



樓價連跌兩周 確認調整

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)9月中銀行連番加H按息，樓價再度回調，中原城市領先指數CCL最新報98.52點，是在9月19日第五度加H按息及9月22日起股市大跌後，連跌兩周共1.28%。最新CCL及CCL Mass已連跌兩周，四區指數亦全面下跌，確認第三次調整已經開始。

大型屋苑領先指數兩周跌1.73%

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass則最新報

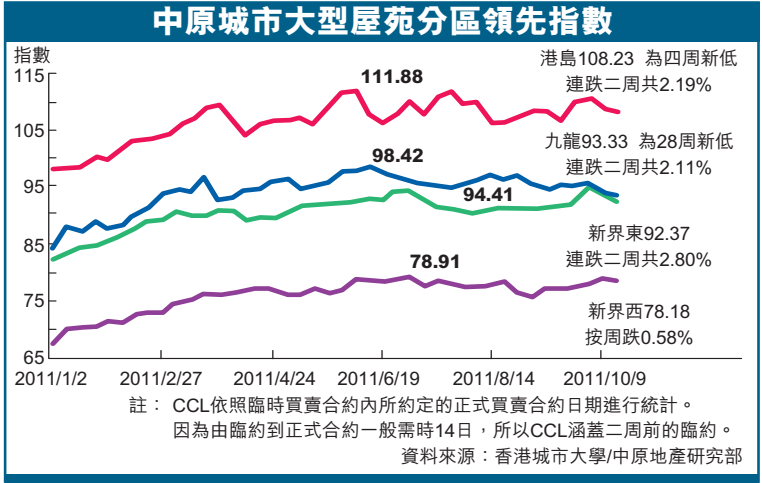
95.02點，亦連跌兩周共1.73%。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，10月12日施政報告宣佈復建居屋，預料對樓市造成壓力，尤以中小型樓較受影響，料樓市調整期將會延長，樓價將在高位反覆。施政報告對樓價的影響，有待兩周後(11月4日)公佈的中原城市領先指數CCL才開始反映。

今年首次樓價調整由3月開始，調整期達八周，之後CCL二度升破100點。第二次調整由6月開

始，調整期達18周，之後CCL又升至逼近100點。

港島區指數四周低位

在分區大型屋苑指數方面，四區指數全面下降。港島最新報108.23點，是四周新低，連跌兩周共2.19%。九龍最新報93.33點，是28周新低，連跌兩周共2.11%。新界東最新報92.37點，連跌兩周共2.80%。新界西最新報78.18點，較上周跌0.58%。



規模大 西貢酒店地遭冷待

僅接兩標書 可建千房 總投資料逾14億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府銳意增加酒店土地供應以拓展旅遊業，但基於發展規模大，地點偏遠，回本期長。今年8月獲財團成功以5.8億元勾出的西貢市第4區臨海酒店地昨日截標，反應冷清，發展局發言人表示，僅獲2份標書。於本港酒店界都有發展經驗的發展商，包括新鴻基地產、恒基地產、新世界、信和、富豪酒店、英皇、泛海及華大地產都表示未有人入標。

新世界發展總經理陳觀展表示，基於新世界系內已有足夠酒店，因此未有人入標此酒店地。英皇國際執行董事張炳強指出，不懂得評估新界區酒店地的經營回本期。

鄭啟文：無利可圖放棄入標

放棄入標的華大地產主席鄭啟文接受本報記者訪問時指出，集團對香港酒店前景有信心，今年10月集團旗下於香港的酒店業績按年上升35%。不過，今次獲勾出的西貢市第4區臨海酒店地，樓面地價2,000多元，連建築費的總投資額至少達14億元。他認為：「雖然地價超平，但將來此酒店無利可圖。」他指出，此項目的可建樓面近30萬呎，可興建多達1,000間酒店房間，但西貢出入一向不太方便，又會塞車，來香港的旅行團一定不會長途跋涉花塞車時間到西貢，散客亦不會多，估計開業初期只有40%入住率，難以維持。

尚拆細建300房有賣點

他舉例，以1,000間房的酒店計，每月營運成本至少達1,000萬元，每日成本達35萬元，以西貢區酒店計，每日租金只約600元，即至少每日要租出600間房才可平手，但以其營運酒店多年的經驗看，西貢區無可能一日可以租出600間房，取不回營運成本，14億元的投資更難以回本，令他決定放棄入標。他覺得，政府期望趁機帶旺西貢旅遊業，但要逼發展商建如此大型酒店相當

西貢市中心酒店地皮資料

地盤位置：新界西貢第4區沙下
地段編號：DD 221 Lot 1950
地皮用途：酒店用途
地盤面積：19.31萬呎
地積比率：1.5倍
可建樓面：28.96萬呎
酒店相關設施11.58萬呎
零售樓面2.9萬呎
高度限制：不得超越3層高
覆蓋比率：70%
勾地價格：5.8億元
每呎勾地價：約2002元
市場估值：7.4億元至14.48億元
入標財團：2份
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

奇怪，若把此地皮拆細，其中一部分只興建10萬呎樓面酒店，提供300間房已足夠，反而會吸引更多人肯入標，其餘地皮可改作豪宅地出售。

地皮估值7.8億至14億

中原測量師行估價部董事張競達亦指出，此項目以興建度假式酒店為主，房價計算上有一定難度，令入標反應冷清。這幅地皮在今年7月曾2度獲試勾被拒，佔地達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，樓面地價約2,700至5,000元。地盤位於丈量約份第



近13年酒店用地招標反應

日期	項目	入標數目	中標價	中標者
2011年8月	北角油街 (逾40%樓面限作酒店用)	6	62.672億	長實集團
2011年6月	灣仔皇后大道東	8	6.48億	英皇國際
2003年5月	尖沙咀水警總部 (現時1881內有古蹟酒店)	6	3.528億	長實集團
1998年3月	馬鞍山第100區 (現時海澄軒海景酒店)	2	1.2039億	長實集團

近10年酒店用地拍賣結果

日期	項目	成交價	買家
2001年10月	紅磡灣填海區 (現為海韻軒酒店)	6.55億 (樓面：510元/呎)	長實集團
2001年8月	紅磡灣填海區 (現為海灣軒酒店)	10.9億 (樓面：942元/呎)	長實集團

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

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，樓面地價約2,700至5,000元。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，未來落成後房間將獲全海景。

倚巒捷訂貨易手 呎價5.59萬第三高

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投淡靜，但未影響超級豪宅成交，土地註冊處昨日錄得一宗山頂倚巒成交，呎價達到55,902元，創屋苑呎價第三高，更成為屋苑3000餘呎「細屋」的新指標，這間屋的背景亦具傳奇，業主購入5年期間，曾於08年初樓市高位高價轉讓，但08年尾則金融海嘯期間被撻訂，之後再3年，至近月才再次易手，見證樓市寒暑之餘，售價仍攀升。

21號屋售1.88億 4年賺近億

土地註冊處資料顯示，山頂施勳道倚巒21號屋於上月21日易手，成交價1.88億元，以面積約3,363呎計算，呎價達到55,902元，屬屋苑呎價第三高。倚巒現時最貴呎價的洋房為8號屋，去年3月以2.8億元易手，面積4650呎，呎價約60,215元，第二高為08年中成交的2號屋，面積5,069呎，成交價約2.85億元，呎價約5.62萬元。

海嘯曾撻訂 料買家內地客

翻查資料，21號屋「身世」亦頗曲折，07年萬宜香港集團有限公司以9,180萬元一手購入單位，其後08年初樓市高峰期間，以1.84億元的高價沽出予悅高發展有限公司，勁賺9,300萬元，誰知08年底一場金融海嘯，買家最終撻訂離場，業主殺訂1,848萬元。

之後物業再度推出市場放售，至上月終找到新一任買家，以加皇有限公司登記，董事包括



■山頂施勳道8號倚巒，紅框為21號屋。

資料圖片林立(LIN LI)，相信具有內地資金背景。按原業主萬宜香港集團07年購入價9,180萬元計算，是次成交1.88億元，持貨5年獲利9,620萬元，再加上之前殺訂的金額，獲利接近1.15億元，賺幅逾1.25倍。

王瑤購入慶雲街17至19號

此外，金朝陽旗下灣仔慶雲街17至19號，土地註冊處顯示，落實以9,400萬元易手，樓面地價約5,720元。新買家為環球物業發展有限公司，董事包括王瑤，按物業07年中購入價錢1,150萬元計算，金朝陽預料獲利約8,250萬元。物業地盤面積約1,316呎，去年獲城規會批准，重建成一幢25層高(包括4層平台)酒店，提供78個酒店房間，地積比率約12.49倍，可建總樓面約16,433呎。

嘉里10億一統山光道物業權益



■嘉里發展執行董事朱葉培看好跑馬地樓市。香港文匯報記者 廖毅然 攝

香港文匯報訊(記者 廖毅然)跑馬地山光道7C-7F號(內地段2912號)物業昨日進行強制拍賣，由嘉里建設(0683)以底價10.38億元投得，由於嘉里已經持有逾96%業權，因此嘉里成功統一業權。嘉里發展執行董事朱葉培表示，投地因為跑馬地供應少，而區內環境及配套设施都不錯，集團將在此投資約14億至15億元。

該物業有50年樓齡，現為一幢14層高之住宅大廈，設有兩架升降機及兩道樓梯，按可建築面積81021萬平

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地及相關人士持有的土瓜灣道84號興華中心，向城規會申請將重建一幢住宅物業，提供216個單位，平均單位面積約625呎。據悉，地盤面積約17,997呎，現址雖為一幢工廈，但已劃為「住宅(戊類)」用地，計劃興建一幢32層高(115.25米)的商住物業(另設一層地庫)。

地盤鄰近多幢工廈，包括順聯工業大廈、昌華工廠大廈等，附近的建築有土瓜灣體育館、土瓜灣遊樂場，附近住宅包括偉恒昌新村、翔龍灣等。據申請文件顯示，物業的住宅地積比約7.5倍，住宅樓面約13.5萬呎；非住用約0.94倍，提供樓面約16,873呎。地盤在2000年曾獲城規會批准有條件興建一幢43層高的綜合住宅發展計劃。

太古永豐永豪擬建27層商廈

此外，太古繼7月向城規會積極爭取將灣仔永豐大廈及永豪閣部分，與毗鄰的太古廣場3期一同劃作「商業6」用途並獲批准後，近日發展商正式向城規會呈交太古廣場3期的擴建申請，計劃於永豐大廈及永豪閣部分，重建一幢27層高商廈(包括2層地庫及1層空中花園)，太古廣場3期與永豐大廈、永豪閣等將屬於「渾然一體」的設計。永豐大廈及永豪閣部分，佔地約7,307呎，劃為「商業6」，地積比率約15倍，零售連商業的面積共約118,563呎。此外，聖雅各福群會就活化藍屋建築群，所提出的「We啤藍屋」計劃中的「加建部分」，向城規會呈交申請，加建包括連接橋、升降機、燈屋旁的加建外牆及消防設備等。

大角咀晏架街一帶改商業用途

城規會早前將大角咀晏架街、榆樹街、埃華街交界地皮(毗鄰麗悅酒店)，由現時規劃的「其他指定用途」註明「商貿」地帶，改劃「住宅(戊類)」用途；以及將前旺角街市用地，由「政府、機構或社區用地」，改劃「商業(3)」用途，以釋放更多發展潛力的優質土地。諮詢期內只接獲一份意見，有大角咀居民反對兩地改劃，擔心再建高廈，熱島效應會加劇。

城規會批准恒基和生園項目

而城規會昨日審議多項申請，包括規劃署建議於九龍塘畢架山花園東面兩幅土地劃作住宅用途，以及恒基和生園項目的發展洋房申請，昨日均獲該會批准及支持。

周末睇樓量連升兩周

香港文匯報訊 多個焦點新盤部署登場，牽動不少準買家的入市情緒，加上施政報告後市走向明朗，潛伏數周的睇樓量亦重返二手市場，周末指標屋苑睇樓量較上周再升9.8%，連升兩周，其中換樓客佔比例增至36.3%。

換樓客比例增至36%

據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共有約2,065組客戶預約在本周末參觀單位，較上周末再升9.8%，兩周累積增幅接近20%；客源比例方面，換樓用家意慾較為強勁，佔整體睇樓客量比例高達36.3%，較上周末再升0.2百分點。

港島新界區增逾1成

利嘉閣地產表示，按地區分析，港島、九龍及新界三區屋苑的預約睇樓量全線回升，港島區升幅尤其顯著。數據顯示，港島區9個指標屋苑共有475組客戶預約睇樓，較上周末急增11.8%，其中藍灣半島預約睇樓量急升67%最厲害，鯉景灣及嘉亨灣預約睇樓量亦同時增加30%。利嘉閣地產羅權權指出，準買家見無特別冷淡因素出台，恢復睇樓興趣，隨即帶動嘉亨灣周末睇樓量大增30%；由於客源明顯增多，加上放盤叫價普遍回落3%至5%，屋苑短期交投可會顯著上升。

方呎計算，每呎樓價地價約1.28萬元。大廈坐落於跑馬地，位於山光道與山村道及聚文街之交界，區內建築群主要為中、低層住宅。昨日拍賣只有持2號牌的嘉里舉牌，最終在沒有人承頂下，嘉里以底價10.38億元投得。

將重建28層住宅大廈

朱葉培則透露，嘉里將會把該物業重建成一幢28層住宅，每層有4伙，合共將提供112個介乎800至900平方呎的單位，預計2014年第4季落成。他又指，旗下另一項目「紀雲峰」的市場意向呎價為2.4萬至2.6萬元，將於今年底推出。