

長實否認拆售中環中心 代理暫停推銷

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、梁悅琴)早前有報道指以逾400億元天價獲洽至尾聲的中環中心,近日再傳出拆售傳聞。而昨天有代理行傳出內部通告,指示前線代理暫停中環中心的買賣推介活動。而長實執行董事趙國雄昨重申,中環中心物業現時為公司持有,公司並無授權任何人士拆售所持有的中環中心物業。

長實:無授權任何人拆售

代理的通告指,由於業主長實尚未公佈該物業的銷售事宜,且從未授權他人作銷售安排,故倘未經業主允許而擅自推售有關物業,或觸犯相關法例。而中環中心是否拆售或有關銷售辦法,一切

以長實實際公佈為準。長實執行董事趙國雄昨重申,中環中心物業現時為公司持有,公司並無授權任何人士拆售所持有的中環中心物業。資料顯示,中環中心於1998年落成,由長實持有七成半權益,涉及約122萬方呎樓面。早前有傳媒報道該項目獲中資以402億元洽至尾聲,勢問鼎香港最大額全幢商廈成交,買家為內地石油集團為首的財團;惟一年前該廈已傳出以357億元獲洽購75%權益。

商業地皮越趨越貴,商廈亦有價有市,近期不乏全幢商用物業成交及放售。上環卑利街商業地地產局項目,日前由永泰地產與資本策略合組的財團投得,市傳成交

價高達116億元,料成為歷來市建局批出的最貴重項目。而上半年本港連環誕生商業地王,恒地5月份以232.8億元投得中環美利道商業地,兩星期後南豐則以246億元投得啟德商業地,膺本港商業地王,消息令市場進一步憧憬商廈前景。

近年香港連錄多宗超巨額商廈成交,最大兩宗均位於灣仔,買家均為中資財團,去年光大集團以100億元購入灣仔大新金融中心,後易名為光大中心;而目前最大額個案為恒大於2015年以125億元購入美國萬通大廈,後易名為恒大中心。

怡東酒店招標不到價收回

不過並非每幢商用物業標售,都讓業

近期矚目商廈放售個案

物業	面積(方呎)	最新狀況
銅鑼灣怡東酒店	68.4萬*	文華東方上半年宣佈放售,市場估值高逾300億元,惟9月宣告流標
旺角朗豪坊辦公大樓	70.29萬	冠君於7月宣佈全球招標,市場估值逾240億元,目前仍待售中
觀塘8 Bay East	59.62萬	由綠景(中國)於今年以90億元買入
灣仔光大中心	40萬	由光大集團於2016年以100億元買入
灣仔恒大中心	34.4萬	由恒大於2015年以125億元買入

*可重建樓面 製表:記者 蘇洪鏘

主如願以償。文華東方早於6月時宣佈出售怡東酒店,當時市場對項目的估值介乎274億元至342億元,惟9月時文華東方稱標書未完全符合期望或交易要求,物業宣告流標。

冠君產業7月宣布旺角朗豪坊辦公大樓作全球招標。該廈寫字樓可售部分的樓面逾70萬方呎,市場估值每呎樓面可高達3萬元。故整個可售項目估值可逾240億元。至今未有進一步消息。

海璇擬招標售 海景大戶打頭陣

新盤下月 2662 伙爭崩頭



各大發展商計劃 11月推售新盤

樓盤	單位總數(伙)
南昌站匯璽II	1,188
鯽魚涌富豪峰	464
北角海璇	355
大圍薈薈	336
土瓜灣翰畋	92
長沙灣傲凱	87
何文田KADOORIA	77
元朗尚悅·方	63
總數	2,662

製表:記者 梁悅琴

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤熱銷,11月至少有8個新盤合共2,662伙計劃推售,豪宅盤紛以招標形式開賣。其中新地於北角海璇計劃在農曆新年前推向海合共不多於100伙三房及四房戶招標,並預期項目不少單位會創出港島豪宅分層新高價。

新地副董事總經理雷霆表示,下月計劃以招標形式推售北角海璇,預計於明年農曆新年前分批推出不多於100伙,先推向海的三房及四房戶招標,每次招標不多於10伙,相信項目不少單位可創出港島豪宅分層新高價。

雷霆:農曆新年前分批推出

新地代理總經理陳漢麟表示,海璇由5幢大廈組成,提供355伙,主打三房及四房戶,標準戶實用面積近1,200方呎至近1,600方呎,四房戶提供雙套房間隔;特色戶實用面積最大約2,400方呎,並提供少量開放式單位,實用面積近300方呎。一房及兩房單位實用面積由約369方呎至500多方呎。

陳漢麟指,項目臨海近1,200方呎至近1,600方呎標準單位約100伙,連天台、連平台及低層連花園特色戶約20多伙,開放式單位少於20伙,項目將於明年底入伙,提供約128個車位。他表示,海璇採用政府認可減音窗設計,並有2.8萬方呎會所,貼鄰的住宅項目二期亦有會所,兩期會所可共用。整個北角綜合發展項目包括住宅、商場及酒店,商場面積合共約21.5萬方呎,最快明年中開業的酒店則有670間房。中信泰富物業代理董事關潔瑩表示,何

文田KADOORIA昨公佈推出嘉道理道123號7樓單位於11月3日(下周五)起招標,指引價為2.38億元,呎價78,834元,截標日期為明年2月2日。該單位實用面積3,019方呎,屬四房三套設計,屬項目面積第二大的特色戶,單位設空中平台花園,另有獨立樓梯直上2,829方呎私人天台,項目示範單位於下周四起接受預約參觀。她又稱,今次特色戶指引價參考九龍塘特色戶及山頂物業,又認為指引價反映地段及物業質素。

KADOORIA 尚珩招標出售

香港興業及南豐合作的九龍尚珩昨再推2伙特色戶招標,下周一截標。該兩伙為2座10及11樓複式A與B單位,A單位面積2,771方呎,平台及天台分別718方呎與1,006方呎;B單位面積2,676方呎,平台及天台分別550方呎與1,111方呎。

長沙灣傲凱最快下月賣

遠東發展集團高級營業及市務總監方俊表示,長沙灣海壇街住宅命名為傲凱,仍待批預售樓花同意書,預計下月開售,定價將參考同區樓盤。他指,項目提供87伙,遠展佔72伙,全為一房間隔,實用面

積約250方呎至300方呎,市建局佔15伙,位於項目低層,包括一房至兩房戶及3伙天台特色戶。項目管理費約每方呎4.5元,關鍵日期為2019年3月1日。他稱,沙頭角尚澄有機會提供「先租後買」,但強調該盤不會減價,並有加價空間。

恒地營業(一)部總經理林達民表示,鯽魚涌富豪峰收約160票,最快下月初銷售。該盤首批主2房戶,會視乎市場反應,有機會加推1房戶。他又指,與新世界合作的元朗尚悅·方,預計兩週內獲批預售樓花同意書,最快下月推售。

My Central 累收逾1100票

長實上環My Central於昨日截票,消息指,累收逾1,100票,以今日推售68伙計,超額登記15倍。長實助理首席經理(營業)何家欣表示,新入票者佔30%至40%,少過10%以公司名義入票,該盤餘下未出價單3伙將視乎市場反應加推,並有提價空間。

興勝項目管理負責銷售的九龍塘The Grampian昨將2樓B室加價2.8%,價單售價由7,100萬元上調至7,300萬元。該單位自去年9月首度推出至今,已先後加價4次,累積加幅約21.7%。

信和明年推3盤涉2300伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府建議推出公私營港人首置上車盤,信和置業(0083)執行董事黃永光昨於股東大會後表示,集團會審慎研究有關方案,但集團手頭上無持有任何農地可配合有關計劃。他又稱,美國加息步伐較慢,在港息偏低之下,本港樓市可望穩健發展,明年集團會推售三個住宅盤合共約2,300伙。

黃永光表示,過去10個月香港樓市穩定,不同新盤推出都反應理想。美國加息步伐較慢,且為市場預期之內,在港息偏低之下,樓市可望穩健發展,但他指,沒有水晶球可預測樓價升幅。

首置盤料能惠及市民

他又指,政府增加土地供應,可平衡市場供求,又認為任何價格的地價成交,都是屬於市價,都是發展商「計數咁」才出價。他稱,政府建議推出港人首置上車盤,相信可惠及市民,惟暫時仍未見首置上車盤有更多執行細節,故未能詳細評論,集團亦沒有持任何農地,可配合有關的公私營合作計劃。

今年信置於本港推盤步伐緩慢,信置聯席董事田兆源坦言,本港推盤要有不少程序配合,集團計劃於明年推售三個住宅新盤合共2,300伙,包括觀塘市區重建項目(約2,000伙)、大埔白石角項目(約200伙)及深水埗項目(約100伙)。

談到現時信和系內酒店業務分別由信和置業(0083)及信和酒店(1221)持有,信置及信酒店主席黃志祥表示,暫時沒有安排將兩間公司的酒店業務重組,黃志祥補充,每個月都收到不少投資銀行建議重組酒店業務,目前未見到好的重組建議,但不排除在2至4年後,遇到好的建議時去研究該等重組建議。

持大酒店為長線投資

信和酒店早前披露持有大酒店(0045)5%股權,黃志祥表示,集團持有大酒店股票已經有20多年,主要是作為長線持有,何時再入貨增持,沒有既定政策,主要視乎價錢、市值而定。信和酒店昨亦公佈,李民橋不再獲選獨立非執行董事一職。

信和置業較早前以逾87億元人民幣出售成都御龍山項目公司80%權益予華僑城,黃永光表示,集團仍保留20%權益,同時亦繼續對參與內地房地產市場感興趣,並覺得有潛力及前景好,若華僑城有適合投資,集團會深入研究。除了福建省及成都經營內地房地產項目之外,他亦指,最近集團亦與九龍倉(0004)合作在深圳前海聯手發展服務式住宅。



信置計劃明年推售三個住宅新盤

樓盤	單位總數
觀塘市中心第二及第三發展區	約2,000伙
大埔白石角項目	約200伙
深水埗項目	約100伙
總數	約2,300伙

製表:記者 梁悅琴

黃志祥下月赴以色列考察

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近年全球科網熱,黃志祥昨透露,準備下月到以色列了解當地科技發展,如有適合地產的高科技,會由信和置業參與;若屬非地產的高科技,則會由家族投資。

研高科技幫助地產業務

他又稱,高科技已影響人類的生活,但

暫時仍未對地產業務有影響,集團會研究如何用高科技幫助地產生意,如將來有適合地產的高科技,會由信和置業參與;若屬非地產的高科技,則會由家族投資。

黃永光指出,如幫助到業務發展、服務質素提高的科技項目,例如有更好的設計、服務及科技,無論是內地、美國或以色列的科技,他們也會投資。

黃竹坑站2期招意向建600伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵昨日公佈,將就黃竹坑站第2期展開招意向書程序,11月2日截收意向書。據港鐵方面披露,今次地皮的位置處於整個黃竹坑站物業發展項目的西南面,在陳伯沙紀念中學對面,屬於純住宅項目,佔地約92,570方呎,可建住宅樓面約492,991方呎,預期可建2座住宅樓宇,提供約600個單位,預期於2023落成。

連建築成本投資過百億

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示,項目位置優越,估計將有20個以上發展商入意向書,而之後招標時預計會有約10個左右正式入標,但仍要視乎招

標條款而定。他續說,項目發展規模大,估計地價連同建築成本將過百億元,相信除資金雄厚的大型發展商外,其他財團難以獨資形式競投,料部分有興趣發展商將合組財團競投,以分攤風險。

至於一向對大型地盤感興趣的中資,相信今趨亦會感興趣,不會因近月國家政策而卻步,因為長線而言,地鐵站大型住宅地供應有限,項目本身已具備相當優勢。再者,近年新盤賣得好,對發展商增加信心,個別於同區有項目的發展商,估計出價會更進取。假設合作模式與1期相若,項目市值約88.7億元至103.5億元,每呎樓面地價約1.8萬元至2.1萬元。



港鐵公佈將就黃竹坑站第2期展開招意向書程序。資料圖片

鄺美雲舊居1.8億易手

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)市場再錄巨額豪宅成交個案,市傳深水灣文禮苑一雙雙號屋,以約1.8億元易手,單位實用面積3,594方呎,折合呎價50,083元。據土地註冊處資料顯示,原業主於2012年以1.18億元購入,登記於領德國際集團有限公司名下,

公司登記董事包括盧楚鏘及盧永康。持貨5年物業賬面升值52%。值得一提的是,該洋房是娛樂圈富婆鄺美雲舊居,資料顯示,鄺氏於1999年透過海外註冊公司名義以2,750萬元購入,及至2012年沽貨,該次成交賬面獲利9,050萬元。