內房撼低「本地薑」

世茂18.3億奪東涌酒店地

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 內地樓市「供過於求」的結構性問題下，不少內房公司遂將資金投放其他地區，以分散風險，香港成為其中一個避險場所，吸引它們近年積極來港買地，屢有斬獲。地政總署昨日公布，東涌酒店地由出價最高的「世茂房地產控股、明發集團(國際)」合組財團買入，成交價18.3億元，樓面地價每呎2,998元，合乎市場預期。

東涌第53A區酒店地上周截標，吸引6個財團入標。政府文件披露，除內房世茂外，其餘5間都屬本地公司，包括「德祥地產、泛海、資本策略」合組財團，以及帝盛酒店、信置、富豪酒店及新地等，可惜最後都不敵擁有內地資金背景世茂與明發合組財團。世茂發言人表示，世茂將佔合組財團的逾50%權益。估計項目將由世茂牽頭開發。

世茂夥明發首奪官地

雖然港人對於世茂及明發兩個財團相對較少認識，但兩間財團其實擁有豐富酒店發展經驗，當中世茂在內地已開業的酒店多達7家至8家，正在興建的亦有超過10家，至於明發在內地亦發展有5家酒店。不過，兩間集團今次都屬首次在香港發展酒店業務，世茂更為首次以公司名義投得香港官地。

理想城市集團企業估值部主管張聖典表示，對內房中標酒店地感意外，相信是它們希望透過香港市場來打響品牌，作為進軍國際的踏腳石，同時亦提高集團的品牌價值。他坦言，項目的位置並不算理想，旁邊將來亦有住宅項目動工，發展商日後要做好交通配套及其他酒店設施，並邀請國際酒店品牌營運，才能提高酒店的入住率。

涉1100房間 投資料50億

不過，項目發展相當有規模，日後景觀亦能望海，亦鄰近香港國際機場及未來港珠澳大橋落橋位，張聖典認為，項目有條件打造成5星酒店，視乎發展商如何打造。不過，由於酒店回本期長，配套設施多，投資額預料相當高昂，或超過30億元，連同地價總投資額估計要50億元，但可為中標財團帶來穩定的現金收入。

根據資料，地皮鄰近東涌海濱路、怡東路及迎禧路交界，佔地138,877方呎，可建樓面高達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。

世茂房地產近年經常入標競投香港土地，商住地都見到其蹤影，例如今年5月，世茂房地產主席許榮茂(私人投資)夥拍英皇、明發集團以27.088億元買入南區壽臣山道豪宅地皮。世茂亦曾入標美利大廈，以及啟德、尖沙咀中間道、荃灣楊屋道等多幅土地。

世茂於內地房企中赫赫有名，屬內地前10名之內的房地產集團，今年上半年合約銷售額321.1億元。至於明發集團亦為中國企業500強，於2009年來港上市，屬中型內地房地產開發商。

■東涌酒店地有相當發展規模，加上鄰近香港國際機場及未來港珠澳大橋落橋位，業界料其有條件打造成5星酒店。 資料圖片

天晉IIIB首推108伙 490萬入場

■天晉IIIB示範單位今起會開放予公眾參觀，稍後公布銷售安排。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)樓花期長達27個月的將軍澳天晉IIIB昨公布以貼市價推售首批108伙，365方呎1房戶入場費490.2萬元。發展商提供即供付款方法可享售價6%折扣，售價750萬元以下單位，可獲置業售價折扣2.5%；售價750萬元以上單位，則可獲置業售價折扣2.8%，若買家不選擇置業售價折扣，則可選擇70%稅務現金回贈。

天晉IIIB首批價單共有108伙，實用面積由361方呎至1,118方呎，間隔包括1房至4房，售價490.2萬至1,834.8萬元，呎價12,220元至16,411元。新地副董事總經理雷霆形容，是次單位售價「超級超級喜悅價」，與天晉IIIA首批單位售價相若，但質素比天晉IIIA佳，如有海景單位。

示範單位今開放

他又指，今日會開放示範單位予公眾參觀，稍後公布銷售安排。

新地代理助理總經理陳漢麟稱，天晉IIIB共有10伙4房2套的「天晉海至尊」單位，實用面積1,118方呎，另有55方呎窗台、廚房連接飯廳的部分牆身採用時尚玻璃間隔，首批單位亦有2伙。

陳漢麟又指，是次單位除提供即供付款方法6%折扣優惠，以及置業售價折扣（或稅務現金回贈）外，發展商亦提供二按首年按息P-3.88%，首3名新地會會員更可獲1.5萬元酒店禮券。

折扣優惠遜IIIA

根據價單顯示，天晉IIIB首批單位的折扣優惠比天晉IIIA為少，如今次並無提供置輕鬆折扣(750萬元以下2.5%、750萬元以上3%)，至於二按亦沒有首兩年免息免供，改為二按首年按息P-3.88%。

美聯物業將軍澳區高級區域營業董事蕭銳賢昨表示，據該份數據資料，同系天晉I現時市場二手買賣放盤約80個，實用呎價介乎1.35萬元至1.66萬元水平。至於近月入伙的天晉II，暫未錄二手成交個案。不過，部分單位已於市場放盤叫價買賣，暫約10個，部分3房戶叫價每呎1.44萬元，4房戶每呎索價1.56萬元。

蕭銳賢指出，將軍澳近月一手氣氛火熱，隨着天晉IIIA熱賣，相信天晉IIIB可延續旺勢，預期區內二手交投表現將進一步趨靜，料短期二手購買力再一次陷入冰封狀態。

嘉里玖瓏山冀下月底賣

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）由嘉里等發展的九肚豪盤玖瓏山雖未正式開售但已密密進行推廣。嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示，該盤正製作5個示範單位及樓書，預期11月底至12月初開售。該集團昨日於九龍灣一個商場開設路演，特設親子遊戲吸家庭客。

■嘉里朱葉培(中)指，玖瓏山正製作5個示範單位及樓書。 記者蘇洪鏘攝

朱葉培指，該盤涉及973多伙，佔九肚一帶的住宅供應達半，同時項目主打兩、三房戶型，與目前區內主流的洋房市場所不同，不擔心同區競爭，預計可吸引換樓客及投資客。

屯門何文田盤下年推

嘉里今年物業銷售套現近80億元，已超過今年60億元的銷售目標，朱葉培對今年銷情感到滿意。至於該集團旗下位於屯門掃管笏及何文田項目，擬於下年才推出。對於港府及港鐵推出將軍澳日出康城、大埔白石角及馬鞍山白石地皮招標，朱葉培說由於地盤規模較大，集團要作研究。

政治局勢不明朗讓市場憂慮，朱葉培指，觀乎集團旗下及其他發展商近期推售的新盤銷情理想，近日風波目前仍未浮現出負面因素，相信政府及相關團體有能力正面處理，預計樓價至年底維持平穩。

環宇加推58伙周六售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)趁市旺，發展商加快清貨尾。長實地產投資董事郭子威昨表示，長實、南豐及港鐵合作的荃灣環宇海灣昨日公布原價加推第6座A室41伙，連同17伙第6座F室合共58伙將於本周六推售，發展商仍提供最多14.5%折扣優惠，未來會削減優惠或加價。根據價單，此批單位平均呎價13,345元，折實平均呎價11,323元。

郭子威指出，環宇海灣於本周六推售的58伙單位，實用面積870方呎至898方呎，售價由1,059.9萬至1,293.6萬元，買家可享有最多14.5%折扣優惠，另可額外獲得7.8萬元現金回贈。以訂價1,059.9萬元的第6座7樓A室，實用面積895方呎4房戶計，折實後售價898.4萬元，實用呎價10,038元。

他續稱，環宇海灣至今已累售1,653伙，套現約115億元，未來會視乎市場反應，不排除調升訂價及削減優惠。

嵐山II登記超11倍

至於同系大埔嵐山II期次批50伙昨晚截票，消息指，累收約620票，超額登記11.4倍，此批單位於今晚推售。另外，恒基、新世界及培新於馬鞍山迎海·星灣御第四批110伙，消息指，累收約410票，超額登記2.7倍，此批單位於明日截票，本周六開售。

君臨天下複式1.3億沽

另外，恒隆地產於九龍站君臨天下剛於本周一截標的4伙特色戶，其中1伙複式戶售出。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，君臨天下第2座79樓及80樓B室複式戶，連兩個車位，扣除11.75%的稅務回贈後，以1.32億元售出，單位面積2,355方呎，呎價56,051元。

■長實郭子威(左)表示，環宇海灣未來有加價或削優惠空間。

加強版SSD出台 摸貨2年少97%

香港文匯報訊 加強版額外印花稅（SSD）將於本周日屆滿兩年，回顧過去兩年，住宅短炒近乎絕跡。美聯物業首席分析師劉嘉輝昨表示，自2012年11月至今年10月(截至21日)為止，反映短線炒賣活躍程度的住宅摸貨註冊宗數合共僅錄33宗，對比前兩年(2010年11月至2012年10月)的976宗大跌96.6%。

近年買賣 逾半蝕錢

值得留意，若將過去兩年33宗摸貨再細分，前一年住宅摸貨已暴跌至僅22宗，惟低處未算低，過去一年數字再進一步縮減至只有11宗，即再跌約50%，幾乎絕跡的摸貨進一步冰封。回顧過去一年11宗摸貨個案，悉數為早年購入的新盤並於近年才以摸貨形式轉售的個案，當中包括西區Lexington Hill、筲箕灣譽都及紅磡薈點，此批個案中賬面獲利的個案有5宗，蝕讓則有6宗。

SSD打擊短線炒賣需求的成效顯著，惟同一時間卻大大減低業主放盤意欲，再加上買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)，令過去兩年二手住宅買賣大減。資料顯示，自2012年11月至今年10月(截至21日)為止，不包括一手公營房屋之下，二手住宅註冊宗數錄90,713宗，比起前兩年157,820宗大幅減少超過4成。

公屋上月買賣今年新低

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑昨日表示，近月二手大市交投放緩，公屋第二市場買賣亦難獨善其身。根據香港房屋委員會及房屋署網頁最新數據，9月全港僅錄25宗公屋第二市場買賣成交個案，較8月的35宗減少29%，而成交總值下跌31%至4,346萬元，單月成交量值同創今年新低。

平均售價173萬跌3.3%

公屋第二市場承接放緩之餘，9月單位平均售價亦僅173.9萬元，較8月的179.8萬元下跌3.3%。期間，市場成交金額最高成交屬於沙田博康邨一高層單位，作價255萬元，折合每呎5,204元。

周滿傑續指，隨着新一批居屋將會於年底發售，加上公屋第二市場盤源有限，放盤叫價不斷攀升，故料公屋第二市場交投數字持續下滑。

樓市速遞

大興兩房2小時減20萬

香港文匯報訊 屯門大興花園一個兩房戶放盤2小時減價20萬元，低同類單位5%沽出。

中原地產酈偉倫表示，大興花園2期7座低層C室，實用面積447方呎，2房間隔，叫價338萬元，由於業主看淡後市，心急沽貨，放盤2小時，主動降價20萬元，即獲買家承接，成交價318萬元，折合平均實用呎價7,114元。原業主於1996年10月以136萬元購入單位，持貨18年，賬面獲利182萬元，單位升值1.3倍。

君傲灣493呎戶租1.6萬

香港文匯報訊 香港置業唐文表示，近期將軍澳區內買轉租增，租務交投氣氛不俗，加上租客急覓新居下，區內租客決定以月租1.68萬承租將軍澳君傲灣1座中層L室，單位實用面積493呎，若以1.68萬元成交價計算，實用呎租約34.1元，建築呎租約25.8元。業主於2010年12月以約355萬元購入單位，租金回報率近5.7厘。

星光行低層叫價811萬

香港文匯報訊 美聯商業助理營業董事曾旭暘表示，尖沙咀地標商廈星光行一個低層單位同時放租放售，物業為低層30室，面積約1,014方呎。業主意向叫價約811萬元，平均呎價約8,000元，屬市場價格。星光行為尖沙咀傳統商廈，佔盡地利，毗鄰海港城、文化中心及天星碼頭，為旅客必經之地，人流暢旺，交通四通八達。星光行單位用途多元化，租戶用作寫字樓、零售及服務行業等，出路眾多。上址位處低層，可收廣告及零售效益，現時叫租每呎約20餘元起。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告(2014)33號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於 2014年11月12日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓 3 宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積（平方米）	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金（萬元）	拍賣出讓時間	規劃設計條件					持證准用面積(畝)及方式	出讓人
								容積率	建築密度	建築高度	綠地率	規劃用地使用性質		
1	QL10(252)：2014-130	邛崍市臥龍鎮興龍路北側（邛崍市臥龍鎮金龍社區2組）	27329.80 合40.9947畝	城鎮混合住宅用地 住宅用地70年，商業用地40年	60萬元/畝	620	2014年11月12日10時	1.0＜R≤2.0	不大於30%	/	不小於30%	二類居住用地	40.9947 指標價款	邛崍市國土資源局
2	QL11(21)：2014-131	邛崍市318國道東側（邛崍市臨邛鎮三好社區12組）	18382 合27.5730畝	商服用地 商業用地40年	90萬元/畝	630		R≤3.0	不大於50%	符合航空限高要求	不小於20%	商業服務業設施用地	27.5730 指標價款	邛崍市國土資源局
3	PJ07(252)：2014-132	蒲江縣成佳鎮麟鳳村4社、岐山村4、5、7、9社，北臨規劃道路，東臨規劃道路，其餘側臨空地	53083.99 合79.6260畝	城鎮混合住宅用地 住宅用地70年，商業用地40年	48萬元/畝	1000		大於1.0，且不大於1.2	不大於30%	與周邊景觀協調。	不小於30%，且綠化覆蓋率不小於35%。	二類住宅用地	79.6260 指標價款	蒲江縣國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額度最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。

四、請競買申請人在2014年11月11日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2014年11月10日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。

五、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005）

六、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2014年10月28日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。(成都市國土資源局監督電話：028-61889185)

聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓

諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882

詳 情 見：成都市公共資源交易服務中心（http://www.cdggzy.com/） 四川省國土資源廳（http://www.scdlr.gov.cn）
成都市國土資源局（http://www.cdlr.gov.cn） 中國土地市場網（http://www.landchina.com）

成都市公共資源交易服務中心
2014年10月22日

拍賣宗地示意圖