映發展商求地若渴。地皮發展潛力不俗，佔地高達19萬呎，位處西貢臨海地段，可建樓面近29萬呎，測量師對地皮估值約7.82億至14.48億元。

地政總署昨公布，西貢市第4區獲財團試勾成功，勾出價為5.8億元，將安排於9月23日推出招標，截標日期為10月21日。政府不一定接納出價最高的標書或任何一份標書。資料顯示，地盤位於丈量約份第221約地段第1950號，坐落於惠民路與沙下路交界，位置極臨海，未來落成後房間將可全景。

曾2度試勾被拒 可建樓面29萬呎

地盤在上月曾經獲2度試勾被拒，是次終於試勾成功，反映市場對酒店地需求殷切。據早前公布的賣地章程顯示，地盤面積達193,106呎，為酒店用途，可以1.5倍發展，最高可建樓面面積為289,659呎。地盤的附屬設施樓面最高約11.59萬呎，其中不超過2.9萬呎樓面作零售等用途。地盤覆蓋率為70%，建築物高度最多3層(不包括地庫)。

據了解，這幅地皮原規劃為商業用途，08至09年度時配合政府增加酒店地供應的政策，改劃為酒店用途，並與其他9幅酒店地一同加入勾地表內，當時屬10幅酒店地中最大的一幅。然而，酒店地並非一推出就受到發展商歡迎，自08年起勾地首度加入酒店地後，至去年6月才首次有酒店地皮被試勾，之後再隔1年以上，至今年的7月，上述西貢市第4區酒店地才再次被試勾。

發展商對酒店地皮需求增

業內人士指，由於市場上不乏其他供應酒店房間的途

西貢市第4區酒店地皮資料

地盤位置	丈量約份第221約地段第1950號
用途	酒店
地盤面積(呎)	193,106
最高地積比率(倍)	1.5
可建最大樓面(呎)	289,659
勾出價(億元)	5.8
招標日期	9月23日
截標日期	10月21日
市場估值(億元)	約7.82至14.48
估計樓面地價	約2,700至5,000元

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

徑，例如改土地用途等，並且勾地加入酒店地於08年時屬新政策，市場需要時間消化及研究，隨着內地個人遊數量直線上升，酒店房間供不應求，不少發展商除了在市場上覓地外，亦逐漸對勾地表內的酒店地增加興趣。回顧近月的賣地成績，酒店地的反應相當不錯，其中灣仔皇后大道東地盤在6月截標時，在市場氣氛不佳的情況下，多達8個財團入標，均屬於對酒店有發展經驗的財團，包括信置、華大地產、麗悅酒店等，最終由英皇國際以6.48億元投得地盤。



業界估值7.8億至14.5億

綜合市場數據，測量師對地皮估值約7.82億至14.48億元，樓面地價約2700至5,000元。其中萊坊執行董事陳致馨表示，地皮估值9.8億元，每方呎樓面地價約3,300元。測量師彭兆基早前表示，地皮以西貢區來說屬較大的規模，由於酒店發展屬長期投資，故預測地皮樓面地價僅3,000元，以西貢交通環境及地段而言，估計將以消閒、度假村模式發展。

香港文匯報記者 顏倫樂

對面海地皮建特色酒樓

事實上，連同上述獲勾出的西貢地皮，西貢年內至今已4幅地皮推出招標或拍賣，包括西貢對面海、西貢白石窩、西貢甲連朗等，其中已售出的對面海地皮，由「麻雀館之王」石鏗輝家族或有關人士成功以5,527.5萬元投得地皮，高勾地價逾85%，地皮料打造成特色酒樓或作後勤辦公室、私人會所等。

另外兩幅西貢地皮均屬「蚊型住宅地」，其中甲連朗地皮則於9月30日截標，白石窩地皮安排於9月6日拍賣。

西貢「香港後花園」潛力優厚

西貢向有「香港後花園」之稱，其休閒舒適的氛圍，與市區的忙碌生活形成強烈對比，吸引不少旅客慕名到該區遊樂。新近獲勾出的西貢第4區地皮，面積倍大，建築物高度不得超出3層，將以低密度發展，可望配合當地的休閒氣氛，發展具特色的度假酒店項目，該地盤同時為區內近年少見的大型酒店地。

特色度假酒店需求大

美聯測量師行董事林子彬表示，西貢有「香港後花園」

的美譽，預期是次被勾出的酒店用地將受歡迎，項目前臨海景，亦鄰近西貢中心及前往西貢高爾夫球場之碼頭，附近綠化空間廣闊，料將發展作度假式酒店，或作服務式住宅項目等，具有一定市場需求。

項目地理位置優越，交通亦便利，不過，有區內代理表示，地盤鄰近小學，未來或需設隔音措施等，以免學校的上學下課鐘聲為旅客帶來影響。由於地盤的建築物高度最多3層，可以預期項目將低密度發展。

該行預料地皮樓面地價約2,700元，估值約7.82億元。

二手樓成交連升5周

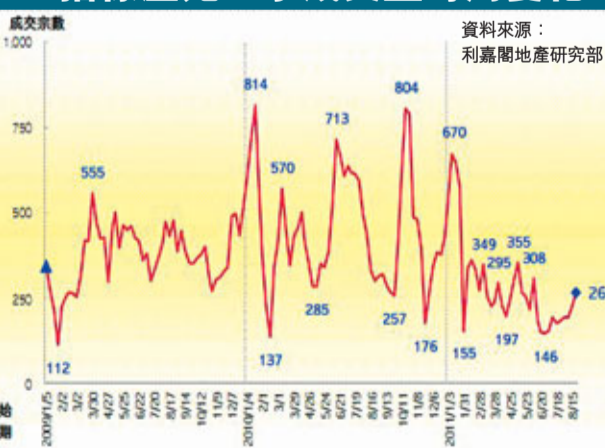
香港文匯報訊(記者 梁悅琴)上周環球股市轉趨穩定，買家入市的恐慌情況亦逐漸消除，加上業主讓價持續回軟，價格角力情況顯著減少，帶動二手大市交投連連上升。利嘉閣地產董事陳大偉指出，綜合利嘉閣地產分行數據所得，全港50個指標屋苑在上周(8月22日至28日)共錄得267宗二手買賣個案，按周增加17%，連升5周，成交量更創下近11個星期的新高。

50屋苑上周267宗易手

按地區分析，港島、九龍及新界三區二手交投全線向上，其中港島區指標屋苑交投表現較為出色。數據顯示，該區9個指標屋苑上周共錄得37宗買賣成交，較前周的28宗激增32%，其中海怡半島表現最好，在業主重手減價吸客下，成交量由前周的1宗，激增至上周8宗，增幅高達7倍；此外，南豐新村、嘉亨灣及城市花園亦拒絕「食塵」，在上周分別錄得1至2宗買賣，成為領漲大市的主要動力來源。

九龍區二手交投亦有顯著增長，該區20個指標屋苑上周共有97宗買賣，較前周的82宗增加18%，區內屋苑交投表現兩極，黃埔花園、匯景花園、維景灣畔、柏景灣的一周成交量分別增加1.67倍至4倍不等，傲雲峰及宇晴軒則打破「零成交」悶局，帶領大市交投上揚；相反，德福花園、將軍澳廣場及美孚新邨的交投，則分別下挫50%至75%不等，拖慢該區二

50指標屋苑二手成交量每周變化



手交投的增長。

新界區方面，該區21個指標屋苑上周共錄得133宗買賣個案，較前周的119宗增加12%，增幅稍稍遜於大市；龍頭屋苑沙田第一城及嘉湖山莊繼續有出色表現，兩者上周均以25宗成為熱賣屋苑之首；此外，牽晴閣、愉景新城、麗城花園、盈翠半島及映灣閣等屋苑，買賣則在買家回流支持下，帶動一周成交量飆升1倍至2.67倍不等。

觀塘凱康工廈改酒店料獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)酒店需求增加，資深投資者「舖王」鄧成波早前睇準機會，連掃多幢工廈，其中觀塘凱康大廈，早前向城規會申請改裝酒店，規劃意見認為，發展符合鼓勵全幢工廈重建為商業用途的規劃意向，而且申請地點西北面，已建有觀塘麗東酒店，

而只進行內部改裝，不涉及增加建築物高度及體積，故對申請不反對，料周五可望通過城規會。

據了解，凱康大廈地盤面積約6,340呎，屬於「其他指定用途」註明「商貿」地帶，項目的地積比率約11倍，總樓面約6.96萬呎。申請人建議，將項目整體改裝為一幢

21層高的酒店物業，提供110個酒店房間。「波叔」持有的另一幢工廈葵涌洲邊街萬通大廈，擬建酒店，則申請延期，規劃署不反對。

荃灣汀九松溪別墅，去年底以4,250萬元易手，業主早前向城規會申請放寬地積比由0.4至0.75倍，興建1幢2層高獨立屋，樓面約4,847呎。規劃署認為項目的規模及密度，與周邊密度的住宅發展可並存，對申請不反對。

地產熱線

映灣園持貨14個月升4成

香港文匯報訊 利嘉閣地產范偉康指，東涌映灣園二期8座極高層C室，剛於日前以378萬元易手，該單位建築面積729方呎，兩房開則望山，呎價約5,185元。

據了解，賣方是於2010年4月份以270萬元購入，獲利108萬元或40%。

投資移民逾千萬買錦綉孖屋

香港文匯報訊 中原地產譚秀琼表示，新近錄得元朗錦綉花園H段3街一對孖屋易手，面積1,700平方呎，坐向東南，位置近會所，單位以1,118萬元獲承接，平均呎價6,576元。據了解，買家為投資移民客，購入作自住之用。

原業主於1994年9月以569萬元購入，持貨17年獲利549萬元或96.5%離場。

帝豪閣7貨轉手獲利37%

香港文匯報訊 中原地產梁惠玲表示，西半山帝豪閣A座低層2室，面積1,279平方呎，三房開隔，享開揚景觀，造價1,480萬元，平均呎價11,572元。

買家為用家。原業主則於1997年以1,080萬元一手購入，持貨約14年獲利400萬元，單位升值約37%。

凱帆軒兩房戶售673萬新高

香港文匯報訊 中原地產陳永忠表示，該行日前促成一宗長沙灣凱帆軒1座高層B室成交，面積636平方呎，屬兩房開隔，單位享正南海景，為屋苑樓王單位，日前以673萬元易手，平均呎價10,582元，創屋苑兩房戶造價新高。買家為內地人士，作自住用途。

據悉，原業主於2003年1月以257萬元一手入市，是次轉手大幅獲利416萬元或1.6倍離場。

恒基商場辦月餅購物團

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基兆業商場看準內地旅客來港掃貨熱潮，特別於中秋節期間舉辦「國內旅客中秋月餅購物團」，帶領旅客到訪旗下商場，包括將軍澳MCP新都中心、馬鞍山新港中心、荃灣城市中心I&II、元朗千色廣場、屯門時代廣場、沙田中心及沙田廣場，大掃優質香港品牌月餅，全團消費金額最高的團友更可獲贈1999年出產的陳年名廠普洱茶餅，預計購物團可為商戶帶來額外200萬元營業額。

桂林街仔舖意向1億

香港文匯報訊(記者 周穎)核心區商舖放盤遞減，趁不少投資者轉向非核心區繼續尋寶，深水埗桂林街133至135號地下A及B號舖推出放售，意向總售價1億元。截標日期為今年10月14日(星期五)。

中原(工商舖)商舖部高級營業董事鄭得明表示，深水埗桂林街133至135號地下A及B號舖，兩個地舖總建築面積合共約2,400平方呎，現由連鎖式便利店及遊戲機中心兩名租戶承租，每月總租金收入約23.5萬元，物業現以連租約形式標售，可以一併或獨立形式出售，意向總售價1億元。參考意向價易手計，料物業租金回報高達2.8厘。

兩地代理資格考牌逾九成過關

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)內地與香港地產代理專業資格互認計劃的第一期培訓課程及考試於上月順利完成後，地產代理監管局行政部門昨日在董事局會議上，向董事局匯報有關考試結果，有逾90%的內地與香港參加者取得合格成績。

兩地考生的考試成績理想，67名內地參加者中，有98.5%取得合格成績；231名香港參加者中，則有97.4%取得合格成績。

12個月內可申請有關資格

監管局董事局主席陳韻雲表示，內地房地產經紀人和香港地產代理各有不同的優勢，資格互認計劃可令雙方互惠互利，為業界帶來尚未開發的機遇及新視野。考試結果已向雙方考生公布。凡完成課程及考試合格的兩地代理，可於接獲通知書起12個月內，申請有關資格。

監管局與中國房地產估價師與房地產經紀人學會於去年11月簽訂協議，落實內地與香港地產代理專業資格互認計劃的基本安排。第一期培訓課程及考試已於7月18至20日於深圳順利完成。為確保內地經紀人達到一定的專業水平，考試大綱及形式均參照香港的地產代理資格考試。

監管局董事局於昨天的會議上亦討論和通過了其他行政事宜，及省覽監管局的委員會和行政部門提交的工作報告。