

新盤聖誕續谷銷情

東環兩日超額登記5倍 維港峰平安夜沽1伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）平安夜食過聖誕大餐，大家會如何度過餘下的聖誕節假期？留港消費者除了逛商場和買聖誕禮物外，參觀新盤或買間大屋收租自住均不失為好選擇。新居屋出場，大批市民到房委會取表，反映港人住屋需求殷切，私人住宅新盤亦有不少選擇。聖誕期間，東涌東環、將軍澳 THE PARKSIDE、西營盤維港峰均趁機谷銷情。

樓花期長達11個月的東涌東環昨日繼續開放示範單位及收票，示範單位內場面熱鬧。消息指，單是昨日已收逾600票，至昨晚兩日累收1,800票。以首批300伙計，超額登記5倍，入票者除了年輕上車客外，亦有收租客。

東環客源廣 有上車有收租

東環首批300伙，包括1房至3房戶，實用面積由408方呎至644方呎，售價由423.96萬元至747.7萬元，即供付款最多獲10.5%折扣，折實後1房戶入場366.8萬元，為東涌1房戶最平入場費。為了杜絕收票出現「水分」，發展商新地只接受一名買家遞交兩張票，每票最多買兩伙，同一名字買家只可入一張票，不會出現家庭組合票。

若選用180天即供付款方式，買家可享受最高10.5%的折扣優惠，（包括即供付款減5%、於明年1月31日或之前簽臨約獲減3.5%折扣優惠及2%按揭津貼優惠）。首30名要付BSD稅買家，發展商會全數100%以現金回贈；首10名新地會會員買家可獲1.5萬元新地商場現金禮券，發展商亦提供首24個月香港銀行同業拆息的二按。

PARKSIDE 周六推最後10伙

會德豐地產於將軍澳THE PARKSIDE本周六推售最後10伙4房戶，加價1%至2%，售價由1,464.7萬元至



東環登記處內大批準買家登記。

聖誕節期間推售或登記新盤

新盤	推售單位	實用面積(方呎)	售價(元)	優惠	推售日期
將軍澳THE PARKSIDE	10伙	1,079至1,087	1,464.7萬至1,545.7萬	最多13.25%	本周六
東涌東環	300伙	408至644	423.96萬至747.7萬	最多10.5%	未公布
西營盤維港峰	11伙			最多22%	推售中
大埔逸瓏灣II	6座：4伙*		招標出售		下周一概標
	6伙**				

*6座:11A、16A、16B及17A

**6座:10A、11B、12A、12B、15A及15B

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

1,545.7萬元，呎價13,501元至14,297元，折實售價由1,241.4萬元至1,310萬元，呎價11,954元至12,659元，折扣優惠最多13.25%。

英皇於西營盤維港峰昨日平安夜再售出1伙，為19樓B室，實用面積672方呎，成交價1,868.09萬元，實呎價27,799元。該盤尚有已公布價單未售出的單位共11伙，

發展商英皇亦會趁明日拆禮物日夥拍港日物業投資顧問古田介公布最新合作及銷售部署。

信置等趁聖誕假期推出大埔逸瓏灣II兩批共10伙以一籃子形式招標，其中第6座11樓A、16樓A、16樓B及17樓A室為一組，另一組為第6座10A、11B、12A、12B、15A及15B，截標日期為下周一。

節日影響 周末預約睇樓減

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）2014年踏入倒數一周，樓價在高位企穩，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL昨報132.69點，按周微跌0.09%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報133.76點，按周跌0.12%，兩指數連續創歷史新高後於高位企穩。至於假期預約睇樓，普遍受節日氣氛沖淡，兩大代理預約睇樓量下跌9%至21%。

人行減息利好豪宅市場

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，內地人行減息持續利好本地豪宅市場，大型單位樓價繼續上

揚。CCL（大型單位）最新報135.17點，按周升0.64%，兩周連創歷史新高；指數連升5周共4.72%，為100周內首見，升勢明確。至於CCL（中小型單位）報131.57點。

分區樓價指數方面，九龍CCL Mass報134.47點，連續兩周創歷史高位；港島CCL Mass報141.95點，按周升0.74%。新界兩區上周創新高後回軟，新界東CCL Mass報135.93點，按周跌0.59%；新界西CCL Mass報114.16點，按周跌2.18%。

至於假期睇樓量方面，市場反應普遍受節日氣氛沖淡。據美聯物業分行統計，本周六、日15個指標屋苑預

約睇樓量錄得約765組，較上周末減少約9%，連跌3個周末，聖誕節長周末4日則錄得約1,251組。中原地產本周十大屋苑錄得423組周末睇樓預約，較上星期下跌20.9%，聖誕節4天長假亦錄得750組預約睇樓量。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，聖誕檔期再有全新大盤東環登場，搶走買家焦點，項目續以低價策略應市，價格極具競爭力，料為市場受落。另外新居屋開始接受申請，反應頗為熱烈，故凍結大量上車購買力，二手續受壓。同時，部分市民於長假外遊，窒礙睇樓活動，與此同時，二手盤缺價高，同樣影響二手的吸引力，相信一手主導之局面短期將難打破。

華懋等下月拆售紅山半島



大潭紅山半島共117伙擬明年1月9日推出發售。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年未到，發展商已積極部署來年推盤。已有20年樓齡，由華懋、丹楓控股（0271）及信和黃氏家族各佔三分之一股權的大潭紅山半島共117個分層住宅單位，計劃明年1月9日推出發售。消息指，發展商會於短期內上載售樓書及價單。市場人士指出，現時區內的二手成交呎價約1.8萬元至2萬元。

全數沽出可套現33億

丹楓控股昨發表通告指出，其持有33.33%股權的Zeta Estates Limited於明年1月9日發售位於香港大潭白筆山道18號的紅山半島A區（發展項目第4期）的117

個住宅單位，實用面積由950方呎至2,466方呎不等，預計物業將以現行市場價格出售。若該物業全部成功出售，丹楓控股將收到約11億元的總代價，以整個項目計，可套現約33億元。

Zeta自1994年3月1日起持有該等物業以獲取租金收入。鑑於現今市況，董事會認為Zeta保留物業或出售物業均恰當。同時董事會認為出售的收益能讓集團更有效地應用，有利於增強該集團資產的流動性。

資料顯示，此財團曾於2012年5月將此項目轉租為售，但銷情未如理想，只售出兩伙，估計因為大部分的單位需連約出售，加上項目已落成20年，單位需要翻新為物業「增值」，影響出售進度。

上海前灘大旺 一天兩誕地王

香港文匯報訊（記者 孔雯瓊 上海報道）聖誕前夕上海土地市場迎來盛宴，昨日在短短4小時內，上海單價地王兩度易主，不停刷新最新紀錄。上午格力地產以每平米65,832元（人民幣，下同）競得前灘32號地塊，刷新之前麗豐控股近6萬元樓板價紀錄。孰料到了下午，三湘更以每平米66,629元奪得前灘36號地塊，輕鬆打破格力僅保持了幾小時的紀錄，成為最新上海單價地王。

一線江景吸引競價

前灘昨日一口氣推出5幅地，因其特殊的一線江景位置和高規格規劃成為開發商角逐的目標。競拍現場追價十分激烈，有46家房企領取了競買申請書，其中14家房企提出申請競買。九龍倉、新鴻基、華

潤、招商等大牌房企到場。

上午推出的浦東新區黃浦江南延伸段前灘地區Z000801編制單元32-01地塊，格力地產以16.14億元競得，溢價率127%，樓板價每平米65,832元。刷新之前麗豐控股摘得黃浦五里橋街道104街坊39/1宗地塊的上海單價地王紀錄。

到了下午，位置更優越的浦東新區黃浦江南延伸段前灘地區Z000801編制單元36-01地塊登場，由深耕上海的三湘以18.61億元奪得，樓板價為每平米66,629元，溢價率為114%。上海土地年內單價紀錄在4小時之後再度刷新。

成交價超市場預期

現場參加拍賣的人士指出，上述兩幅地塊成交價

已經遠遠超過之前樓板價4萬元，售價7萬元的預期，現在推測兩幅地塊的保本售價要近10萬元左右。

上海中原研究諮詢部高級經理黃敏認為，一線濱江宅地最受歡迎，溢價和樓板價均會高企。反觀今年上海出過的兩塊地王，一幅是前單價地王盧灣濱江的五里橋地塊，另一幅是董家渡地塊的上海總價地王紀錄，兩幅地均位於一線濱江位置。

除了地理位置，前灘的規劃亦加碼了地王不斷誕生的原因。按照前灘整體規劃，宅地比例稀少，居住用地僅佔建設用地比例11.8%。同策研究諮詢部總監張宏偉亦坦言，未來幾年上海商品住宅用地逐年減少，屆時房企對於住宅用地的需求會更為緊張，因此趕在明年前拿地成為大多數開發商的最佳機會。

滬啟動洋山港四期建設



洋山深水港區四期是內地首個全自動化集裝箱碼頭。資料圖片

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道）上海政府昨日召開新聞發布會，公布洋山港四期工程將是2015年上海國際航運中心建設的重點任務之一。洋山深水港區四期是內地首個全自動化集裝箱碼頭。建成後，上海港的年吞吐量將突破4,000萬標準箱，相當於全美國所有港口加起來的吞吐總量。

首個全自動集裝箱碼頭

洋山深水港區是上海國際航運中心的核心工程，四期工程是洋山深水港區一期至三期工程的續建工程。洋山四期工程位於東海大橋以南，平均縱深約500米，泊位岸線長

近2,800米，總用地面積223.16萬平方米，包括集裝箱碼頭生產作業區、工作船碼頭基地、港外道路及支持系統等，共建設5個5萬噸級和兩個7萬噸級集裝箱泊位（碼頭結構均按靠泊15萬噸級集裝箱船設計和建設）、工作船碼頭及必要配套設施，工程設計年通過能力為630萬標準箱。

另外，2014年上海港預計完成貨物吞吐量7.54億噸，集裝箱吞吐量3,520萬噸標準箱，集裝箱水水中轉比例達到45.6%。航空樞紐建設方面，2014年上海兩機場預計旅客吞吐量達8,800萬人次，貨郵吞吐量355萬噸，同比分別增長6.3%和5.6%。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）發展局上周才剛公布下季度賣地計劃，言猶在耳，市建局昨日已火速推出深水埗福榮街項目，邀請合作發展意向，1月12日截意向，為下季賣地「打響頭炮」。該福榮街地盤提供總樓面約54,153方呎，單位數量約90伙。市場對地皮估值介乎2.17億元至2.27億元，樓面地價約4,000元至4,200元。

深水埗福榮街項目，位於青山道及昌華街之間，規模不大，佔地僅約6,415方呎，提供總樓面約54,153方呎，其中48,126方呎屬住宅部分，提供單位約90伙，平均單位面積約535方呎。其餘亦有約6,017方呎為商業樓面部分。

長沙宅地2.9億批出

另外，內房企遠洋地產（3377）透過盛洋投資（0174）打敗唯一對手信和置業（0083），奪得大嶼山長沙住宅地。地政總署公告，大嶼山長沙住宅地，以2.9億元批予領亞有限公司，批租期為50年。盛洋投資持有領亞有限公司，遠洋地產亦持有70.15%盛洋投資，並持有盛洋投資換股優先股。換言之，大嶼山長沙地買家最終為遠洋地產。

隨著港鐵南港島線及沙中線計劃於2016年及2020年啟用，由於兩條鐵路均於金鐘設站，當局認為應盡快評估金鐘地標建築「金鐘廊」重建作商業用途的可行性。翻查資料，「金鐘廊」商場面積約6.45萬方呎，2011年由連卡佛奪承租權，租期約7年至2019年。

規劃署公布研究結果，建議把金鐘廊東面地段劃為發展地盤，面積約66,952方呎，重建作1幢50層高綜合零售、甲廈及酒店項目，總樓面由現時的6.45萬方呎增至100.4萬方呎，總樓面升幅增14.5倍，重建後零售面積升1.1倍。

第一城特色戶呎價1.4萬沽



市場錄得沙田第一城呎價升破1.4萬元。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）節日氣氛雖濃厚，卻無阻市場高追入市意慾。市場錄得沙田第一城呎價升破1.4萬元。世紀21奇豐吳元利表示，該屋苑的51座頂層連天台單位，實用面積304方呎，獲用家以438萬元承接，呎價高達14,408元，刷新屋苑歷來最貴紀錄。原業主2010年以218萬元購入，4年間物業升值一倍。

另外，粉嶺牽晴間呎價再創新高，美聯物業曾浩罡表示，涉及單位為12座中高層A室，實用面積約為388方呎，兩房間隔，新近以約407萬元成交，折合呎價約為10,490元。原業主於2010年斥約188萬元購入上述物業，是次轉售物業賬面升值逾倍。