

港府加辣 市建局喜築反加價

提價 10%加推 22 伙 加辣後加幅最大新盤

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府加辣後，部分發展商將貨源不多的新盤加價或削減優惠。由麗新及市建局合作發展的馬頭角喜築昨加推 22 伙，實用面積由 333 方呎至 377 方呎，售價由 641.5 萬元至 757.9 萬元。折實平均呎價 16,883 元，較今年 9 月推出的首張價單折實平均呎價 15,310 元，加價逾一成，屬政府加辣後加幅最大新盤。

發展商維持喜築折扣優惠不變，該 22 伙於下周六發售。買家須於當日上午 11 時至中午 12 時的報到時段內入票，本票 10 萬元。每人最多認購兩伙，若多於一人認購同一個單位，即場抽籤。

長實於紅磡的維港·星岸昨更新價單，取消向買家贈送價值 5.5 萬元之港鐵車費津貼現金回贈。該盤部分單位早前亦於政府加辣後落實加價。

維港·星岸 Cluny Park 削優惠

信置於西半山的 Cluny Park 昨加推 1 伙，12 樓 C 室平台戶，實用面積 1,223 方呎，售價 5,320 萬港元，實用呎價 43,500 元。

該單位將安排於下周一出售。發展商同時修改價單，代繳從價印花稅 (DSD) 將削減一半，由成交價的 8.5% 減至 4.25%。

宏安地產於馬鞍山的菁晴昨亦修改價單，即時提早削減 1% 限時折扣優惠，該折扣優惠原於 11 月 20 日截止。

首置客 3100 萬購 NAPA 洋房

政府加辣亦有利首置客入市。會德豐地產於屯門 NAPA 昨透過招標成功售出 D10 號洋房，售價 3,100 萬元。該洋房實用面積 1,786 方呎，連 1 個天台、825 方呎私人花園及 465 方呎天台，呎價 17,357 元。買家為首置客，由於發展商無提供稅務優惠，若買家為香港人，要支付 4.25% 印花稅，即約 131.75 萬元。

另外恒隆地產旗下大角咀的浪澄灣計劃再重推餘貨，消息指，是次銷售主要涉及第 2 座逾 200 伙單位，最快月底重啟銷售部署，預期 12 月初發售。

啓德商地今截標 估值調高 27%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）啟德「雙子塔」商用地將於今日（18日）截標。有見近日同區有住宅地以高價成交，有測量界人士亦相應調高估值。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，相信未來幾年商用物業暢旺及各發展商對這地皮有濃厚興趣，故將該地皮每呎樓面地價估計，調高至最多 9,500 元，地皮估值高達 104 億元，較 9 月時 7,500 元大幅調高 27%。

今天截標的地皮為啟德第 1E 區 2 號地盤商業用地，地盤面積 152,407 方呎，指定作非

工業（不包括住宅、倉庫及加油站）用途，以最高 7.2 倍地積比計算，可建總樓面為 1,097,325 方呎。此前，市場普遍預期該地皮每呎樓面估值約 6,000 元至 8,000 元。

林浩文續指，估計項目總發展成本高達 180 億元以上，由於投資額龐大，相信有約 10 個發展商獨資或合資競投，並預計再度有中資財團出手競逐。倘部分發展商考慮協同效應，或塑造造成如九龍站的超高級商業項目，相信地價一定會更高，樓面地價可能高見 1.5 萬元亦不為奇。

二手市場近日矚目成交

地區	單位	實呎	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
中半山	富匯豪庭 2 座高層 A、B 室相連戶	3,738	23,000	61,530	成交額及呎價創屋苑新高
鰂魚涌	太古城東山閣中層 B 室	797	1,350	16,939	加辣後首宗撻訂，買家賠約 30 萬元
西半山	蔚然高層 B 室	1,589	5,638	35,481	原業主連運費料蝕逾 500 萬元
青衣	盈翠半島 5 座高層 G 及 H 室相連戶	1,038	1,348	12,987	低市價 8%
粉嶺	牽晴間 7 座低層 H 室	384	418	10,885	低市價 3%
屯門	新圍苑 B 座中層 3 室*	401	320	7,980	屋苑呎價新高

*自由市場成交

資料來源：綜合市場消息
製表：記者 蘇洪鏘

太古城加辣後首錄撻訂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）加辣影響逐步浮現，市場繼續出現「冰火市」。鰂魚涌藍濤苑太古城錄得加辣後首宗撻訂，買家損手 30 萬元；西半山豪宅盤蔚然則有深圳客損手，蝕逾「5 球」（500 萬元）。不過亦有豪客無懼辣招入市，以 2.3 億元掃入中半山豪宅富匯豪庭一個相連戶。

太古城在港府加辣後錄得首宗撻訂個案，中原張光耀透露，涉及單位為東山閣中層 B 室，於 11 月 2 日以 1,350 萬元成交，業主在買家撻訂後以 1,400 萬元放售，加價 50 萬元。單位實用面積 797 方呎，以新叫價計算，折合呎價 17,566 元。太古城 11 月錄得 9 宗成交，平均實用呎價 16,100 元。

同時，屋苑另有單位成交，涉及太湖閣低層 C 室，實用面積 504 方呎，以 680 萬元成交，折合呎價 13,492 元。原業主於 2011 年以 435 萬元買入單位，持貨 5 年，賬面升值 56%。

深客蝕「5 球」沽蔚然

至於由太古發展、已屆入伙的西半山

豪宅盤蔚然，則錄得加辣後首宗蝕讓。市場消息指，該度高層 B 室，實用面積 1,589 方呎，以造價 5,638 萬元成交，折合呎價 35,481 元。

據土地註冊處資料顯示，原業主於 2010 年用公司名義以 5,876.9 萬元一手買入；公司註冊處資料顯示，登記董事為張恒橋 (ZHANG HUAN QIAO)，持有香港身份證。消息指張氏為深圳富豪，是次轉售賬面蝕 238.9 萬元，估計連同其他使費，合共需蝕逾 500 萬元。

盈翠半島相連戶低市價沽

青衣盈翠半島亦錄得低市價成交，中原羅彩娥表示，月初樓市加辣後，住宅交投急速降溫，市場氣氛觀望，青衣區二手市況膠着。盈翠半島本月出招前錄得 1 宗成交，出招至今十多天終於再錄得承接。涉及 5 座高層 G 及 H 室相連單位，實用面積 1,038 方呎，以 1,348 萬元成交，折合呎價 12,987 元，較市價低約 8%。

美聯陳梓彬表示，粉嶺牽晴間 7 座低層 H 室單位，實用面積約為 384 方呎，

以約 418 萬元易手，折合呎價約為 10,885 元，低市價約 3%。原業主於 1998 年以約 167.964 萬元購入，是次轉售物業升值約 149%。

富匯豪庭相連戶新高價沽

另一邊廂，中半山豪宅盤市場獲巨額承接。市場消息指，富匯豪庭出現今年首宗成交，涉及 2 座高層 A、B 室相連單位，實用面積 3,738 方呎，以約 2.3 億元易手，折合呎價達 6.15 萬元，成交價及呎價均創屋苑新高。原業主於 2007 年以 1.226 億元購入，持貨 9 年多，賬面賺逾 1 億元。

個別屋苑仍出現零星破頂個案，祥益胡志偉表示，屯門居屋新圍苑錄得新高成交，涉及 B 座中層 3 室，實用面積 401 方呎。日前獲區內首置客垂青，以造價 320 萬元（自由市場）易手，折合呎價 7,980 元，創屋苑呎價新高。

另外美聯蔡偉明表示，青衣藍濤灣 2 座高層 B 室，實用面積 485 方呎，獲首置客以 510 萬元承接，折合呎價 10,515 元，低市價約 2%。

希爾頓花園酒店低價吸客

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）港中發展集團於 2012 年收購旺角德昌街一列舊樓，已重建成希爾頓花園酒店，交由希爾頓酒店管理公司經營，提供 264 間客房，並於今日正式開幕。集團主席兼董事總經理梁英偉表示，旺角為全港最高入住率的地區，區內具規模的酒店不多，若然加上較低的優惠價吸客，就不擔心同行競爭。不過酒店仍然是以高級酒店定位，預計餐飲收入佔總盈利的 30% 至 40%。

納家族基金 料 10 多年回本

梁英偉指，該酒店總樓面約 10.56 萬方呎，市值約為 28 億元。酒店內有宴會廳、中餐館及酒吧區，整體租金收入預計每年達 1 億元至 2 億元，料 10 多年回本。酒店計劃納入家族基金內，故不打算作炒賣用途。近年訪港旅客有下降趨勢，對此他表示：「來旺角的旅客還是挺多的，公司旗下亦擁有位於德輔道的店舖，近期生意反而不跌反升，認為區內人流還是不錯的。」

梁英偉於上世紀 80 年代夥劉鑾雄（大劉）創辦愛美高，及後再創業。他稱自己

於 1986 年進軍內地，並於 1996 年涉足內地房地產市場，其港中發展集團近年在香港及內地（主要為廣東省一帶）的投資各佔約一半比重。集團近年在港低調收購市區舊樓，「近年政府認為住屋仍然短缺，希望多建住宅，申請改變土地用途困難，因此未來公司的重建項目會是住宅用途，或者可能是住宅公寓」。

申改用途難 主調建住宅

問到加辣會否影響集團的收購計劃，梁英偉回應稱：「辣招對收購的影響不大，因為 15% 稅項會退回的，但售樓的時間當然難免會有影響，若然補地價太貴就先擱置一些項目。」

他又稱，現在在內地的項目共 7 個，認為內地對房屋的需求極大，「個別城市每星期的房屋交投是 1,500 間至 2,000 間」。內地的建築成本遠低於香港，廣東省建築成本每呎約 320 元，而香港則是每呎約 4,000 元，看好內地的經濟



■ 梁英偉指，酒店以較低的優惠價吸客，不擔心同行競爭。

發展。

梁英偉亦表示，集團逐漸由兒女「接班」，女兒梁盈及大兒子梁驊負責香港的業務，小兒子則負責內地的業務。

英皇料明上半年交投回升



■ 范敏嫦（左二）指，賭場貴賓廳有復甦跡象。

張偉民攝

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）英皇國際 (0163) 執行董事張炳強昨日出席記者會時表示，港府加辣，短期內住宅成交量或因此有所回落。他預計農曆年後交投將回穩，明年上半年購買力將爆發，交投將會回升。公司在明年第二季會推出屯門一新盤。

投地收購並行增土儲

對於近期中資發展商以天價投地，市場擔心搶貴地皮。張炳強就認為，事情不能一概而論，不能將地價高昂歸咎於內房。周三開標的觀塘茜發道住宅地皮由會德豐投得，可見本港發展商有一定競爭力。公司希望增加土地儲備，雖然多次競投政府地皮不成功，但會在私人市場進行收購；集團增加土地儲備的策略是以投地及收購雙線並行。

提到旗下位於西營盤豪宅的車位以 460 萬元的超高價成交，他回應指對成交價感到滿意，該車位是物業買家自用；在住宅成交減少下，部分投資者可能會轉為投資車位。

近期有中資企業來港大手投資本地物業，他指旗下有物業獲得中資買家諮詢，但暫時未放售投資物業，待價格合適會考慮出售。

英皇集團企業行政主任楊政龍表示，北京英皇集團中心大樓明年會建成，英皇集團旗下珠寶、電影等業務皆會以北京為內地總部。公司亦正與內地政府探討投地等項目。

另外，同系英皇娛樂酒店 (0296) 旗下英皇娛樂酒店及澳門盛世酒店，上半年每日平均房租分別錄得按年下跌，但入住率則分別上升。英皇娛樂酒店執行董事范敏嫦稱，集團希望維持較高的入住率，無可避免減價刺激出租率。公司會根據市場環境調整，房價下跌無可避免，但強調未來不會大幅減價。

至於賭場收入，范敏嫦指雖然貴賓廳分部收入按年錄得 7.8% 跌幅，但貴賓廳轉碼額有 28.7% 升幅，反映貴賓廳有復甦跡象，相信澳門賭業在止跌回升的狀態。

鄭嘉穎加辣前曾掃 2 伙皓畷

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）娛樂圈中人愛買磚頭保值，「視帝」鄭嘉穎及唱片公司高層陳輝虹於政府加辣前入市買一手樓。土地註冊處資料顯示，登記買家名字鄭嘉穎 (CHENG KEVIN)，與視帝名字相同，上月底以 2,349.49 萬元買入嘉里於何文田皓畷 2 伙，分別是第 1 座 26 樓

E 室及 F 室。兩伙實用面積分別為 519 方呎及 571 方呎，兩伙平均呎價 21,555 元。

無獨有偶，早年曾傳與鄭嘉穎拍拖的女藝人兼「視后」的余詩曼 (SHEH CHARMAINE)，同於上月買入皓畷 6 座高層 F 室單位。購入價 1,406 萬元，單位實用 587 方呎，呎價 23,952 元。

土地註冊處資料顯示，長實於紅磡維港·星岸第 3 座低層 A 室，實用 1,112 方呎，上月以 2,573 萬元售出，實呎 23,138 元。

登記買家為前 DJ 及唱片公司高層陳輝虹 (CHAN FAI HUNG JOSEPH)。資料顯示，陳浩民曾以 4,505 萬元購入該屋苑一個實用逾 2,000 方呎相連單位自住。

南港島線通車在即 黃竹坑物業變天

香港文匯報訊 港鐵南港島線將於年底通車，沿線之黃竹坑物業升值潛力雄厚，備受發展商及投資者垂青。如早前信置與帝國集團以樓面地價約 8,872 元投得黃竹坑業勤街地皮，創全港商賣地皮新高，反映發展商看好區內發展前景樂觀，區內物業極具投資價值。新近資深投資者陳秉志及相關人士看好鐵路效應優勢，推出黃竹坑怡達工業大廈一籃子單位放售，意向呎價約 6,300 元至 6,500 元，並由中原（工商

舖）作獨家代理負責項目放售事宜；若項目全數沽出，可帶來約 6.86 億元收益。

怡達工業意向呎價 6500 元

中原（工商舖）梁錦和表示，今次獨家代理放售之物業位於黃竹坑香業道 4 號怡達工業大廈，項目合共推出 32 個單位，分別分佈在 2 樓至 7 樓、9 樓至 11 樓及 19 樓，面積約 2,000 至 7,000 餘平方呎，意向呎價約 6,300 元至 6,500 元。其中 3 樓、5

樓、6 樓、7 樓、9 樓及 10 樓可以全層形式出售。梁氏指，該項目由資深投資者陳秉志持有，若項目悉數售出，預料可為業主帶來約 6.86 億元收益。同時，該項目亦放售 4 個貨車及 2 個私家車車位，入場費由 170 萬元起。梁氏續稱，怡達工業大廈位處黃竹坑主要街道，南港島線出口近在咫尺，因而拋棄鐵概念，地盤面積約 19,390 平方呎，地積比率約 14.99 倍，項目規模不俗，極具重建價值，投資潛力可觀。

星洲豪宅周末來港推銷

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）意大利著名建築品牌 Mercurio Design Lab Srl 參與發展的新加坡 Grange Road 住宅項目 iLiv@Grange，將推出全球展銷會，並以香港作為首站，於周末推銷 30 個精選單位，每平方呎由 8,852 元起。

iLiv@Grange 樓高 16 層，共設 30 個單位

供國際買家選購。單位面積由 1,098 方呎至 3,477 方呎，包括 28 伙 1 房至 3 房戶及 2 伙連私人泳池及天台花園頂層複式單位。以一個 1,648 萬元的單位為例，首期為 329 萬元，餘額可延期兩年後付款，但同時於這兩年內，買家可享 8% 租金回報，達 132 萬元。