

銅鑼灣舖租 全球第二高

香港名店林立的羅素街是內地遊客掃貨的好去處。一項最新全球頂級購物街道租金的調查顯示，銅鑼灣區商舖每月平均呎租高達1,263港元，全球排名第2，僅次美國紐約第5街。在內地旅客強勁消費力帶動下，香港零售業暢旺，商舖租金隨之飆升。

香港中通社圖片



星基金5.15億奪麗栢酒店

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 香港旅遊業表現好，酒店亦受惠，具東南亞背景的 Leader Fortune Holdings Ltd 落實以5.15億元，向遠東發展(0035)間接持有73.1%股權的麗栢酒店(2266)購入中環荷李活道263號的「中環麗栢酒店」，預計於今年12月7日或之前完成交易。

市傳 Leader Fortune Holdings Ltd 的股東為新加坡發展商吉寶置地(Keppel Land) 旗下基金。麗悅與買方正在初步磋商於完成交易後該酒店仍由麗悅全資附屬KHIS管理，管理期自買賣完成日起計6個月。

樓層的行政套房，以此成交價計，相當於每間房價363萬元。該酒店的建築面積約58,738平方呎，屬4星級酒店項目。截至今年3月31日止年度，該酒店的除稅前溢利為2,684萬元。

麗悅收益3.7億元

麗悅酒店估計，預期集團可錄得股東應佔出售3.7億元，出售所得款項淨額將用於償還物業按揭後，並留作集團未來具增值潛力之投資機遇的資本。

麗悅預期，出售所得款項淨額償還物業按揭後，將留作麗悅集團未來具增值潛力之投資機遇的資本。

至於遠東發展則有利收益2.7億元。

平均每房作價363萬

中環麗栢酒店共有142間客房，包括位於酒店最高6層行政

長實：將軍澳賣地價對區內有支持

領凱呎價近7千推3房戶

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 將軍澳限量地以低於市場下限價成交，未對同區新盤開價構成壓力。將於日內開價的將軍澳日出康城領凱，發展商長實地產投資董事黃思聰昨表示，領凱的961呎3房戶入場費660萬元，呎價約6,868元，略低於二手價，領凱會於日內派售樓書及開價，中秋節後開售。

黃思聰指出，將軍澳限量地雖以低於市場下限價成交，但此地皮有不少限制，況且以此成交價計，日後的售價要達8,000元以上，相信對區內樓價有支持。長實支持政府有系統、有透明度的推地步伐，對樓價長遠有穩定作用。

他指出，領凱只有1,168伙，比第1期的首都逾2,096伙為少，今年銷售目標400伙，料3房戶佔30%至40%。此項目擁20個月樓花期，適合長線投資者，至於4房標準戶入場費950萬元，60樓以上凱天高4房戶入場費1,200萬元。

入場費660萬 望釣魚翁山景

長實營業經理封海倫指出，領凱的3房戶入場費660萬元，大部分望山景單位。其中於第9座至72樓的LD室，面積約965平方呎，為三房兩廳連主人套房另儲物房，客廳廳面積約260平方呎，客廳採用特大落地玻璃設計，環保露台連工作平台設計總面積約38平方呎；主人套房面積約114平方呎，並預留衣帽間位置，毗鄰兩間睡房可打通成約168呎特大套房。



長實黃思聰(右)、封海倫(左)及南豐麥一擊(中)介紹領凱3房戶的間隔。香港文匯報記者 梁悅琴 攝

另一款第9座8至72樓LC室，面積961呎，其中2伙望園景，7伙望山景，為三房兩廳連主人套房另儲物房，主人房預留7呎長入牆櫃位。同時有對流窗，廁所及工人房亦有窗，以1,000呎以下單位屬少有。

領都二手叫價企硬

中原地產都會區首席分區營業經理徐志強表示，日出康城的首都、領都、領峯小業主都觀望發展商對領凱的開價，區內又有限量地拍賣，過去一周日出康城的二手

市場陷停頓，有準買家出價約600多萬元洽購領都的3房戶，與長實對領凱3房戶的入場費相若，但業主都不接受，期望待領凱開價後再決定放售策略。

主打800呎至千三呎單位

領凱由3座大廈組成，單位數目共1,168個，主打單位面積由約800平方呎至約1,300平方呎，最大單位更逾2,200平方呎，全為三房或四房設計，並採用「三梯三戶」或「三梯四戶」設計。

中治7000萬 一統南里業權

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 已持有香港西環南里4A及6號(內地段675號B分段第3小分段及第4小分段)逾90%業權的中國中治，昨日透過強拍以底價7,000萬元統一業權。

可建樓面1.16萬呎

位於西環南里4A及6號的物業，地盤面積為1,461.66平方呎，為山道與和合街交界處，鄰近寶翠園，屬於甲類住宅用途，以地積比率8倍計，可建樓面面積約11,600多呎，以底價計算，樓面呎價約6,000元。

現時坐落該地段上為一幢建於1961年的7層高商業住宅樓宇，設有一條公共樓梯，而地下為商店，地庫則為儲物用途。中治旗下雄鵬早前已獲逾90%業權，只餘下4A號低層一個遺產單位尚未購入，昨日成功統一業權。

負責強拍的第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，尚未得悉買家將如何發展地盤，但估計買家將與其鄰近的物業作合併發展。據悉，中治早前已統一西環南里4至14號地段，按已獲批出的發展圖則，總樓面約41,000平方呎，可建1幢樓高28層的住宅。

地產熱線

中遠大廈呎租45元

香港文匯報訊(記者 周穎) 寫字樓租金回報理想。上環中遠大廈11樓07室，面積約1,956平方呎。中原(工商舖)蔡德寶表示，新近以月租8.8萬元租出，呎租約45元，屬市場合理價錢。新租客為中資機構，承租單位作寫字樓之用。

據悉，原業主於去年6月以2,226萬元購入，呎價11,380元，持貨約一年多，是次單位租出可享約4.7厘租金回報，回報率理想。

他指出，目前該層商廈之單位僅餘一戶於市場上放售，為中遠大廈11樓03室，面積約1,547平方呎，叫價約2,397.9萬元，呎價約1.55萬元，打算以交吉形式出售。

縉城峰新造呎價2.2萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港島豪宅供不應求，持續受捧，中原西半山高級營業董事李巍表示，嘉里於西營盤的縉城峰第2座49樓A，以3,329.76萬元售出，呎價22,110元。此外，太古於西半山的蔚然亦以3,240.6萬元售出9樓C室，面積1,679呎，呎價19,301元。

投資者2330萬買水藍天

香港文匯報訊 美聯物業田國輝表示，該行剛促成東涌水藍天雙號屋成交，單位面積2,312呎，望內圍泳池景觀，以約2,330萬元售出，呎價約10,078元，屬市場合理價。買家為外區投資客。

原業主於05年4月份於一手市場以約2,035萬元購入，獲利約295萬元或14.5%。

君臨天下海景戶呎價3.1萬

香港文匯報訊 九龍站君臨天下現有放盤的單位中，樓高50層以上的全海景2房單位甚罕有，世紀21日昇地產吳嘉榮表示，市場剛錄得君臨天下3座高層A室連租約，面積1,065平方呎，兩房兩廳，望全維港景，成交價3,300萬元，平均呎價30,986元。現時租金約48,000元，回報率1.75厘，略低於市場水平。

逾50樓千呎戶3300萬易手

原業主於2005年1月以1,480萬元一手購入，6年多轉手獲利1,820萬元或1.22倍。據悉，君臨天下現時50層以上的同類單位約有25伙。

石門匯貿中心呎價3千

香港文匯報訊 利嘉閣(工商舖)鄧遠智表示，沙田石門安心街19號匯貿中心中層2室，建築面積約975平方呎，剛以約298萬元以交吉形式售出，呎價近3,000元。新買家為一名用家。

永泰看好未來三年樓市



香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 政府增加供應來穩定樓價，亦令中型發展商增加吸納土地儲備的機會，永泰地產執行董事兼董事總經理(地產投資及發展)區慶麟(見圖)昨表示，香港經濟基調良好，未來1至3年香港仍處低息環境，加上港元弱及通脹因素，對住宅樓市有支持，永泰地產亦會繼續物色豪宅及商廈的發展機會。

區慶麟：續投資豪宅商廈

他指出，永泰現時於香港及內地的土地儲備共有約365.5萬呎，其中於香港發展中的項目土地儲備約49萬呎。今年下半年計劃推售的新盤包括大坑理華、白石角豪宅，其中大坑理華現正於灣仔W Square 搭建示範單位，基於此豪宅屬舊契，可隨時推售，只要市況配合，便會推售。至於西半山懿峯會於今年第四季入伙，尚餘的13伙會於入伙後推售。

區慶麟稱，永泰地產於未來4年將持續有住宅項目入伙，以保持利潤，今年下半年會有懿峯，明年會有大埔白石角豪宅，2013年有大坑理華及上海陸家嘴住宅或服務式住宅，2014年會有西半山加冕台項目，2015年則有紅磡高山道項目。

Landmark East租率92%

他表示，今年上半年集團的投資物業收入上升，主要是觀塘Landmark East出租率由去年同期44%升至今年6月底的92%，現時平均每呎租金約30元。至於灣仔W Square寫字樓續租表現亦理想，今年續租租金升幅近20%，平均租金每呎36元。未來集團將住宅發展及投資物業業務之收入比重各佔一半，並認為這收入表現較為平穩，且有較強的現金流。

內地方面，永泰與南豐各持50%的陸家嘴物業項目，預計2013年竣工。他表示，此項目會於今年底交付毛坯房，之後會把此物業翻新作出住宅或服務式住宅。未來會物色內地一線城市發展機會，主要以發展服務式公寓為主。

此外，該集團亦計劃將旗下精品酒店品牌Lanson Place Hotel業務發展至亞洲市場，今年6月旗下的南聯地產已向大摩購入銅鑼灣Lanson Place Hotel的40%股權，令永泰全資擁有此精品酒店。他續稱，永泰地產現時仍持有成衣業務，並冀望有關業務未來不再錄得虧損。未來或會考慮出售成衣業務。

紀雲峰月中開盤

香港文匯報訊(記者 周穎) 跑馬地新盤爭相登場，嘉里旗下跑馬地紀雲峰首批先推位於15至20樓之間A、B單位，發展商指出，意向呎價2.4萬至2.6萬元，最快本月第三周開放示範單位及開售。

對於日前賣地成績，嘉里發展執行董事朱葉培昨日於記者會時表示，將軍澳地皮成交價已經反映市場真實情況，連同其餘兩幅地皮成交價，均屬理想，集團旗下紀雲峰銷售跟原部署計劃推售。

呎價2.4萬 今年推30伙

他認為，最快本月第三周開放示範單位及開售，計劃首批先推位於15至20樓之間A、B單位，單位面積1,920至1,855平方呎，意向呎價2.4萬至2.6萬元。目前已委託代理宣傳樓盤，由於示範單位尚未完工，買家可先登記再安排日後睇樓，目前已經有約逾20個登記。

他又表示，紀雲峰另提供兩個連天台私人泳池



嘉里發展執行董事朱葉培表示，紀雲峰標準單位為三房套房連儲物室及露台設計，面積由1,855至1,955平方呎不等，每戶樓底達10呎8吋。香港文匯報記者周穎 攝

特色單位，面積約4,000平方呎，以洽購形式發售。由於跑馬地新樓盤供應罕有，項目今年只會限量推出30個單位發售。暫時未有打算到內地路推推廣，只會透過內地公司向熟客推介。

湯君明：樓市陷僵持狀態



科達集團主席湯君明認為，現時市況陷於僵持。香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊(記者 周穎) 本月拍賣的3幅地皮成交價低於市場預期，資深投資者認為，地皮成交價合理，未來樓市會平穩發展。科達集團主席湯君明直言，現時市民入市買樓只可保值，不跌已是好事。

對於市場指日前拍賣的將軍澳、西貢及元朗三幅地皮，成交價偏低。湯君明昨日出席傳媒午餐

時認為，賣地價不是價錢平，只是合理成交價，而是次推出限量地，政府應有精算，要因應不同地區作出限制，否則嘍料。

而對目前樓市，他又認為，現時市況陷於僵持狀態，現時市民入市買樓只可保值，不跌已是好事。因有實力的業主不會平賣物業，再有實力的會將物業長線放租，反而區內新盤開售價將可成為業主開價的參考指標。如政府未來增加土地供應維持一定水平，預期未來二至三年，樓市會維持平穩。

考慮入標西貢酒店地皮

他表示，上水石湖墟項目將於明年8至9月落成，將發展為銀座式商場，地舖面積3,300平方呎，意向呎租30元，估計全幢月租金約120萬至130萬元。另外，集團對西貢酒店地皮有興趣，考慮入標，相信該處環境可吸引本地客入住。

另外，資深投資者黎汝遠認為，未來政府會推出大量供應，樓市後市要「睇定响」，手上物業會保留至年底，屆時再作打算。