

倚南維港峰先開價涉百伙 雋琚擬月內推

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）臨近年尾仍有多個新盤部署月內開賣，本周焦點落在兩個港島區新盤上，分別為恒地鴨洲倚南和英皇港島西維港峰，兩盤發展商均表示最快本周開價，單位數量不少於50伙。以時間推算兩盤開賣時間非常接近，甚大機會短兵相接，再加上恒地與金朝陽合作發展的大坑雋琚亦預備本月推出，3盤目標客群接近，令港島區一手市場瀾瀾陣陣硝煙味。

港島牙籤樓新盤混戰



韓家輝(左)指，倚南最快本周開價，涉及不少於50個單位。

恒地昨日已開放倚南示範單位，屬於標準單位中面積674方呎的3房連套房戶型，包括一個交樓標準單位及一個連裝修示範單位。恒地營業(二)部總經理韓家輝表示，項目最快本周開價，涉及不少於50個單位，有望聖誕節前開價。

倚南目標上車客換樓客

倚南日前已上載樓書，單位總數106伙，面積由304方呎至675方呎，間隔主要包括1至3房及3房連套房。另於頂層有兩個連天台及平台的四房特色戶，面積為952方呎及959方呎。樓盤預計2017年2月6日落成。

韓家輝表示，首批單位將涉及標準單位中的4種戶型，但特色單位不包括在內。目標客群為上車客及同區的換樓客，訂價參考同區新盤，付款方式包括即供及建築期。至於同系與金朝陽合作發展的大坑雋琚，他指出示範單位已竣工，銷售前期工作已近尾聲。

維港峰內地推廣吸買家

面對倚南的「來勢洶洶」，英皇的維港峰不敢怠慢，將目光放到內地客購買力上。英皇國際執行董事張炳強表示，將與中原地產合作於大陸省市及台灣，以及新加坡等地作推廣。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑稱，內地推廣活動僅1天，已接到約30組內地客查詢，日後會安排有興趣內地客來港參觀示範單位。

張炳強續指，項目請來於內地人氣高企的藝人謝霆鋒任代言人，公司日後擬為首3名通過中原地產購入維港峰單位的內地客頒獎，但相關詳情暫未能公布。至於會否於銷售安排中將部分單位只售予內地客，他稱之前未有此想法，但值得考慮，日後亦可能推出買家印花稅(BSD)相關的折扣優惠。

張氏指，項目為英皇於一手新例去年實施後首個全新樓盤，公司相當重視，希望趕及聖誕前可以開賣，首批不少於50伙，除特色戶外，各類標準戶型均會於首批內推出。

維港峰上周六上載樓書，亦屬單幢物業，樓高41層，提供125伙，全數單位望海景。當中112伙為標準單位，面積由539方呎至1,753方呎，間隔由1房至4房雙套，另設5伙524方呎至1,166方呎的平台特色戶，以及8個逾千呎的複式單位，其中兩個頂層特色戶設有平台及泳池等配套。

喜韻上載樓書涉175伙

其他新盤方面，上周六開賣的房協長沙灣喜韻，消息指兩日累售128伙，近乎沽清，帶動市場一手在過去兩天錄得223伙成交，喜韻佔57.4%。房協緊接啟動同區的喜韻銷售工作，昨日並上載樓書，涉175伙，單位面積由459方呎至730方呎不等，當中3個單位連有平台。

本報專訪

做家飾起家的中國創意家居(1678)去年12月上市後轉攻環保家居產品，主打設有空氣淨化功能的電壁爐、空氣淨化器等。公司副總裁兼執行董事陳洪明日前接受本報訪問時透露，公司主打的電壁爐在中國市佔率已大幅超過2012年的11.1%，未來3年將於內地7個城市開設創意家居概念店。

香港文匯報記者 張易

中國創意家居今年相繼推出多功能電壁爐和空氣淨化器兩大環保產品，「人家說我們賣電器，我非常不認同」。陳洪明強調，公司所有環保電器延續家飾產品特點，注重設計和家居感。

擬建海外銷售渠道

公司主打的電壁爐產品，近年陸續加入加濕、空氣淨化、夜燈、定時功能，陳洪明將其定位為家居裝飾必備的「軟性裝飾」，無意做成「高大上」產品。隨着較易接受西方文化的80後、90後漸成消費主力軍，市佔料可保持行業第一。陳洪明指，公司的電壁爐在中國市佔率已大幅超過2012年的11.1%，未來3年將於內地7個城市開設創意家居概念店。對於產品在歐美反應熱烈，他指出未來會在海外自建銷售渠道，提高毛利率。為了維護經銷商利益，電商平台將主要用於展示產品，促進線下銷售。

未來重點進軍北美

海外市場目前佔整體銷售約10%，主要銷往美加英俄等多國。公司計劃未來重點在北美市場推廣品牌，同時在ODM/OEM產品基礎上推出自家品牌產品，建立銷售團隊。公司計劃明年中旬推出的淨水設備，有機會成為業內首個配備智能終端的同類產品，該產品「已去到完善階段」，在水污染嚴重的中國，料市場需求龐大。

電商不適合高價品

問及傳統銷售渠道成本，何不轉戰電商平台？陳洪明搖頭指，「電壁爐產品動輒數千元，消費者不可能鼠標一點就買，還要考慮同家裡風格是否匹配」。能放到線上賣的，一定是便宜又小型的電器。即使同類產品，在線上線下的造型和功能亦有差異。陳洪明解釋，線上成本較低，與線下定價相同難以吸引消費者；但若定價便宜過線下，則會損害經銷商利益。換言之，電商平台提供實體店買不到的便宜產品，主要用於展示，毛利率不會高過線下。他透露，公司正與京東、天貓等電商平台洽談，未來有機會加入「雙十一」狂歡，惟合作模式還未確定。



中國創意家居大賣環保概念

計仔多多 公司稱得上是「創意家居」，身為副總裁兼執行董事的陳洪明固然亦要計仔多多，即使是廚房中一個再普通不過的濾水器，亦要苦思如何可以改良。他指出，濾水器的成敗在於濾芯，通常半年更換一次，否則會造成二次污染。「為了不忘記換濾芯，我太太的做法是把更換日期寫在紙上，半年到了就找師傅來換。但我覺得這不科學，應該根據使用頻率，沒用就不換，用量大就提早換。」

智能淨水器「夠鐘」會罷工

提醒更換防二次污染 於是，陳洪明設計的智能淨水設備，是能夠提醒業主更換濾芯的，「濾芯可以提前10天亮起黃燈，提醒你差不多要換了」，同時會把訊息傳到後台雲端服務系統，後台職員收到後聯絡業主並提供預約更換時間，黃燈變成紅燈，「這時候水喉就流不出水了」。上述意念是公司新一代淨化設備的原型，陳洪明坦言技術上有困難，包括前台模塊檢測以及建立後台服務系統。他無正面回應問題是否已經解決，但「非常有信心」產品可於明年中如期推出，又指「已經處於完善階段」。至於後台雲端，公司無意與第三方合作，「等淨水器上市後再建亦用不了多少時間」，他預計整個系統建立起來可形成綜合服務平台。

研室內外空氣循環器

除了智能淨水器，陳洪明亦正在研發室內外空氣循環器，讓室內空氣流通起來，該設備亦會加入智能檢測功能，提醒業主及時更換芯片，甚至於空氣污染濃度上升時自動啟用淨化程序。至於主打產品電壁爐，未來可通過手機應用程式(App)調節空氣溫度和濕度。陳洪明相信，智能家居是未來發展潮流，公司目標是向手機生產商小米看齐，「在用戶參與度方面，把『粉絲經濟』做到極致」。現時用於環保研發的投入佔收入約3%，陳洪明指隨着銷售規模增長，上述比例未來會保持穩定。

沙田市中心510萬易手

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）多個新盤發售，刺激買家入市意慾。過去兩日十大屋苑成交持平，中原及利嘉閣分別錄得17宗至21宗成交，按周無升跌；美聯物業亦錄得17宗，但按周下跌10.5%。各區屋苑繼續錄得不少破頂交易，其中沙田市中心因盤源短缺，有單位成交價高達510萬元，創屋苑成交價新高。該宗破頂成交來自沙田市中心C座中層A室，中原地產表示，單位實用面積370方呎，兩房兩廳，近日以510萬元沽出，實用呎價13,784元。

新圍苑成交首破400萬

另外，屯門居屋新圍苑B座中低層4室，實用面積645方呎，消息指以410萬元自由市場價成交，實用呎價6,357元，創屋苑成交價新高，首度衝破400萬元關口。荃灣錦庭山亦錄得新高呎價，屋苑1座低層E室近日成交，實用面積219方呎，成交價313萬元，實用呎價高達14,292元。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新盤市場交投熾熱，帶動二手市場交投氣

氛，部分向隅客轉至新界二手細價樓，令約500萬元以下上車盤交投暢旺，部分早前正在猶豫的買家亦加快入市步伐。他預期本月上車客仍會持續入市，帶動交投。

不過，利嘉閣地產總裁廖偉強指，雖然一手新盤連環推售，帶動買家入市意慾，但業主持貨力強，未有減價沽貨，在市場放盤量短缺之下，二手交投維持偏低水平。臨近聖誕，受節日氣氛影響，估計市況將會趨向淡靜，預期本月二手交投有機會回落，樓價則料保持平穩。

鯉魚門徑地估值14億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本周賣地市場非常熱鬧，前後共有3幅地皮截標。當中，市建局深水埗兩個重建項目會在今日截標，油塘鯉魚門徑地皮則於周五截標。多間發展商整裝待發，英皇國際執行董事張炳強表示會入標鯉魚門徑地皮，兩幅市建局深水埗地皮亦會積極研究，尤其其中規模較大的海壇街/桂林街及北河街項目，興趣更濃。張炳強表示，鯉魚門徑地皮外望海景，日後可發展精品式住宅，符合公司發展方向，故公司已打算入標。市場對地皮估值約12.56億元至14.12億元，樓面地價則約4,100元至4,500元。市建局深水埗「一大一細」兩個海壇街地盤將於今日截標。當中規模較大的海壇街/桂林街及北河街地盤，住宅樓面約53.93萬方呎，提供約845伙，商業樓面約5.81萬方呎。另一個深水埗海壇街229A至G號，為首輪「需求主導」先導計劃的重建項目，規模較之下顯得極之迷你，可建住宅樓面約3.49萬方呎，提供約69個單位，另外亦會有4,306方呎商業樓面。

新都城中心出租率達99.2%

香港文匯報訊（記者 黃萃華）陽光房託(0435)旗下商場將軍澳新都城中心一期昨完成第一期全面翻新工程，行政總裁及執行董事吳兆基表示，第一期工程後，出租率達99.2%，資本開支為2,500萬元。集團內部的投資回報率是投資資金的10%至15%，因此預計8年至10年可回本。他表示，2,500萬元的資本開支會於本年度入賬，因此明年的資本開支會有所回落。商場會於下2個年度陸續進行翻新工程；將軍澳區以年輕人及小家庭為主，因此商場亦會配合該方向發展。至於集團早前有意收購公司恒基的友邦九龍金融中心，但最後遭股東否決，吳兆基表示會汲取教訓，同時了解投資者的投資意向。他又指，正探討明年再收購商場或寫字樓，或會向第三方收購。集團暫時未有收購目標，但商場或寫字樓的投資佔比會保持平衡；如未來有合適的收購項目，或會向銀行貸款，集團現時負債比率約24%，如升至30%亦是合理水平。「佔領」行動持續2個多月，吳兆基指位於旺角的地舖影響不大，但上水的客流卻有明顯上升。零售市道因「佔領」行動時保留的購買力開始釋放有所上升；將軍澳亦自成一國，不論是消費及租金均穩步上升，今年下半年續租租金會有增長。

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〕43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12月29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4宗國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下：

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	
								計入容積率總建築面積	建築密度	建築高度	綠地率			
1	CH41(252):2014-123	成華區龍潭街道同樂社區1組、桂林社區9組和社區集體	84902.99 合127.3545畝	城鎮混合住宅用地住宅用地70年,商業用地40年	樓面地價:3200元/平方米	14000	2014年12月29日10時	不大於169805.98平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)	不大於30%	結合方案合理性確定	不小於30%	二類住宅用地	127.3545 指標證書	成都市國土資源局
2	CH40(252):2014-122	成華區龍潭街道同樂社區1組、桂林社區8、9組和社區集體	83848.37 合125.7726畝	城鎮混合住宅用地住宅用地70年,商業用地40年	樓面地價:2900元/平方米	16000		不大於218005.76平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)	不大於24%	結合方案合理性確定	不小於30%	二類住宅用地	125.7726 指標證書	成都市國土資源局
3	CH42(252):2014-124	成華區龍潭街道桂林社區7、8、9組和社區集體	74256.43 合111.3846畝	城鎮混合住宅用地住宅用地70年,商業用地40年	樓面地價:2700元/平方米	15000		不大於215343.647平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)	不大於22%	結合方案合理性確定	不小於30%	二類住宅用地	111.3846 指標證書	成都市國土資源局
4	JJ13(252):2014-125	錦江區驕子立交以南,成龍路以西(錦江區成龍街道華新社區1、4組及村屬集體)	95662.95 合143.4944畝	城鎮混合住宅用地住宅用地70年,商業用地40年	樓面地價:4200元/平方米	21000		不大於191325.9平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的10%)	不大於30%	建築物(含所有建、構築物及設施)最高點高程不大於航空限高絕對海拔高程742米(建築物最高點相對地面高度約208米)	不小於30%	二類住宅用地	141.4957 指標證書	成都市國土資源局



二、中華人民共和國境內外的法人、自然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、申請參加本公告宗地拍賣的，競買保證金只須按其中額數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、本公告有建設用地使用權拍賣出讓網上報名方式(繳納外幣競買保證金的除外)，意向競買人可通過成都市公共資源交易服務中心門戶網站查詢網上報名用戶註冊及網上報名相關操作指南；已完成網上報名用戶註冊的意向競買申請人須在2014年12月26日16時之前憑CA數字證書登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站(http://www.cdggzy.com/)土地網上報名系統，按要求提交競買報名申請，經系統確認完成網上報名手續。(具體操作指南詳見《成都市公共資源交易服務中心國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名辦事指南》、《網上報名操作指南》及《CA數字證書辦理須知》，諮詢電話：028-85987887。)
五、本次出讓宗地競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。
六、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；建設用地指標價格按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話：028-85987005)
七、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12月10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.cdllr.gov.cn) 中國土地市場網(http://www.landchina.com)

關於實行國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名的通知
為進一步建設規範、高效、公開透明的公共資源交易服務平台，加快土地招拍掛出讓業務的信息化建設，更好地服務於競買人，經研究決定實行競買人參加成都市國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名(以下簡稱「網上報名」)，現將有關事項通知如下：
一、網上報名範圍
競買申請人參加成都市國有建設用地使用權拍賣出讓(以下簡稱「土地拍賣」)的報名活動。
二、網上報名時間
自2014年11月20日起發佈的《成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告》實行網上報名方式。
三、網上報名的程序
(一)從即日起，競買申請人首次報名參加土地拍賣活動須登錄成都市公共資源交易服務中心網站(www.cdggzy.com)按《成都市公共資源交易服務中心拍賣出讓國有建設用地使用權網上報名辦事指南》的要求提交相關資料，簽署《成都市公共資源交易服務中心土地意向競買網上報名協議》，辦理CA數字證書。
(二)競買申請人須按照拍賣公告及出讓文件的要求繳納競買保證金，憑CA數字證書登錄成都市公共資源交易服務中心網站(www.cdggzy.com)資源管理系統，進行網上報名。
具體操作規則詳見《成都市公共資源交易服務中心國有建設用地使用權拍賣出讓網上報名辦事指南》、《網上報名操作指南》及《CA數字證書辦理須知》。(諮詢電話：028-85987887)
特此通知。
成都市公共資源交易服務中心
2014年12月5日