長沙灣宅地收11標 中資組財團競逐

四大發展商拗手爪爭地王

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）長沙灣興華街西地皮昨日截標，地政總署公佈收到11份標書，反應合乎市場預期。地皮規模龐大，可建樓面近百萬方呎，加上臨海兼遠眺維港海景，市場估值最高達178億元，或將創史上最貴住宅地王，一眾財團對地皮均虎視眈眈。綜合市場資訊，入標財團中除四間「大孖沙」，即長實、新地、恒地、新世界外，還有一班中資環伺，例如世茂房地產(合資)、中海外、龍光地產，競爭相當激烈。

長沙灣興華街西住宅地為今個財年規模最大住宅官地，佔地約20.83萬方呎，可建樓面達98.78萬方呎，預料可提供逾1,200伙。由於旁邊酒店地剛由新地以50.6億元「天價」投得，創歷來最貴純酒店地皮，令市場迅即對這幅住宅地的成交價看高一線，目前市場對地皮估值介乎138億元至178億元，每方呎樓面地價約14,000元至18,000元。

規模龐大 總投資料近200億

普縉集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典預計，項目的總投資額將近200億元，相信將有大型發展商及合組財團參與競投，落成後或可以每方呎30,000元出售。

記者昨日現場所見，多間發展商均於最後兩小時才陸續入標，反映對今次入標亦相當謹慎，而雖然地皮估值逾百億元，但仍有為數不少的財團選擇獨資發展，顯示對地皮前景及本港樓市非常有信心。據了解，講明獨資的入標財團包括有恒地、新世界、華懋、嘉里、新地、龍光地產。至於信置則與世茂、會德豐、嘉華及爪哇控股五個財團則選擇合資競投。

華懋：或打破鴨脷洲紀錄

華懋財資部助理經理陳家濠表示，項目為臨海靚地，集團出價合理地進取，料有機會破鴨脷洲利南道地王紀錄。事實上，目前全港最貴住宅地王為鴨脷洲利南道地皮，今年2月由龍光地產與合景泰富合資以逾168億元投得，若果長沙灣興華街西住宅地以最高估值成交，將有望打破舊紀錄，成為香港住宅官地總價的新地王。

新地爭協同效應睇高一線

今年2月投得鴨脷洲地王的龍光地產昨日亦有入標，更言明獨資。龍光地產海外地產(香港)投資發展部副總經理林力山表示，該地皮屬市區罕有地，並享有海景，故入標競投。值得一提是，新地已投得毗鄰酒店地，市場料今次出價將相當進取，以將兩地一同規劃發展，並帶動旁邊同系匯璽的銷情，取得協同效應。

美聯測量師行董事林子彬表示，地皮身價過百億元，仍吸引逾十家財團爭奪，反映市區優質地皮供應匱乏，料發展商出價進取。回顧今年2月鴨脷洲地王截標時大收14份標書，最後由中資投得，而是次長沙灣臨海住宅地截標，亦吸引多家中資落場競爭，反映中資對在港住宅發展興趣日增。

項目毗鄰港鐵南昌站，賣地章程顯示，項目發展期止於2024年9月30日，由於地皮位於綜合發展區，發展商需於發展前作出規劃申請及提交總綱發展藍圖，獲城規會批准後才可展開發展，或影響發展商出價。另外亦需自費於項目範圍內提供一個面積不少於38,750方呎的地面公共空間及提供一個海濱長廊區，並於落成後交回政府負責管理。

■香港文匯報記者顏倫樂 攝

長沙灣興華街西住宅地小檔案

地盤面積	208,260方呎
最高地積比率	4.7倍
可建樓面	987,804方呎
市場估值	138億元–178億元
每方呎樓面地價	14,000元–18,000元
標書數量	11份
入標財團	長實，恒地，新地，新世界發展，華懋，嘉里，中海外，龍光地產，信置、會德豐地產、世茂、嘉華及爪哇控股合組財團等

製表：記者 顏倫樂

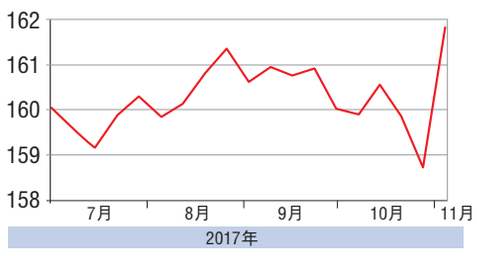
CCL再創歷史新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價再創新高，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，按周升1.96%報161.83點破頂。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，施政報告未有對樓市加辣，更推動市民置業為本，三大整體指數隨即上升，結束持續21周高位企穩局面，預期未來走勢將反覆向升。

中原：施政報告推動置業

CCL Mass報164.35點，按周升2.11%。CCL(中小型單位)報162.26點，升2.06%。連同CCL，三大整體指數本周顯著上升，升幅同樣創57周內最大，兼齊創歷史新高。至於CCL(大型單位)報159.60點，升1.46%。

CCL下半年走勢



分區指數方面，新界東CCL Mass報172.03點，按周升2.79%，升幅為31周最大。新界西CCL Mass報147.36點，按周跌0.92%。港島CCL Mass報173.30點，按周升5.56%。九龍CCL Mass報158.85點，按周升1.17%。

新盤空檔期 預約睇樓持平

本周末預約睇樓活動，業界普遍錄得增長。據美聯物業分行統計，本周末全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約517組，微增約0.4%。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,520組客戶於本周末預約睇樓，按周再升1.0%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，由於本周末市場未有全新大型項目推售的空檔期，不少準買家四出在二手市場睇樓，但個別區域仍受到新盤效應影響，此消彼長情況下，導致本周末二手預約睇樓量持平。

滿名山一按淨供息最長15年

■新地雷霆(左)及陳漢麟介紹匯璽II圖則。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為加快去貨，嘉里於屯門掃管笏青盈路滿名山昨夥拍財務公司為買家推出「一按全期供息計劃」，貸款額達淨樓價70%，還款期最高15年，期內只需還息，為全港年期最長的淨供息樓按。利息方面，首3年利息為該財務公司指定的最優惠利率（5.25厘）減1.5厘；其後全期利率為最優惠利率，現為5.25厘。

以名庭5座1樓A室四房戶為例，面積1,258方呎，折實價2,095.2萬元，若採用「一按全期供息計劃」，首3年每月淨供息4.58萬元，第4年開始供款將增加四成。雖然全期毋須供本，但全期總利息支出高達約1,089萬元，相當於樓價逾半。此外，發展商另提供樓價一成二按，連同一按最高貸款八成。第二按揭貸款同樣首三年只需償還利息，但第四年開始需償還本金及利息。

滿名山亦公佈下周二推售31伙，另推H16及H30號洋房招標，指引價8,888萬及5,538萬元，呎價逾3.1萬元，12月29日截標。

匯璽II下周開價首推第3座

另一方面，新地副董事總經理雷霆昨表示，南昌站匯璽II最快下周一上載售樓書，好大機會下周開價。他指，由於匯璽II較匯璽樓層更高，海景更遼闊，集團非常惜售，入伙前只推售約500伙，集中推售第3座(3A及3B座)，包括開放式至四房。

匯璽II由第3座及第5座（各自再分A座及B座）組成，提供開放式至四房，但不提供3房戶，實用面積269方呎至1,509方呎。

海璇上載售樓書準備招標

另外，新地代理總經理陳漢麟表示，北角海璇昨日已上載售樓書，標書內容仍在處理中，下周會公佈參觀示範單位流程等安排。海璇共有355伙，間隔由開放式至四房戶，標準單位面積由286方呎至1,602方呎，附設平台及天台的特色戶最大面積2,373方呎。

雷霆曾稱，海璇於農曆新年前推售不多於100伙，並將以招標發售，有信心不少單位將創港島豪宅分層新高紀錄。

新世界擬短期內推柏逸

此外，新世界發展於元朗柏逸昨亦上載售樓書，將部署於短期內推售。柏逸提供123伙，實用面積由272方呎至2,010方呎，主打兩房及三房單位，當中包括28伙地下連花園單位及28伙頂層連天台單位。

比墅銀主盤低市價15%

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘、蔡競文）豪宅再添銀主盤成交，世紀21灝天地產盧嘉麟表示，比華利山別墅3期富匯半島萊茵道雙號屋銀主盤成交，洋房面積2,140方呎，6個月前放盤開價2,380萬元，至近日終以2,100萬元沽出，呎價9,813元，較市價低15%。

另一邊廂，荔枝角華景山莊出現銀主盤放售，據世紀21網站顯示，該屋苑15座低層C室，面積523方呎，銀主叫價630萬元，折合呎價12,046元。據土地註冊處資料顯示，業主於1996年以360萬元買入，同年進行一按；及至2012年向中銀申請反向抵押貸款。

利嘉閣黃嘉仁透露，將軍澳寶盈花園2座中層A室，面積591方呎，以638萬元沽出，創其屋苑綠表市場新高價，呎價10,795元。

寶盈中層638萬綠表新高

此外，日出康城1期首都現新高成交，利嘉閣尹皓霆表示，1座中層LC室，面積729方呎，以873.8萬元獲承接，呎價11,986元，創下該苑同類戶型新高成交價及呎價。

觀塘工廈挑戰東九新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）工廈物業投資近年大增，有財團趁高價拆售工廈。理想集團旗下觀塘勵業街工廈The Icon，昨日公佈該廈2樓之工作室價單，入場價由216.7萬元起，呎價高見1.68萬元，勢挑戰東九龍工廈呎價新高。

理想推售The Icon十伙

理想集團行政總裁鄧健明表示，The Icon至今已累沽約100伙，逾六成為投資者。集團最新把2樓打造為Boutique Collection@The Icon精品工作室，全層劃分為42個單位。

該廈昨公佈的價單涉及10個單位，建築面積由129方呎至182方呎，定價由216.7萬元至最高282.1萬元，呎價由1.55萬元至1.68萬元，倘以定價沽出，勢創東九龍工廈呎價紀錄。翻查記錄，新地去年拆售旗下長沙灣工廈樓花W668，樓上工廈呎價高達1.75萬元。

鄧健明形容，現時買家看重銀碼多於呎價，強調餘下單位或會以現樓推出，並預告會提價至少10%。另邊廂，早前推出的屯門餐飲主題項目「食度」，現時已封盤，預計明年首季後重推。紅磡寶其利街酒店擬於12月底前截標，意向價3.8億元，涉54間客房。

■理想集團鄧健明 香港文匯報記者蘇洪鏘 攝

稅務局辣稅收入跌11%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）稅務局最新數據顯示，10月「三辣稅」收入合共錄得約19.89億元，按月回落約11.4%。跌幅主要因非住宅的雙倍印花稅（DSD；包括新住宅印花稅項）收入下跌，宗數由9月的2,283宗回落5%至10月的2,164宗，涉及金額更由9月的10.8億元下跌至10月8.375億元，跌幅約22.5%。

住宅DSD宗數11個月新高

反觀住宅DSD於10月有明顯回升，宗數由9月的781宗上升9.6%至10月的856宗，創過去11個月新高，反映住宅投資氣氛回暖。涉及金額亦由9月的5.185億元，升9%至5.653億元。

至於反映非本地買家及公司名義登記數量之買家印花稅（BSD）數字，10月錄得458宗，較9月增加8宗，涉及金額反而下跌，由9月的6.146億元，下跌7.8%至5.668億元。至於額外印花稅（SSD）於10月則錄44宗，按月減少13宗或23%，涉及稅額為1,913.9萬元，下跌近四成。

勵駿46億售澳門置地廣場

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）澳門勵駿(01680)公佈，以代價46億元出售澳門置地廣場，預期收益約33億元。澳門置地廣場建築面積80,129平米，設有五星級酒店，提供439個房間，並設娛樂場及博彩區、消閒餐飲空間、商店、辦公室、服務式公寓及停車場設施等。

獲利料33億

澳門置地廣場於1997年開業，設有法老王宮殿娛樂場，娛樂場博彩區由中場博彩設施、貴賓房及一個角子機廳組成，總建築面積16,698平米。截至今年6月設有60張中場賭枱、17張貴賓賭枱及141台角子機。

集團指，由於目前營運兩項娛樂綜合設施，即澳門置地廣場及澳門漁人碼頭，其營運成本，包括勞工成本大幅增加，出售將有助澳門漁人碼頭酒店及博彩業務的快速發展。集團表示，出售所得款項淨額將約為45億元，將用於澳門漁人碼頭重建項目及降低其資產負債比率。

太古旗下商場生意向好

■太古廣場零售銷售首三季升5.4%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港零售市道回暖，商場生意額亦向好。太古地產（1972）昨日公佈第三季數據顯示，集團於本港所有零售物業出租率均達100%，其中太古廣場零售銷售首三季升5.4%，升幅比上半年數據擴大，東薈城名店坊則持平，太古城中心則仍跌5.1%，但跌幅已比上半年數據收窄。

數據亦顯示，截至今年9月30日止集團於香港整體寫字樓出租率為99%，首三季租金加幅介乎3%至15%。其中，太古廣場加幅達15%，第一座及第二座最新呎租約110元至140元，而第三座最新呎租約95元至110元。加幅最少為太古坊，租金加幅約3%，最新呎租約40元至50元。

幸福大廈申請工轉商

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）不少工廈業主計劃活化重建旗下工廈，提升物業價值。最新有土瓜灣馬頭角新碼頭街3至5號工廈幸福大廈業主，向城規會申請由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業（9）地帶」，擬建包含零售及餐飲設施的商業/辦公室發展。

重建涉26萬呎樓面

項目佔地21,938方呎，擬以地積比率12倍作發展，重建1幢25層高（包括2層地庫）的商廈，地下至4樓將提供零售及餐飲設施，樓上則作辦公室，總樓面263,261方呎。申請文件指出，由於該盤已不需要預留作設置中九龍幹線隧道通風塔，因此土地用途需要再作檢討。

據了解，大廈去年易手，當時買家為商人楊世杭旗下培新集團，但昨日土地註冊處資料顯示，該工廈業主WORLDY LIMITED，登記董事為蔡少娟，未知蔡氏與培新兩者是否有關連。據悉WORLDY LIMITED於2017年4月以7.18億元購入幸福大廈，以全幢現址總面積約21.69萬方呎計，呎價僅3,314元。