



THE AUSTIN繼續吸引不少準買家參觀。

記者梁悅琴 攝

天璽新推單位 登記超額21倍

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)九龍兩大豪宅新盤正面交鋒，其中一周內3度累積提價17%至26%的九龍站天璽新加推的40伙昨晚截票，市場消息指，累收約900票，超額登記21.5倍，大部分為早前向隅客，今日抽籤，明日揀樓。至於今晚截票的柯士甸站THE AUSTIN，消息指，已獲2,000票，以本周六可供推售185伙計，超額登記9.8倍。

AUSTIN傳獲投資者入60票

昨日於尖沙咀港威大廈THE AUSTIN示範單位及售樓處所見，仍然有不少準買家到場參觀示範單位，當中有操普通話的內地客，市傳有投資者大手入60票。根據銷售安排顯示，發展商安排位於第3座36伙中低

層B、C的3房單位予公司名義買家選購，每個公司登記只可認購1伙；至於其他149伙供私人名義認購的單位，每名登記者可認購最多2伙。

其他新盤方面，綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示，大埔海鑽·天賦海灣售出1伙，為第6座9樓A室，扣除6%售價折扣優惠後，售價1,525.15萬元，平均呎價14,082元，實用面積1,083方呎。該公司營業部聯席董事田兆源表示，項目昨日加推的20伙單位，至今已錄逾10組客人查詢特色單位，並已預約參觀「瓏海鑽天池大宅」。該盤已累售49伙，套現逾10億元，平均每伙呎價15,030元。至於元朗漆柏昨日亦售出1伙。

KADOORIE HILL改售樓書

此外，會德豐地產於太子道KADOORIE HILL的售樓書昨日作出13項檢視修訂，包括刪除「該項目的認可人士提供的該項目的預計關鍵日期」一段（註：發展項目合格證明書已發出，該段不再適用）；更新「賣方的控權公司」一段。已為發展項目的建造提供的其他人」一段加上備註：更新非結構的預製外牆及幕墙的描述；更新公契之描述；更新發展項目的所在位置圖；修正分區大綱圖之刊憲日期；於平面圖上提供新增尺寸；更新公契之描述；更新「買方的雜項付款」一節之備註；修改「欠妥之處的保養責任期」之描述；更新刪除「與買賣合約有關事宜等」一節（註：發展項目合格證明書已發出，該節不再適用）等。

黃志祥：辣招有影響 生意要照做

轉攻中小住宅 撐港環境最好

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)對於政府連番推出「辣招」，信和置業主席兼執行董事黃志祥昨於股東會後坦言對此當然不開心，因其影響買家心理，但生意人明白難保每日「藍天白雲」，強調經已適應。另外，由於港府土地供應集中於中小型住宅，該集團會轉攻此類住宅，資金目前手頭有現金及備用信貸合共204億元，零負債。他強調，香港仍是最好的投資地方。

黃志祥指出，政府「辣招」打擊樓市，各方面有不同聲音和意見，各方意見有利行業未來發展，相信政府會聽到。他認為，「辣招」存在與否，均不會影響公司營運，但同意「辣招」影響買家心理。他稱，生意人已明白要面對好多挑戰，有時好天、有時落雨，並非日日藍天白雲，但生意都要照做。

他又稱，《一手樓銷售條例》推出後，拖慢發展商推出物業銷售，但現時各方已經開始習慣。他相信，新例對香港樓市發展有幫助，現時香港經濟的基本因素是健康，失業率低及低息環境下用家主導市場，樓市正健康平穩發展。

拒明言跟隨新盤減價潮

對於近期持續有地產發展商推出送稅及減價優惠推售豪宅，信置會否效法，信置執行董事黃永光認為，每個發展商的項目均有不同的銷售策略，集團於過去一個月推出大埔的海鑽·天賦海灣已售出49伙，銷情理想。由今年7月至今，公司賣樓銷售額已超過40億元，銷售主要來自大埔海鑽·天賦海灣住宅、帝柏海灣等車位，以及內地於成都、廈門及漳州項目，過去兩個月成都御龍山項目已售出420伙，而廈門中央廣場亦已售出99%的目標。

他稱，本財年計劃推售的項目包括觀塘觀月·樺峯、灣仔利東街蘭匯、大嶼山項目及九肚住宅項目，但未

有透露集團的銷售目標。其中已有售樓紙的觀月·樺峯會於短期內推售。

對於地價及樓價走勢，黃志祥以沒有「水晶球」不作預測，但回應近期地價有下跌情況時指，政府月月都地皮招標，發展商亦要有胃口才可以食，以九肚為例，部分地皮位處高位有好景觀，部分亦於低位未有太好景觀，自然出現地價下跌的感覺，但上周公布的屯門及沙頭角地皮的地價又出現高於市場預期，因此每一幅地皮都有不同情況。

土地市場「不能吃太飽」

他重申，港府表明會持續增加土地供應，只要是適合公司發展的地皮，均會入標，但強調亦「不能吃太飽，否則難以消化」。

黃志祥又稱，政府增加土地供應，一連推出8幅至10幅地皮，該公司於過去兩年已成功投得7幅地皮。此外，若果未來內地有適合地皮，公司亦會以適當價格進行投標。對於目前日載標的美利大廈酒店地，信置執行董事陳榮光指出，集團正研究中。

對於近期不少香港或內地發展商都進軍海外地產市場，他指出，世界已變得好細，近期東盟9國都齊齊路演，世界已變得好好競爭性，集團會繼續在香港、新加坡及內地發展，尤其集中精神於香港發展，因為香港仍是最佳投資地方，但不代表公司不向外發展。事實上集團過去



信和集團主席黃志祥以沒有「水晶球」為由，拒絕預測地價及樓價走勢。

記者張偉民 攝

黃楚標退任信置信和酒店

此外，信和置業(0083)及信和酒店(1221)昨公布，深圳東海集團董事長黃楚標因為其他商務繁忙，即日起退任兩家公司的獨立非執行董事及審核委員會成員。

萊坊：公私合營釋放中區樓面



萊坊林浩文預測，香港至2020年前寫字樓供應缺口相等於4座至8座IFC。

記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂)萊坊剛發表「北京、上海和香港2020年的寫字樓市場」研究報告，預測10年至15年後北京或上海發展及競爭力將超越香港。萊坊董事林浩文接受訪問時指，香港雖然銳意發展東九龍商業核心區(CBD2)，但未來地位無法取代中區CBD，認為長遠應擴大原來中區CBD，可考慮透過整合地盤釋放商業樓面，並由政府「公私營」作主導推動。

加強版SSD一年 摸貨年跌64%

香港文匯報訊 本周末加強版額外印花稅(SSD)便屆滿一年，回顧過去年度，以至近日的住宅短炒情況進一步冰封。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，據該部綜合土地註冊處資料顯示，自去年11月至今年10月(截至10月22日)為止，住宅摸貨註冊宗數僅錄22宗，對比前一年(2011年11月至2012年10月)的61宗大跌64%。

每月個案不足2宗

事實上，自2010年11月推出SSD後，令一眾短線投資者卻步。而去年10月再推出加強版SSD，令已萎縮的住宅摸貨註冊宗數進一步減少。若以平均每月宗數計算，過去一年錄得的22宗住宅摸貨註冊個案，平均每月不足2宗，比起前一年平均每月約5宗更少。與此同時，禁止新盤樓花摸售已實行超過三年，亦是令住宅摸貨減少的原因。

劉嘉輝指，無疑SSD大大打擊短線炒賣的需求，但同時時間措施卻減低業主放盤意慾，又令準買家入市心理上增添顧慮。而去年推出的加強版SSD更令此情況進一步深化，再加上BSD及DSD的威力，辣招令過去一年住宅買賣交投顯著回落。

據資料顯示，自去年11月至今年10月(截至10月22日)為止，不包括一手公營房屋之下，一二手住宅註冊宗數合共錄52,592宗，比起前一年81,871宗大幅減少約36%。

合併舊商廈釋放樓面

林浩文表示，該行正研究如何擴大現有中區CBD，短期內會發表報告。建議政府可以擴展至上環及灣仔一帶，並整合舊商廈釋放樓面，例如將數幢地盤細的舊商廈合併等。不過，亦提醒擴展CBD必然會遇到私人業權、拆樓等問題，而且重建回本期長達十年以上，打消不少商廈業主的重建意慾，故該行提出用「公私營」的方法，由政府去推動主導整個擴大CBD計劃，目前已覺得約十多幅地皮可以進行整合重建等。

他舉例，假設政府於中區有一幅土地、或停車場之類，而旁邊有舊商廈，這種情況就可以用「公私營」的方式將兩地合併發展，釋放的樓面有機會相等於原來的1倍。他坦言，這種政府與商界合作的方式，或會引來市場「官商勾結」的推測，但香港中區CBD樓面嚴重不足，「雖然釋放咗都係十年後的事，但今日唔做，以後都唔會有。」

寫字樓供應落後京滬

事實上，相比起北京、上海，香港的CBD規劃明顯

落後，林浩文表示，北京2013年至2020年期間每年將有65萬平方米的新寫字樓入市，主要從東面擴大現有CBD；上海每年的寫字樓新樓面供應亦達100萬平方米，雖然主要位於非核心商業區，例如後世博區域，但位置靠近CBD，未來容易產生協同效應，加上自貿區亦將帶動2020年後的寫字樓供應。

反觀香港，至2020年每年寫字樓供應為14.5萬平方米，但大部分樓面集中在非核心區的東九龍，而且要到2020年後CBD2大型項目完工後才會見雛型，上海則於2015年及2016年達到供應高峰期，北京於2017年及2018年，若這段期間外資進入內地市場，香港沒有足夠的大面積CBD甲廈樓面供應，外資可能會因此轉移選擇至上海或北京，衝擊香港金融中心地位。

他又說，香港至2020年前的寫字樓供應缺口達400萬方呎至800萬方呎，相等於需要4座至8座IFC的樓面，但最近樓市回落，歐美經濟環境變化，令外資來港所需樓面縮水，內地企業亦未能彌補需求，預測缺口會減至約4幢IFC。而預期1年內受市況變化影響，中區甲廈租金升幅介乎0至2.5%，非核心區如東九龍則介乎2.5至5%，交投量將持續低位。

九龍城舊樓下月拍賣

多項收購活動，包括田生、恒地等都於該一帶有發展地盤。

市建局首次中介拍賣

翻查資料，是次為市建局2011年成立「市區重建中介服務有限公司」以來，首次協助有興趣的業主集合業權作聯合出售並公開拍賣。中原測量師行執行董事張競達指，是次獲委託公開拍賣，形式將類似多年前政府官地拍賣，至拍賣前才公佈開價，目前未能透露詳情。而有關拍賣條款及拍賣登記，可向該行或市建局委託之律師行查詢。

2屯門天地明起招標

另一幅屯門小欖冠峰街的屯門市地段第495號，地盤面積約為21,097方呎，地積比率最高0.4倍，最多建8,439方呎樓面，估計可發展為4至6間洋房，因地勢較高，預料亦可望海。市場預測樓面地價約3,500至4,700元，地皮估價約2954萬元至3,970萬元。

至於明日截標的中環美利大廈地盤，美聯測量師行董事林子彬表示，地盤位置理想，鄰近鐵車站、香港公園及中環市中心等，而且辣招不會對酒店項目發展有太直接影響，故維持地皮估值在30億元，每呎地價9,229元。

內地樓市

滬自貿區首賣地 溢價91%成交



是次產權轉讓交易涉及上海自貿區高橋保稅區美盛路土地。

資料圖片

香港文匯報訊 (記者 方楚茵、章韋蘭)據《上海證券報》消息，上海浦東航空實業發展公司整體產權轉讓簽約儀式昨日於上海自貿區內舉行。該項目核心資產為上海自由貿易試驗區內一幅土地，而本次簽約亦成自貿區從上月29日成立以來首個地塊成交。項目賣家為中國航空器材集團，買家為上海金煜坤實業發展公司，雙方在北京產權交易所達成交易。

民企2.3億購萬米土地

據北京產權交易所相關人士介紹，該轉讓項目掛牌金額為1.2億元(人民幣，下同)，在掛牌期間徵集到多家意向買家，分別來自於上海、江蘇和山東等地。各意向買家通過網絡競價方式，經過81輪次緊張報價，終以2.3億元成交，溢價率為91.67%。項目地塊位於外高橋保稅區美盛路，佔地面積約1萬平方米，地上建築共有5棟，總建築面積為約1.44萬平方米，主要用於倉儲、展示、辦公等。項目地塊距離地鐵站6號線步行只有5分鐘，距離自由貿易試驗區管理委員會2.8公里。

作為賣家的中國航材集團組建於2002年10月，為國務院國有資產監督管理委員會管理的中央企業，並且是中國民航六大航空運輸及保障集團之一。上海浦東航空實業發展公司則成立於1994年，註冊資本941萬元，經營商品和技術進出口，保稅區內購物租賃、倉儲、運輸以及自有房屋等業務。

上海金煜坤實業發展公司為民營企業，主營有色金屬貿易，業務包括在會務、展覽展示等方面提供服務。該公司註冊地在上海，註冊資本金1,000萬元。該公司董事長路義東表示，項目將在建設成為有色金屬交易中心，希望未來3年到5年整體交易量突破5,000億元。

滬自貿區谷房價漲五成

另外，高力國際日前在此間發佈《2013年第三季度上海房地產市場回顧與展望》，高力國際中國調研部董事謝靖宇在發佈會上指出，9月底掛牌的上海自貿區催生短期市場投機行為，發展商和業主紛紛重金押注周邊地塊或物業，川沙地域的地價已飆升約35%，每平方米14,000元(人民幣，下同)增至19,000元，高橋和臨港區域二手房價同比上漲約50%和20%。

謝靖宇預計，自貿區對上海寫字樓市場的影響仍然取決於自貿區政策對整體經濟推動的有效程度和力度。不過，他認為，鑒於自貿區內的辦公物業形態主要以倉庫夾層、廠房裙樓等附屬形式存在，優質的辦公樓宇供給有限，因此新增需求可能會由於溢出效應使得自貿區周邊的辦公物業受益，尤其是位於浦東的優質辦公樓集聚區。據透露，目前國內投資者對浦東寫字樓物業的投資興趣有所增長，投資浦東的意願較浦西旺盛。

中山政府上季賣地收22億

香港文匯報訊 (記者 張廣珍、王松濤 中山報道)中山市國土資源局近日發佈第三季土地公開交易成交業務統計表，共成交41宗土地，成交面積1501畝，成交總價達26.78億元(人民幣，下同)，較第二季度有大幅增長。其中，政府賣地收入達21.93億元，環比暴漲157%，徹底改變去年政府賣地不景氣的局面。

從數據上看，第三季各項指標較第二季度均有大幅上漲，成交宗數環比上漲52%，成交面積環比上漲30%，成交總價環比上漲104%，翻了一倍。此外，均價也環比上漲58%。

越地廣州甲廈啟動招商

香港文匯報訊 越秀地產(0123)宣佈，旗下國際甲級寫字樓廣州財富中心全球招商正式啟動，招商中心和示範層亦已開放。廣州財富中心位於廣州珠江新城CBD中軸線上，定位為國際甲級純寫字樓，樓高309.4米，地上共68層，另加地下四層。項目佔地10,837平方米，總建築面積211,181平方米，當中寫字樓面積約為159,689平方米。項目於今年6月完成主體封頂，預計將於2015年6月全面竣工。

同時，越秀地產亦宣佈，與多家品牌連鎖零售商、國際諮詢代理機構及酒店管理公司等簽訂戰略合作協議，以實現強強聯手，建立長期良好的合作關係。