

# 大型單位拖累 CCL三連升結束 中小型單位破頂未停過

## 合和二期回歸「Y形」發展

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)合和實業灣仔旗艦項目「合和中心二期」獲獲達30年,今年6月曾向城規會申請優化方案,但當中提議將大廈外觀由「Y字形」改為「雙翼形式」,遭到社會人士反彈,批評設計造成屏風效應,令發展大計再度受挫。為減少輿論阻力,合和新近向城規會呈交一份新申請,於維持發展會議酒店目標的同時,大廈外形回復「Y字形」,冀能增加「開關」機會。

### 「雙翼」設計被批屏風

合和發言人表示,公司一向的目標是希望發展合和中心二期為會議酒店,因為一直覺得香港作為金融中心,好需要一間會議酒店配合發展需要,而今年6月時的方案就因此增加會議設施,環境方面亦作出改善,外形之所以「雙翼形式」,是因為計算過該區風向是自東向西,「雙翼形式」更有利空氣流通,故提出建議。

然而,考慮到社會上不同的聲音,發言人指,雖然公司認為「雙翼形式」更理想,但最新方案於保持會議酒店的目標同時,將外形改回「Y字形」,希望藉此減少社會上的阻力,以盡快推動項目。不過,發言人強調新方案的「Y字形」,相比2009年方案亦有優化,對於環境、空氣流通都有改善。

翻查資料,項目早前曾收到不少反對聲音,保護堅尼地道小組曾公開批評,指項目原來的「雙翼形式」設計有屏風效應,而酒店會議設施更會為該區帶來嚴重交通負荷。面對各方人士的壓力,項目通過城規會的難度亦提升。

據合和最新呈交方案,發展參數與2009年及2014年的大致相同,於佔地約105,918方呎的地盤上,擬以10.3倍發展,興建1幢55層項目(包括1層空中花園/隔火層),可建樓面約109.43萬方呎,提供1,024個酒店房間。

### 酒店樓面增6萬方呎

不過,其中樓面的分布就有分別,與今年6月的方案相比較,新方案雖然同樣刪除辦公室部分,改為商場、酒店項目,但6月時酒店樓面49.51萬方呎,新方案則增加至55.56萬方呎,增幅12.22%。相對地酒店設施則減少,由之前29.38萬方呎,減少至23.53萬方呎,其中斜坡回填用作酒店會議設施的計劃未有變動,包括一個可容納不少於1,499人的會議廳。商場樓面約30.33萬方呎,與之前相若。

### 原「雙翼」外貌模擬圖



### 新「Y形」外貌模擬圖



香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)高樓價下中小型單位備受追捧,大型單位交投平平,拖累反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)升勢受阻,最新報129.61點,按周下跌0.06%,結束連續3周升勢。至於中小型單位指數則再攀新高,升穿129點。

CCL(中小型單位)影響輕微,最新報129.02點,按周上升0.28%,指數連升4周共0.59%,連續兩周創歷史高位。至於CCL(大型單位)調整則未完成,最新報129.07點,按周下跌2.02%,連跌3周共2.21%,並創最近15周新低。受惠於大型屋苑樓價上升,中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)最新報130.95點,再創歷史新高,按周上升0.31%,連升3周共0.7%。

### 黃良昇:擺脫政治陰影

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,中小型單位逐漸擺脫政治運動陰影,首周下跌後連升4周累升0.39%,如果升穿130點可望重拾升市軌道,預

期今年底前中小型單位樓價繼續帶領大市上升,而大型單位樓價可望止跌回穩,但跑輸大市。

### 九龍區樓價續創新高

按分區統計,九龍區CCL Mass最新報130.08點,按周上升0.54%。指數連續三周創歷史新高,連升3周共2.92%。港島區CCL Mass最新報138.58點,按周上升0.56%。新界東CCL Mass最新報134.08點,按周上升0.26%;新界西CCL Mass最新報113.81點,按周下跌0.34%,連跌兩周共0.98%,早前新界大型屋苑樓價累積升幅可觀,於高位稍作整固。

另外,據美聯物業分行統計,本周六、日15個指標屋苑預約睇樓量錄約



美聯物業認為,發展商年底仍然會加強新盤攻勢,一二手客源料互為帶動,但仍會以一手表現較突出。

846組,較上周末續升約5.4%;至於中原地產十大屋苑在今明兩天則錄得525組預約睇樓,較上周末再少3.7%。

### 美聯預約睇樓升5.4%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,各區多個新盤趕於年底前出場,作

## 「何文田山畔」今推銷售安排



永泰地產陳玉成介紹上環加冕臺有維多利亞港景觀。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場盛傳紅磡「何文田山畔」首批50伙可用組合形式入票,一組客透過夫妻、子女及兄弟姊妹等直系親屬最多可入18票,以谷聲勢,亦引起一手住宅銷售監管關注發水票問題。永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成昨表示,項目銷售安排最快今日公布,會參考其他新盤的做法,入票者組合只限直系親屬。他強調,集團會以透明及公平方式賣樓。

他指出,「何文田山畔」於周四首度開放示範單位,獲4,000人參觀,對1房及2房最感興趣,相信周末期間會吸引家庭客,料對3房戶感興趣。他估計,當中亦會有收租客,未來呎租料可達60元至70元。

### 陳玉成:售樓書無問題

他又稱,「何文田山畔」售樓書於周二上載到銷監局後,當局並無去信該公司,反映售樓書內容無問題。不過,銷監局周四再發新聞稿,提醒準買家,根據紅磡分區計劃大綱核准圖,該項目所處區域屬紅磡。另外,根據港鐵沙中線網站的資料,待沙中線的何文田站、紅磡站、會展站及金鐘站均啟用後,乘客由何文田站前往位於港島的會展站或金鐘站,必須在紅磡站下車轉線。陳玉成表示,集團會以透明及公平方式賣樓,不反對銷監局對樓盤多一點提醒,對買家提供更多一些資訊。

### 銷監局關注參觀時間短

此外,對於「何文田山畔」賣方限制公眾及準買家參觀示範單位的時間,銷監局昨回應表示,當局關注

賣方只提供3分鐘予每批參觀人士參觀一個示範單位的安排情況,會向該賣方了解。如發現有懷疑違例情況,當局會跟進調查。

銷監局認為,賣方應讓參觀人士有合理時間參觀示範單位,否則開放示範單位一事便變得沒有具體意義。假如賣方沒有提供合理時間讓參觀人士參觀示範單位,以至參觀人士無法在無改動示範單位內進行量度、拍照或拍影片,以及/或無法在經改動示範單位進行量度,而有關限制並不是要確保參觀示範單位人士的安全,賣方這樣做可能會違反條例。

### 加冕臺頂層擬保留收租

他又稱,旗下上環加冕臺1號的「No.1加冕臺」剛入伙,集團計劃保留尚餘2伙頂層連天台特色戶作長線收租,實用面積分別為421方呎及516方呎(各自連平台117方呎),實呎租叫價120元至130元,月租約5萬元,若獲承租,將為區內新高呎租。

他指出,根據地產代理數據顯示,剛入伙的No.1加冕臺曾以實呎租86元售出,近期亦有二手業主以實呎租100多元放租。

## 玫瑰山曉悅收票回軟

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤連環出擊,吸納不少購買力,入票反應明顯放緩。沙田九肚玫瑰山第三批187伙及長沙灣曉悅提價7%加推的次批50伙同於昨日截票。消息指,玫瑰山累收564票,比次批985票大減42%;曉悅累收約630票,超額登記11.6倍,比首批約1,500票亦大減1.4倍,此兩盤同於今日推售。

### 玫瑰山665萬入場

嘉里、信置及永泰合作的沙田九肚玫瑰山第三批187伙,價單售價665萬元至3,284萬元,呎價12,827元至21,352元,折實呎價約11,000元至18,000元;包括首度推出的8伙1房戶,每人限購一伙,其他為2房至4房,當中3房戶佔110伙。

至於恒基地產於長沙灣曉悅提價7%加推50伙,當中以1房單位為主,共有28個,訂價由47.81萬元至573萬元,並有22個為開放式單位,訂價由353.7萬元至447.7萬元。

此外,今日截票,明天推售的將軍澳THE PARKSIDE第四批138伙,消息指,截至昨晚7時累收約1,000票,與上批相若。

### 天晉嵐山各售3伙

其他新盤方面,天晉III及嵐山各售出3伙,昇晉、曉珀、THE PARKSIDE、柏傲山、濠柏各沽出1伙。

## 紅梅閣傳1.9億獲洽

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)豪宅市場再傳出億元洽購動向,市傳山頂紅梅閣一間雙層屋,獲以1.9億元洽購。

該洋房實用面積約2,903方呎,倘交易落實,折合呎價達40,992元。據土地註冊處資料顯示,現任業主為彩邦國際,於2012年斥資約1.71億元買入,以洽購價計算,物業期內僅升值約一成。

至於二手方面,市場錄得沙田第一城一項回報

率逾9厘的租賃。美聯黃錦翰表示,40座低層F室,實用面積284方呎,最新以月租1.35萬元租出,折合呎租高達47.5元,刷新屋苑新高租金紀錄外,高同類單一般月租1.1萬元23%,主要由於單位裝修理,讓業主雄心高價放租。

### 第一城單位回報率9厘

至於原業主於2010年以172萬買入,今次租出回報率達9.4厘。

## 旺角「現時點」拆售理想

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)資深投資者林子峰最近購入旺角彌敦道「現時點」商場昨分拆出售,獨家負責銷售代理的中原(工商舖)昨日表示,項目超額認購約三倍,昨晚開售情況熱鬧,近九成入票人士到場揀舖,全晚售出105間舖,套現3.6億元。

中原(工商舖)商舖部高級區域營業董事黃東雄表示,「現時點」連日來共錄得逾400個入票認購申請,超額認購約3倍,收票反應熱烈,九成入票準買家於昨晚到中原(工商舖)總

部進行揀舖,預料單日已售出約九成舖位。價單顯示,該項目入場費由約50萬元起,約半數舖位售價為250萬元至350萬元不等,呎價由1.3萬元起,如1樓119號舖,建築面積約366方呎,售價約510萬元,呎價約1.39萬元。

「現時點」是本港的主題式玩具商場,屬玩具發燒友必到基地。該項目面積逾2萬方呎,共提供122個可推售舖位,料全數售罄可套現約4.2億元。

## 刊登廣告熱線 28739888

**比華利中港酒店**  
集團管理 · 自置物業  
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 日租450元起  
灣仔 · 比華利酒店 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398  
比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277  
網址: www.bchkhotel.hk

證券代碼: 600835(A) 900925(B) 股票簡稱: 上海機電 電機B股 編號: 臨2014-026

### 上海機電股份有限公司第七屆董事會第十八次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證公告內容不存在虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

本公司第七屆董事會第十八次會議的會議於2014年11月21日以通訊表決方式召開,公司董事應到9人,實到9人。董事長陳鴻生先生主持會議,會議符合有關法律、法規、規章和公司章程的規定。監事及有關人員列席了會議。會議審議並通過如下決議:

同意上海電氣集團印刷包裝機械有限公司(以下簡稱:印包公司)以不低於2,922.66萬元的價格在上海聯合產權交易所第二次掛牌轉讓其所持上海亞華印刷機械有限公司(以下簡稱:上海亞華公司)60%股權。

公司七屆十六次董事會同意印包公司以不低於3,247.40萬元的價格在上海聯合產權交易所掛牌轉讓其所持上海亞華公司60%股權(具體事宜詳見2014年10月21日公司公告,公告編號:臨2014-024)。現印包公司第一次掛牌轉讓上海亞華公司60%股權的掛牌期結束,無人摘牌。本次董事會同意印包公司在第一次掛牌價格的基礎上上浮10%,即掛牌價格從3,247.40萬元上浮至3,222.66萬元,進行第二次掛牌轉讓上海亞華公司60%股權。

本議案表決結果:參與表決的董事9名,同意9票;反對0票;棄權0票。

特此公告

上海機電股份有限公司董事會  
二〇一四年十一月二十二日

證券代碼 600848 900928 股票簡稱 自備股份 自備B股 編號:臨2014-060號

### 上海自動化儀表股份有限公司重大資產重組進展情況公告

本公司董事會及全體董事保證公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏,並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

鑒於本公司控股股東上海電氣(集團)總公司(以下簡稱「電氣集團」)擬與上海臨港經濟發展(集團)有限公司(以下簡稱「臨港集團」)進行涉及本公司的重大資產重組,因此,本公司於2014年6月9日發佈了《重大事項停牌公告》,本公司股票將於2014年5月6日起停牌。2014年6月9日,本公司發佈《重大資產重組停牌公告》,明確了公司股票停牌涉及重大資產重組,本公司股票自2014年6月10日起繼續停牌30日。2014年7月9日、8月10日、9月10日、10月9日,本公司分別發佈《重大資產重組延期復牌公告》。根據本公司於2014年11月8日發佈的《重大資產重組延期復牌公告》,本公司股票將於2014年11月10日起繼續停牌不超過30日。自本公司股票停牌以來,本公司及其他有關各方積極推進本次重大資產重組的各項工作。

截至目前,本公司控股股東電氣集團及臨港集團已組成本次重組的初步方案,主要包括本公司將全部資產及負債置出,同時發行股份購買臨港集團全資子公司持有的松江園區、唐橋園區、南橋園區、自貿區(洋山)陸地部分等國有資產。交易完成後,上市公司實際控制人將變更為臨港集團,公司的主要業務將變更為國區開發業務。

自停牌以來,臨港集團積極推進各項基礎工作,包括對置入資產進行審計、評估、盡職調查和梳理及內部整合工作。本次重組方案涉及資產相對複雜,內部整合工作涉及大量的溝通論證等基礎工作以及產權劃轉、人員安排等事項內部整合步驟。目前臨港集團已基本完成對上述資產的內部決策和外部報稅手續,重組各方基本完成對置入資產及置出資產的盡職調查、審計、評估等各項工作以及重組相關文件的製作。

根據相關規定,至本次重組召開首次董事會前,重組各方尚需就重組方案履行董事會、股東會等內部決策程序,以及相關置入方股東履行內部決策程序,並在本公司股票復牌前取得相關置入置出資產監管部門對於本次重組事項的審核批准。停牌期間,公司將根據本次重組的進展情況及時履行信息披露義務,每五個交易日發佈一次有關事項的進展情況。公司股票將在完成上述各項重大資產重組預案或報告書後復牌。

本次重組尚存在一定的不確定性,敬請廣大投資者注意投資風險。

特此公告

上海自動化儀表股份有限公司董事會  
二〇一四年十一月二十二日

### 申請酒牌續期啟事

AVA RESTAURANT SLASH BAR

現特通告:麥少雲其地址為九龍尖沙咀赫德道8號A麗景酒店38樓,現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀赫德道8號A麗景酒店38樓AVA Restaurant Slash Bar的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期:2014年11月22日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
AVA RESTAURANT SLASH BAR

Notice is hereby given that Mak Siu Man of 38/F., Hotel Panorama, 8A Hart Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of AVA Restaurant Slash Bar at 38/F., Hotel Panorama, 8A Hart Avenue, Tsim Sha Tsui, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 22nd November 2014

### 申請酒牌續期啟事

食棧

現特通告:郭隆恩其地址為九龍藍田區景花園14座5樓H室,現向酒牌局申請位於九龍九龍城聯合道182-188號金國大廈地下食棧的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期:2014年11月22日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
食棧

Notice is hereby given that Kwok Loong Yan of Flat H, 5/F., Block 14, Sceneway Garden, Lam Tin, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 食棧 at G/F., Kam Kwok Bldg., 182-188 Junction Road, Kowloon City, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 22nd November 2014