

憧憬機場酒店需求 估值15億負擔細



帝盛酒店代表投標。張偉民攝



信置代表投標。張偉民攝



德祥地產代表投標。張偉民攝



富豪酒店代表投標。張偉民攝

嵐山II期原價加推50伙



劉啓文(中)指，嵐山II期加推單位日內會公布銷售安排。左為何家欣，右為楊桂玲。梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)大埔嵐山II期首批銷情理想，發展商長實昨日隨即公布以原價加推50伙，平均呎價10,223元，折實呎價8,740元。發展商維持最高14.5%折扣優惠，491實呎的2房折實售價451.6萬元，735實呎的3房折實售價559.9萬元，「1+親」折實入場費745萬元。

維持最高14.5%折扣

長實地產投資董事劉啟文昨表示，大埔嵐山II期首批60伙於前晚最終售出55伙，因應市場反應熱烈，昨日原價加推50伙。最高即供等折扣優惠維持售價14.5%，包括2伙特色戶、17伙2房戶、25伙3房戶以及3組「1+親」組合。2房戶折實售價由451.6萬元起，3房戶折實售價由559.9萬元起，呎價7,618元起，即日起接受認購登記，日內公布銷售安排。此批單位市值逾3.2億元，相信稍後加推單位有加價空間。

長實高級營業經理何家欣昨指出，嵐山II期前晚售出55個單位，佔首推單位約92%，套現約3.1億元。其中頂層連天台特色戶呎價12,492元，創出嵐山II期新高呎價；新界區客源佔60%、九龍及港島區佔30%。長實營業經理楊桂玲

指出，嵐山I期過去1周亦售出19伙，至今已售782伙，套現近46億元，嵐山I期及II期至今套現近50億元。

價單顯示，此批50伙分布於第一座及第二座，當中包括兩個位於第二座地下連花園特色戶F室及G室名為嵐茵，實用面積分別為723方呎及713方呎。另外花園面積分別為665方呎及1,586方呎，售價分別為771.7萬元及957.2萬元，呎價10,674元及13,425元，折實售價659.8萬元及818.4萬元，折實呎價9,126元及11,478元。

星灣御超額登記11.5倍

至於恒基地產、新世界及培新集團合作的馬鞍山迎海、星灣御第三批120伙昨日中午截票，消息指共收約1,500票，超額登記11.5倍，此批單位於今日下午推售。

中國海外於赤柱洋房新盤環角徑2號的售樓書昨日已上載至樓盤網站及一手銷售資訊網，此盤提供7座洋房，每座實用面積由3,457方呎至4,198方呎，花園面積由1,236方呎至1,601方呎。

其他新盤方面，消息指，何文田做名、元朗溱柏、東涌昇薈、北角柏傲山、海鑽、天賦海灣昨日各售出1伙。

西貢村屋1.3億沽創紀錄

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價高企不下，優質地段的村屋出現過億元成交。位於西貢相思灣一間單號屋日前以1.3億元易主，料創本港村屋成交造價新高紀錄。

世紀21奇豐廖振雄表示，該物業附設入契花園，單邊望全海景，建築面積2,100方呎，折合呎價高達61,905元。單位原先以2億元放售，最終勁降7,000萬元減磅，成交價創全港村屋呎價及成交價新高。原業主為外籍人士，於2006年以3,430萬元購入單位，是次轉手賬面獲利9,570萬元。

建築面積2,100方呎，折合呎價高達61,905元。單位原先以2億元放售，最終勁降7,000萬元減磅，成交價創全港村屋呎價及成交價新高。原業主為外籍人士，於2006年以3,430萬元購入單位，是次轉手賬面獲利9,570萬元。

東涌酒店地收六標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)東涌第53A區酒店地昨日截標，市場反應理想，地政總署昨日公布收到6份標書。入標財團中，包括近年積極在香港投地的世茂房地產，其餘多間入標的地產商，亦具備酒店發展經驗。有入標財團表示，若投得項目會發展成3星至4星酒店，看好東涌及機場酒店的需求，目標客源主要為內地及東南亞旅客。

現場所見，昨日入標財團包括世茂房地產、帝盛酒店、信置、德祥地產、富豪酒店、新地。由於市場對地皮估值約15億元至22億元，樓面呎價約2,500元至4,000元，不少財團有能力負擔，因此不少財團表明獨資競投，包括帝盛酒店、信置、富豪酒店、新地；德祥地產選擇合組財團競投，世茂房地產則未有表明合資或獨資。

近港珠澳橋 發展潛力大

東涌第53A區酒店用地，鄰近東涌海濱路、怡東路及迎禧路交界，佔地138,877方呎，可建樓面610,480方呎，料可供應約1,100個房間。上述可建樓面中，用作酒店配套設施(如餐飲、商務會展及娛樂設施等用途)發展的樓面為244,192方呎，當中包括零售樓面約61,043方呎。由於項目鄰近香港國際機場及未來港珠澳大橋落橋位，具有發展潛力。

有份入標的帝盛酒店項目總監余浩宏表示，項目擁海景，且東涌及機場酒店需求頗大，若投得項目會發展成3星至4星酒店，並提供逾2,000個酒店房間，較政府預料可供應1,100間多出900間以上或81%，預料會間細房間面積增加供應量。問及附近一帶已建有不少酒店，會否擔心競爭，他指目標客群與現時大嶼山酒店不同，主要目標為內地客及東南亞客，又指日後會提供交通接駁，解決項目位置偏遠的問題。

地皮景觀好 可建4星酒店

對於「佔中」，余浩宏表示並未影響入標意慾，雖然旗下旺角帝盛酒店生意有受影響，但由於部分住



范統到場入標，看好地皮景觀。張偉民攝

客選擇入住較偏僻「佔中」地區的酒店，帶動旗下荃灣等帝盛酒店生意較過往好。另外，富豪酒店執行董事范統昨親自到場入標，他其後以電話回覆傳媒稱，看好地皮景觀好，可塑性高，可作高級度假酒店或3星至4星級酒店。

美聯測量師行董事林子彬表示，東涌酒店地位較偏遠，收到6份標書算理想。由於政府有意在大嶼山積極發展旅遊業，故東涌酒店用地有一定需求，加上項目規模大，房間數目逾千間，坐擁海景及鄰近未來港珠澳大橋入口，故即使位置與港鐵站較偏遠，仍獲不少酒店發展經驗的發展商垂青。

另外，年初曾流標的大埔白石角科進路地皮，下周截標。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，雖然賣地條款上無大更改，但觀乎近月政府土地的成交價較具彈性，縱然發展商出價未必會進取，但地皮成功出售機會極大。參考鄰近地皮成交價，估值預料約23.6億元，樓面地價為3,300元。該項目地盤面積約204,516方呎，可建總樓面715,806方呎。

嘉華推售10伙滬豪宅



谷文勝預料，內地一線城市本季樓價穩定。張偉民攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)本港發展商逐步拓展內地市場，並趁「金九銀十」檔期推盤。嘉華旗下上海豪宅盤嘉天匯，於本周末兩天來港推售10伙，入場價約由2,130萬元(人民幣，下同)起。發展商預料，北京、上海等一線城市本季樓價仍趨平穩，二三線城則面臨壓力；集團將繼續主攻長三角、珠三角地區項目。

入場費2130萬元

嘉華旗下位於上海靜安區的嘉天匯，定於今明兩天在港展銷，推出10伙位於項目第八座的單位，提供建築面積2,217方呎及2,390方呎兩個戶型，售價由2,130萬元起。買家倘按指定付款方法，可獲最高

達樓價約九四折優惠。該盤共提供387伙住宅，全盤預計於2015年中落成，自上月中於上海正式開售首批44伙，至今已售出至少24伙，為發展商套現5億元。至於項目之第三座為服務式住宅，共有113伙，預計於2015年上半年開業。

近年中央及地方政府先後祭出樓市政策，令各地樓市起伏難測，嘉華(中國)業務發展、市場銷售及物業管理副董事谷文勝預計，北京、上海等一線城市在本季需求殷切下，樓價趨穩定；二三線城則由於供應過盛以及政策干預，樓價仍然面臨壓力，早前如無錫、杭州等就出現新盤減價潮。

憧憬滬放鬆限購

今年多個二三線城市鬆綁限購令，谷氏對於上海數年內加入鬆綁感到樂觀，認為限購畢竟是臨時措施，近期市場已陸續出現不滿聲音，其中對非滬籍單身人士買樓的限制尤其不合理。他又認為，倘上海一旦鬆綁，對市場刺激將尤甚於二三線城。

集團近期有多項上海物業推出，谷文勝指集團將繼續主力發展長三角及珠三角市場，並物色上海中階地皮，由於競爭激烈，不排除出價較進取。除嘉天匯外，明年底再於上海推出4個項目，包括朱家角地區推出嘉濤灣涉及256伙，嘉御庭涉及410伙等。

南豐紗廠申建時裝紡織地標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)南豐紗廠曾為本港三大紗廠之一，業主南豐近日向城規會申請活化其中位於荃灣已有50年歷史的南豐紗廠第四廠、第五廠及第六廠，建議改建為一個全新時裝及紡織地標「The Mills」。新項目具備三大元素，包括為非牟利時裝及紡織館和資源中心、時裝培育中心、輔助商業元素，希望同時保存本港工業歷史之餘，亦可推廣本地時裝及紡織業。

擬活化保存紗廠特色

項目的地盤面積約7.33萬方呎，目前劃入「工業」用途，發展商申請規劃許可，建議用途包括研究所、設計及發展中心、康體文娛場所、訓練中心、商店及服務行業和食肆。地盤現址為兩幢8層高物業，改建涉及樓面25.39萬方呎。南豐稱，計劃已得到多間本地及海外相關機構及業界支持，作為合作夥伴，預計整個改建計劃將於2017年落成。南豐於申請文件中表示，為

三大元素推廣紡織業

「The Mills」日後會有三大元素，包括非牟利時裝及紡織館和資源中心，將由慈善機構營運，記錄香港工業歷史及探索香港未來時裝及紡織業發展。亦會設置時裝培育中心，為新晉設計師及新成立時裝公司提供較能負擔租金的工作室，以及不同的培育支援計劃。另亦會有輔助商業元素，如設計師品牌的零售店舖、服裝飾配件店和各式服務時裝業界的辦公室，以及餐飲食肆，部分租金收入將用來資助個別項目和培訓課程的支出。

了保存紗廠的文物價值及建築特色，改建計劃將對建築物的干預減至最小。改建後現有紗廠高度將不變，建築物總樓面面積亦不會增加，現有第六號紗廠的一樓及二樓部分樓面將被拆掉，讓陽光直接照射中庭，改建後的第六號紗廠樓面會減少9,709方呎，連同第四號及第五號紗廠，合共樓面將減少10,247方呎。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價未受「佔中」影響，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)反覆直逼130點關口，最新報129.83點；同時另外6項指數亦刷新紀錄。

業界數據破除市場對政治運動衝擊的憂慮，本周八大樓價指數齊升，其中七大創新高。CCL最新報129.83點，4周內3創歷史新高，按周上升1.7%，直逼130點。至於大型屋苑領先指數(CCL Mass)連續5周創歷史新高，最新報130.46點，按周上升1.61%，連升5周共3.06%。中原研究部高級聯席董事黃良昇預期，第四季樓市在居家強勁需求支持下，樓價持續於高位反覆。

其他指數方面，CCL(中小型單位)報128.51

點，按周上升1.58%；CCL(大型單位)報133.52點，按周上升2.45%。至於各區指數中，港島區指數最新報141.76點，九龍區指數報128.16點，新界西區指數報111.82點，均刷新歷史新高。新界東指數最新報133.02點，直逼紀錄。

周末預約睇樓量反覆

另一邊廂，周末二手睇樓意慾仍反覆起伏。中原統計顯示，十大屋苑今明兩天錄得505組睇樓預約，較上周升3.1%，升幅來自新都城及沙田第一城兩個屋苑，分別升12.5%及22%；其餘8個屋苑睇樓量持平，按周無升跌。美聯數據顯示，15個指標屋苑預約睇樓量錄得約791組，按周跌

2.6%。至於利嘉閣則錄得全港50個指標屋苑約1,515組客戶於本周末預約睇樓，按周上升2.7%，連升兩周。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，「佔中」已持續一段時間，二手樓市仍籠罩觀望氣氛，當中以市區二手影響較大，尤其在樓價高企下，買家入市保守，買賣呈拉鋸。在新盤貼市價格強勁攻勢下，購買力大量流向一手，故二手表現未見有太大起色。

利嘉閣則指，市場逐漸消化「佔中」帶來的影響，加上部分屋苑盤源開始獲得補充，增加準買家的睇樓意慾。不過，在新盤持續推售下，難免吸走部分購買力及客源，本周末指標屋苑預約睇樓量仍然於低位徘徊。

七指數破頂 CCL直逼130

西半山二手樓連錄減價沽貨

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受「佔中」影響，港島中西半山二手樓樓大受影響，加上部分豪宅業主擔憂經濟前景，港島西半山連番錄得二手樓減價沽貨個案。中原豪宅周耀棠昨透露，西半山富景花園1座高層B室，實用面積597方呎，2房間隔。業主原本叫價1,150萬元，最終受「佔中」影響，減價32萬元以1,118萬元將單位連租約易手，減幅達2.8%，實用呎價18,727元。該單位現時租金28,500元，租約期

至2015年第一季，租金回報約3.1厘。原業主於2008年4月以679萬元買入單位，持貨6年，賬面獲利439萬元，單位升值65%。

同區駿豪閣亦見減價個案。利嘉閣地產張嘉榮指出，駿豪閣低層A室，實用面積725方呎，業主原開價1,350萬元，其後減價70萬元(約5%)至1,280萬元連車位成交，實用面積呎價約17,655元。原業主於2006年3月斥資628萬購入上述單位，今番轉售，賬面獲利652萬元，賺價約1倍。

奧園首9月賣樓73.9億增31%

香港文匯報訊 奧園(3883)昨日公布，首9個月累積合同銷售金額約73.9億元(人民幣，下同)，合同銷售面積約80.1萬平方米，同比分別增長31%及24%；平均售價每平方米9,225元，同比升約5%。9月合同銷售金額約8.2億元，同比增長約12%，合同銷售面積約11.3萬平方米，同比升約37%。受惠於「十一」黃金周傳統銷售旺季，加上利好房地產政策的推出，公司多個項目銷售勝預期，截至10月7日獲得累積認購金額逾8億元。