

焯華 999.9 千足金  
電子商務

Chancellor Precious Metals Ltd  
焯華貴金屬有限公司

誠信 專業 投資黃金第一選擇

www.cpm888.com

業務查詢

香港：(852) 6966 8878  
中國：400-0068-286  
台灣：00801-85-6791

價格資料

2013年11月06日

人民幣公斤條現貨金交收價

256.90 (元/克)

首家香港金銀業貿易場  
人民幣公斤條流通量提供商

# 會德豐44億奪美利大廈

## 高預期上限35% 呎價1.35萬創酒店地紀錄

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 中環著名地標式建築美利大廈，招標結果終於揭盅，由會德豐(0020)旗下海港企業(0051)以44億元投得，高出市場預期上限達35%，更創下歷來最貴政府酒店地的紀錄，樓面地價高達13,535元。業界預料，地皮勢必建成該區地標式建築物，融合保育與發展，日後將針對來往中環的高端旅客及高層管理人員。

位於商業核心的美利大廈，早前截標已吸引多達18個財團入標，競爭激烈，最終由海港企業投得地皮。高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，中環核心區的資產向來為財團的「搶手貨」，而該一帶過去出售的地皮亦不多，故今次出現「搶崩頭」的情況，對於中標價錢超出預期並不意外。

### 改服務公寓回報4厘

他估計，雖然地皮因為內部改裝限制，未必可以成為5星級酒店，但地皮的服務對象為來往中環的高端旅客及高層管理人員，出租率可以預期九成以上，若地皮發展成服務式住宅，更可以供公司客長租，收入穩定，呎租可以達80元以上，預計投資回報率可以達4厘以上。

翻查資料，今次美利大廈中標價錢的確「超晒班」，為政府多年來推出酒店地中，最貴的一幅，創下紀錄。而近年推出的純酒店地，最貴一幅為今年3月賣出的北角北角邨里及書局街地皮，由新地以27.22億元投得，樓面地價7024元，以此計算，今次美利大廈的中標價較當時高出92.69%，反映出地皮位置的價值。

### 改建須保留大廈外牆

今次高價投得地皮的海港企業，雖然擁有尖沙咀馬可李羅酒店，但過去於香港鮮少買地建酒店，公司昨日與母公司會德豐發出通告，指美利大廈是屹立近半個世紀的著名地標建築物，並可能是在香港中區作大型酒店用途的最後一幅黃金地塊。根據該交易的條款，發展商須保留美利大廈外牆，並最遲於2018年年底前將之改建為酒店。

美利大廈位於紅棉路，鄰近山頂纜車站及香港公園，地盤面積約68,136方呎，可建非住宅樓面約325,073方呎。賣地章程規定，大廈不可拆卸，只能作內部改裝，70%要用作酒店發展，其餘30%可作零售、餐飲及展覽場地。中標財團要在投得項目半年內遞交總綱發展藍圖，交代公共空間安排，最遲2018年尾落成，預期改建技術複雜。

### 政府辦公室樓齡44年

回溯美利大廈的歷史，前身原為政府辦公室，於1969年落成，樓齡約44年，樓高27層(另有層平台及地庫)。美利大廈為2009/2010年施政報告公布保育的7個中環項目之一，城規會2010年7月並通過地皮改用途，但因「中區分區計劃大綱圖」的司法覆核，有關賣地計劃一直延至今日。



■會德豐以高市場預期上限逾35%的44億元，投得中環美利大廈(左)，樓面地價每呎13535元，為歷來最貴酒店地。

## 太古首入東九 26億中標商業地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 長期蟄伏於港島東的太古地產(1972)，昨日以26.38億元投得九龍灣商業用地，正式「進軍九龍東」，樓面地價為4,753元。韋堅信測量師行估值董事林晉超表示，太古地產過去亦較少拆售商業物業，故今次能以更積極的出價投地，相信太古加入發展東九龍，將有助政府發展東九龍成「新中環」的計劃。而今次太古進駐九龍東，亦表示發展商對該區發展前景的信心。預料日後同區

其他地皮會繼續加入全幢出售的限制條款。

### 信置8.5億投得西貢宅地

同日開標的西貢住宅地，地政總署公布，由信置以8.5億元投得，樓面地價4,891元。信置(0083)營業部聯席董事田兆源表示，項目將興建超過270個住宅單位，發展與集團位於西貢市中心的項目將互相裨益。業界預料，地皮日後出售，實用呎價可達12,000元。

| 3幅地皮開標結果   |                             |                           |               |
|------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| 地皮用途       | 美利大廈<br>酒店地                 | 九龍灣宏照道<br>商業地             | 西貢篤康村路<br>住宅地 |
| 地皮面積 (呎)   | 68,136                      | 46,253                    | 86,898        |
| 可建樓面 (呎)   | 325,073                     | 555,035                   | 173,796       |
| 中標價 (元)    | 44億                         | 26.38億                    | 8.5億          |
| 樓面地價 (元/呎) | 13,535                      | 4,753                     | 4,891         |
| 中標財團       | 海港企業                        | 太古地產                      | 信置            |
| 特別條款       | 現有建築物不能拆卸，70%樓面要用作酒店，餘下可作零售 | 限全幢出售，不可拆售；限作商業用途，不能作酒店發展 | 限建不少於270伙     |
| 製表：記者 顏倫樂  |                             |                           |               |

## 賣樓只達標12% 長實料短期多盤齊發



■趙國雄。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 今年初曾表示香港賣樓目標300億元的長實集團，至昨日止年內只套現約37億元，即及目標12%。對於今年賣樓可否達標，長實集團執行董事趙國雄

昨表示，從來不會擔心賣不到樓，只是成事在人、謀事在天，只要政府一批售樓紙，便會推售，其中鄰近剛開價的維峯的北角舊樓重建項目有機會短期內推售，亦期望將軍澳日出康城3期的售樓紙會快批出，並笑言：「期望明年還見到我！」

至於新盤會否加入送稅優惠，他稱，每個發展商有不同銷售手法，優惠其實反映於地價上，未來於地價高企時買入的項目應該不會有如此高優惠。

### 地價高優惠空間有限

趙國雄表示，近期同行提供多個不同買樓優惠，相信與項目的地價有關，現時銷售的項目地價較低，令

發展商有空間提供優惠，同時仍然擁有合理利潤水平，但隨著近期出售的土地價格逐漸回升，若要維持合理利潤所提供優惠將收窄，甚至將其優惠成本反映在單位價格上。

他指出，雖然近月來新盤已吸納逾百億元資金，但相比以往1個月賣樓都有200億至300億元計，只是一個小數目，市場上仍然有充裕資金。

### 「康城三」準備推售

趙國雄表示，集團旗下兩個鐵路沿線項目已由港鐵代為申請預售樓花同意書，據現時審批進度估計，將軍澳線康城站上蓋「日出康城」第三期，較荃灣西站第七區(又稱環宇)更早獲得預售樓花同意書，集團已準備銷售工作，待同意書批出後便能推銷售。他又稱，恒基地產於北角區新盤維峯剛公布價單，會留意該項目的銷售情況，有機會於短期內推出集團旗下於北角電氣道重建舊契項目。同系的荃灣昇柏山已售出80%單位。

對於有大行分析指，本港樓價會跌30%，他認為，本港現時經濟表現仍然向好，加上低息環境仍然持續，短期內本港樓價大跌機會不大。

## 待批樓花減至8281伙 16個月新低

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 在「批出多、新申請少」之下，地政總署最新資料顯示，累積待批預售樓花的單位數目持續下跌，10月份進一步回落至16個月新低，待批數量為8,281伙。期內只有嘉里建設申請太子道西298號住宅項目，涉及單位約56伙。截至9月底為止，建築中而未售出單位高達5.1萬個的紀錄新高，加上近月發展商推盤步伐明顯加快，美聯物業首席分析師劉嘉輝預期，新申請預售樓花同意書的單

位數目於未來將會回升。

### 近月推盤加快 料帶動申批

地政總署最新資料顯示，10月份批出灣仔皇后大道東200號蘭匯A地盤(1,096伙)，以及春坎角環角徑2號(7伙)，兩個項目共提供1,103個單位，按月急升逾90%，並創3個月新高。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，上月再有大型項目獲批預售樓花，令到目前已

身兼泓富資產管理(ARA Asset Management)主席的趙國雄昨表示，早前長實出售泓富資產14.07%股權予新加坡財團Straits Trading Company (STC)，主要是期望引入有實力的合作夥伴，令泓富資產管理將來發展更加強大，目前尚待星交所批准。

至於同為置富產業信託(0778)主席的趙國雄被問及會否再向大股東長和系買入物業時指出，置富產業無義務買長和系的資產，長和系亦無責任出售物業予置富產業。

### Austin輕微加價1.25%

其他新盤方面，新地於西環Imoerial Kennedy 昨晚截票，消息指，共收約130票，以明日推售20伙計，超額登記5.5倍，市傳最大手入12張票。至於柯士甸站The Austin乘勝追擊，前晚再修訂早前曾公布100伙大單位價單，提價1.25%，平均實呎29,101元，只限於昨日接受登記，私人名義可買最多2伙、公司名義只可買1伙，明日進行抽籤，本週六早上10時推售，該100伙中，3房佔64個，4房佔36個。此外，華懋於九龍沙埔道御，豪門上載售樓書，銅鑼灣yoo Residence昨加入30樓C及E室獲車位認購權，該盤昨售出1伙。北角維峯公佈於周日早上先推30伙。

批出預售樓花同意書但從未發售之主要項目合共涉及3,943個單位，加上現時正在推售的項目以及貨尾盤，預期未來新盤推售的速度將加快。

市場消息指出，合和及信和合作的灣仔皇后大道東200號蘭匯A地盤，有望趕及於本年內推售。劉嘉輝指出，連同早前已批出的東涌第55B區(1,419伙)、屯門鄉事會道83號(911伙)、筲箕灣道333號(274伙)、粉嶺聯和墟項目(144伙)及筲箕灣西灣臺1-10號(92伙)，合共可提供3,943個單位。不難發現，此批近4千伙的已批單位中，超過1,400伙為港島區物業，相信隨着項目陸續推售，有望推高港島區一手交投。



■高力國際剛發表「2014年全球投資者情緒調查」。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本港政治爭拗不斷，經濟前景不明朗，加上物業價格正處高位，高力國際最新發表的「2014年全球投資者情緒調查」，就對本港的投資興趣方面，香港的排名由去年第2位，顯著回落至第5位，反觀新加坡，物業投資前景理想，排名由去年第3位躍升至第1位。

### 價格高企 政府調控影響

高力國際亞洲資本市場及物業投資服務董事總經理鄧文傑表示，大部分受訪亞洲投資者相信區內物業市場於未來12個月有改善，較去年信心水平為高；但憂慮美國可能收緊刺激經濟措施及亞洲地區經濟增長較預期為慢，投資者取態依然審慎。調查發現，在未來12個月，42%亞洲受訪者考慮以中國為投資重點，其次是新加坡、日本、印度、香港及東南亞。

而在考慮投資地點中，香港排名下跌由第2位回落至第5位，主要因資產價格高企以及政府的調控措施影響。新加坡成為亞洲投資者於未來12個月的首選投資城市。去年居首的上海在最新的調查中名列第3，東京和香港分別位居第4和第5。印度孟買首次上榜，即成為亞洲投資者來年最可能投資的熱門地點中居第2位。

### 樓價看跌 中小物業料最傷

高力國際亞洲研究及諮詢行政董事盧永輝表示，香港排名下跌，主要因資產價格高企以及政府的調控措施影響，預期未來1年本港一般住宅、寫字樓物業等跌幅將達15%至20%，而中小型物業跌幅會更顯著，相反零售及工廈跌幅較細。由於預期明年樓價回落，相信對外資吸引力會有所上升。上述調查的受訪人士主要包括投基金、發展商等，收回問卷近600份。

鄧文傑續說指，人民幣的升值和長遠增長潛力是中國吸引投資者的因素，部分投資者亦將焦點放在新加坡寫字樓物業市場正處於復甦周期所帶來的機遇。

## 北角丹拿花園低市價一成沽

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 一手減價戰令新盤成為年尾樓市的暖流，但同時亦搶盡購買力，二手業主要出貨，非減價不可。

### 美孚新邨累減90萬易手

美聯鄧百垣表示，美孚新邨萬事達廣場15號中層D室單位，實用面積936方呎，業主最初開價918萬元，累減90萬元後，以828萬元成交，減幅近一成，實用呎價8,846元。原業主於2010年2月以553萬元購入上述物業，轉售獲利約275萬元，升值約5成。

世紀21北山嚴智賢表示，北角丹拿花園3座中層E室，以低市價一成的700萬元成交，實用面積665方呎，實用呎價10,526元。據了解，原業主於2007年7月以360萬元購入上述單位，持貨至今6年，轉售獲利約340萬元。

中原周世康表示，香港仔福群大廈A座高層4室全海景戶，實用面積483方呎，原業主最初叫價520萬元，及後減價25萬元，以495萬元易手，減幅約4.8%或25萬元，實用呎價10,248元。原業主於2003年11月以159萬元購入，是次轉手賬面獲利336萬元，升值達2.1倍。

### 粉嶺居屋欣盛苑減10萬沽出

二手淡風續吹，連帶居屋都開始有業主減價出貨，中原陳永強表示，粉嶺居屋欣盛苑D座中層08室，實用面積401方呎，業主早前開價190萬元，終減價10萬元以居二市場價180萬元易手，實用呎價4,489元。原業主於1993年10月以52.31萬元(當時單位亦未補地價)購入上址，持貨20年多，現轉手獲利127.69萬元離場，升值約2.4倍。