晉海狂收萬三票 或加推迎中秋

My Central趕十一開示位 參考半山新盤價

■新地副董事總經理雷霆（左）指，晉海在中秋節假期有機會進行次輪銷售。旁為東亞銀行總經理兼個人銀行處主管許文森。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地於將軍澳日出康城晉海連日來收票火熱，消息指，至昨晚累收逾13,000票，以本周六推售首批403伙計，超額登記31倍。新地計劃本周六開售隨後加推單位，料中秋節假期進行次輪銷售，包括推售四房戶，呎價有望創新高。另一邊廂，長實於上環My Central最快周內上載售樓書，10月推售，有機會於十一國慶假期開放示範單位予公眾。

■長實助理首席經理（營業）何家欣（左）表示，上環My Central已獲預售樓花同意書，希望本周內上載樓書。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

新地副董事總經理雷霆表示，將軍澳日出康城晉海悉力為買家提供貼心按揭服務，東亞銀行提供首年定息1.82厘按揭計劃，之後為H+1.4厘，上限鎖定為P-3%。現金回贈高達1.35%，按揭貸款年期長達30年。而換樓客可選用樓換樓計劃，按息為P-3%，P為5.25%。

晉海擬周六開售後加推

他指出，該盤收票踴躍，本周六開售後加推單位，料中秋節假期有機會進行次輪銷售。他透露，項目第4B期暫不計劃於年內推售。新地代理總經理陳漢麟補充指，項目暫推出單位中，最大面積只是800多方呎單位，項目四房標準戶只有12伙，下輪銷售有機會推出，呎價有望創新高。

My Central周內上載樓書

其他地區，長實助理首席經理（營業）何家欣表示，上環My Central已獲預售樓花同意書，希望本周內上載樓書，預計在中秋節及十一假期間開放示範單位予公眾參觀，並在10月開售。她續稱，市場資金充裕，豪宅市道暢旺，項目將參考半山區樓齡新物業，目前呎價約5萬元至6萬元。

My Central為單幢樓，提供185伙，面積674方呎至1,132方呎，包括兩房及三房單位，每個單位都設有套房。

龍譽單日沽出11伙

此外，保利置業於啟德龍譽昨晚推售30伙，消息指，售出11伙。昨晚推售單位已加價4.86%，面積244方呎至882方呎，平均折實呎價22,613元，折價價由473萬元起。至於同區建灝地產旗下天寰昨亦將部分單位加價，加幅由約1%至10%。其中，天海匯第3座7樓H單位，面積474方呎，價單售價由1,060.2萬元加至1,166.3萬元，呎價升至24,605元。毗鄰的會德豐地產OASIS KAI TAK早前推出「九月置業優惠」1%折扣於本周六結束，該盤累售239伙，套現逾22億元。

由AG ASIA及興勝創建合作發展的沙田火炭半山豪宅MOUNT VIENNA昨日推售3伙，消息指，未錄成交。該批單位面積均為1,645方呎，售價4,300萬元至4,700萬元，可獲20%印花稅津貼。

璈珀撻訂貨重新招標

華置等於西半山干德道豪宅璈珀早前以2.945億元售出的12及15樓複式B室(連雙車位)，因應買家撻訂（料遭沒收5%涉逾1,472萬元訂金）。發展商昨再上載新銷售安排，單位以招標形式出售，12月18日截標。單位面積4,710方呎，另連3,524方呎平台。

各新盤最新動向

樓盤	動向
將軍澳晉海	首批403伙收票暫超31倍，或本周六開售後加推。
上環My Central	樓書最快本周上載，10月開售，預計十一及及中秋節假期間開放示範單位。
啟德龍譽	昨晚推售30伙，售出11伙。
啟德天寰	部分單位加價，加幅由約1%至10%。
火炭MOUNT VIENNA	昨日推售3伙，未錄成交。
西半山璈珀	12及15樓複式B室，連雙車位，重新以招標發售。

資料來源：綜合市場消息

活道舊樓 恒地申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）「舊樓王」恒地繼續就多個舊樓項目進行強制拍賣，以統一業權重建發展。最新項目來自旗下已集合82.4%業權的灣仔活道13、13A及15號，公司向土地審裁處申請強拍。此前恒地已完成旁邊活道17號的收購，預料兩地將合併發展，地盤面積將擴大至逾6,000方呎，以8.5倍地積比率發展，可建商住樓面超過5.1萬方呎。

地盤面積4千呎 估值2.9億

據了解，恒地等透過東滿有限公司提交申請，入紙申請涉及活道13、13A及15號地盤，地盤面積約4,000方呎，恒地持有項目82.4%業權。據測量師對未重建前的估值高達2.93億元。資料指，項目鄰近集成中心，現址為1幢6層高舊樓，1樓至5樓為住宅，樓齡約54年。

怡東酒店流標 出價未符要求

■消息指，入標競購財團對怡東酒店的出價均超過300億元，符合市場預期。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）銅鑼灣地標之一怡東酒店之出售計劃宣佈告吹。新加坡上市的文華東方國際昨日宣佈，於9月中已收到若干潛在買家就收購該項物業提交的建議書，但未完全符合期望或交易要求。該公司將繼續審視所有其他方案，包括在原址重建一棟商業樓宇。

怡東酒店的招標進程可謂峰迴路轉。翻查資料，項目6月宣佈出售，由於承接兩幅商業地王的「氣勢」，甫一推出已受各方矚目。至本月中，項目更曾傳以約300億元天價標出，折合樓面呎價逾4.3萬元，隨時登上歷來物業成交額最大個案，迅即成為城中熱話。當時盛傳中標者以在毗鄰持有世貿中心的新地呼聲最高，而新地於本周二亦坦承已就項目入標。

文華東方或自行重建商廈

然而，文華東方昨日突然以新聞稿宣佈，收到的建議書未完全符合期望或交易要求，項目或會以其他方案發展，包括自行重建商廈，文中措詞頗為強硬，意味此前的出售計劃正式告吹。消息指出，項目早前接獲多個財團入標，出價均超過300億元，其坐擁的全海景位置以及可以不受高度限制，是為睇好項目重建價值原因之一。

雖然項目獲得不少財團入標，但市場相信，中資入標的數量不算多，原因是國務院辦公廳8月發佈《關於進一步引導和規範境外投資方向指導意見》，限制境內企業開展境外投資。同樣受到措施影響招標的大型香港資產，還有冠君產業信託旗下朗豪坊辦公室大樓，7月時曾委託代理行招標，項目意向價250億元，呎價3.5萬元，並指已經有3間中資國企表達有興趣，但未幾中央即公佈限制資金境外投資措施，估計影響項目招標。

可建商業樓面逾68萬呎

怡東酒店2年前已獲批圖則，准建1幢26層高的商業大廈(建於4層地庫之上)，涉及商業樓面684,006方呎，反映文華東方早已有意重建項目，或為出售物業增值。此前市場對怡東酒店的估值相當樂觀，介乎274億元至342億元，按重建樓面計算，市場估計其每方呎樓面地價約4萬元至5萬元。

怡東酒店於1973年開幕，屬四星級酒店，位處銅鑼灣告士打道281號，提供865間客房及21間套房。據酒店網頁顯示，酒店現時每晚房價由1,980元起，最貴套房一晚要1.8萬元。

項目過去曾因高度限制興訟，2011年文華東方曾經因為項目被城規會設置高限，認為限制項目發展，與銅鑼灣大地主希慎齊齊入稟法院提出司法覆核。希慎一方去年9月於終審法院被裁定終極上訴得直，而怡東酒店與城規會的訴訟早前則以雙方同意傳票作結，法庭直接判怡東酒店業主勝訴。

市建旺角項目收41意向

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市建局旺角新填地街／山東街項目昨日截收意向書，當局公佈收到41份意向書，僅次於年初中區卑利街／嘉咸街發展計劃地盤A收到的43份意向書，為史上收到意向書次多的市建局地盤。地盤可重建作商住發展，可建樓面約13.46萬方呎，提供約187伙住宅，市場估值14.5億至18億元，住宅樓面估值每呎1萬元，商業樓面估值每呎1.5萬至3萬元。

綜合市場資料，昨日有份就項目遞交意向書的財團包括：德祥地產、鷹君、華懋、泛海、遠展、英皇、會德豐、建灝、爪哇、宏安、莊士、中海外、佳源國際、百利保、豐泰、南豐、培新、龍湖及新地等。

地盤位於新填地街331至367號，鄰近香港豪畔酒店及朗豪坊，地盤面積約14,951方呎，可建樓面134,647方呎，住宅樓面佔112,204方呎，提供約187伙單位，另提供22,443方呎商業樓面。據市建局網頁顯示，建議住宅單位面積由377方呎至700方呎之間，未來亦會作提供樓換樓安排，預計最快2020至2021年度完成。

同時，中標發展商須按協議列明有關標準與品質、可持續發展和智能系統的要求興建項目。其中，智能系統包括家居用電、用水量系統、家居廢物管理系統、建築信息模型系統及樓宇管理系統等。

apm首三季生意升10%

■新地馮秀炎表示，晉海近日於創紀之城5期開放示範單位，帶旺apm生意，有雪糕店期間每日下午3點已沽清雪糕。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地旗下觀塘apm商場首三季錄8,800萬人流，營業額約35億元，均按年升10%。為迎接國慶及中秋節形成的超級黃金周，新鴻基地產(中國)執行董事馮秀炎昨日指出，apm為此花費338萬元推廣費，按年升10%。

據了解，商場中庭大堂以星際為主題設置「時光隧道」、「奇幻移動牆」及流星雨許願必到的「360度閃閃星際」3大區。同時，又與免費音樂平台JOOX合作，舉辦music live全港發「Sing」大賽。馮秀炎預計，該大賽連同長假10天檔期，商場人流達300萬人次，按年升12%至15%。

另一方面，她稱，商場內的百老匯戲院已經續租，面積約3.8萬方呎，將斥資逾千萬元進行分期升級工程。此外，有港式冰室店進駐該商場，面積約7,000方呎。

創紀之城版圖將超450萬呎

她又透露，去年已補地價的觀塘九巴車廠項目，其團隊正研究設計方案中，料發展為綜合寫字樓及零售的大廈，預計樓面逾100萬方呎。屆時該集團觀塘創紀之城的版圖，總樓面面積將超過450萬方呎。

美孚新邨呎價登頂撲萬五

■美孚新邨擁有近半個世紀樓齡。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）多區藍籌屋苑繼續湧現破頂，荔枝角美孚新邨錄得新高成交，呎價撲1.5萬元。消息指，百老匯街54號中層C室，面積994方呎，外望嶺南之風園池景，以1,488萬元成交，呎價14,970元，創下屋苑純住宅計單一單位的成交呎價新高。

翻查資料，目前屋苑的成交呎價紀錄，為今年初促成，屬屋苑凸海戶，位於百老匯街32號高層C室，單位面積1,446方呎，不過該宗成交連車位成交，成交價2,200萬元，呎價逾1.52萬元，扣除該逾百萬元車位後，估計單位的呎價應不足1.5萬元，或只得1.45萬元左右。

長發邨綠表241萬新高

除藍籌屋苑外，公屋造價攀上高峰。青衣公屋長發邨亮發樓中層26室，面積355方呎，消息指剛以綠表價241萬元成交(未補地價)，呎價6,789元，呎價料創青衣公屋綠表價新高。原業主為租置人士，2007年以15.7萬元買入該公屋。

景林邨164呎賣243萬

另外，消息稱，將軍澳公屋景林邨6座高層迷你戶亦已易手，單位面積164方呎，成交價243萬元(已補地價)，呎價14,817元，呎價高過部分同區新盤單位。該公屋屬遺產貨，原業主於2001年僅以6.65萬元買入單位。

中原伍錦基表示，將軍澳日出康城2A期領都1座高層LA室，面積980方呎，剛以1,280萬元成交，創屋苑同類型四房新高，呎價13,061元。原業主2010年6月以758萬元買入單位。

二手樓季內平均價回落

另外，美聯物業房地產數據及研究中心最新綜合土地註冊處資料顯示，第三季迄今(截至9月26日)二手住宅註冊量共錄8,485宗，涉及金額約584.7億元，即平均註冊額為689.1萬元，比起次季693.7萬元輕微回落0.7%，是自2016年第一季以來連升5季後，首度回落。

中資半億購力寶自用

香港文匯報訊 自美利道地王誕生後，中區商廈成為市場焦點，中原(工商舖)資料顯示，金鐘力寶中心2座高層單位新近獲中資用家購入，成交價5,124萬元。

中原(工商舖)郭紅梅表示，金鐘道力寶中心2座38樓8室新近易手，單位面積1,653方呎，成交呎價約3.1萬元，涉及成交金額5,124萬元，以交吉形式售出。新買家為中資公司，屬首次來港設立辦公室，將會自用物業。原業主料賬面賺47%。

本月力寶中心僅錄得2宗買賣成交，另一宗為力寶中心1座低層03室，面積約1,929方呎，以約5,930萬元沽出，平均呎價約30,741元。

投資公司2.1億購尖沙咀舖

另外，零售業呈回暖跡象，不少投資者趁勢積極入市舖位市場。尖沙咀彌敦道54至64B號美麗都大廈地下5號舖新近成交，涉及金額約2.168億元，買家為富創企業投資公司，其股東為郭兆倫。

中原(工商舖)陸澤森表示，美麗都大廈地下5號地舖，面積約1,000方呎，成交額2.168億元，物業以交吉形式易手。原業主於2009年以1.13億元購入物業，易手賬面獲利1.038億元或92%。