寶庭投啓德地優先售自己友

擁千名中小業主會員 標榜「自己層樓自己起」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)啟德住宅地昨截標，收到8份標書，反應遜預期。大部分入標財團都屬本地資金，包括新地、長實等。值得留意的是，不少實力雄厚的大孖沙今次都選擇合資，如新世界夥拍恒地、會德豐、帝國集團的組合，以及信置與嘉華國際的組合，反映對後市相對謹慎。另外，剛買入屯門藍地住宅地的寶庭重建亦與基金合組入標，與大地產商「拗手瓜」。

■昨日截標的地皮(箭嘴所示)屬跑道區內首幅推出地皮。綜合市場預測，每方呎樓面地價由13,500元至18,000元，估值介乎77.5億元至103.43億元。 資料圖片

啟德地皮小檔案

- 位置：啟德第4B區3號地盤
- 地盤面積：104,475方呎
- 地積比率：約5.5倍
- 可建樓面：574,615方呎
- 發展期：止於2024年6月30日
- 市場估值：介乎77.5億元至103.43億元
- 每方呎樓面地價：由13,500至18,000元
- 入標財團：長實、新地、中海外、建灝地產、高銀集團、「信置及嘉華國際」合資、「新世界、恒地、會德豐地產及帝國集團」合資、「寶庭重建發展及本地基金」合資

製表：記者 顏倫樂

昨日入標的財團大部分「熟口熟面」，唯獨寶庭重建發展屬近期突然冒起的競爭對手。該公司上月才剛以8,319萬元購入屯門藍地福亨村里地皮，高出市場預期上限17%，標榜「自己層樓自己起」，連同今年8月曾經入標油塘高超道地皮，今次屬第三次於官地招標場上出手，進取程度較一些傳統地產商有過之而無不及。

作風進取 上月高17%奪屯門地

寶庭重建發展代表袁銘琛表示，公司早前剛中標屯門地皮，今次投標啟德地屬「乘勝追擊」。而且啟德地皮臨海，公司看好該一帶發展，形容出價樂觀，又指山頂地皮流標不影響公司出價，擬建中型單位。

袁氏指，今次與本地基金合資投地，之後亦有機會繼續這個模式，亦會持續競投官地。他說：「其實我們都持續有資金流入，變得好快。」

寶庭重建發展上次投得屯門地時，曾指會有機會以成本價出售予公司有關聯的香港中小型業主會會員，該會現有約千名會員。

袁銘琛表示今次若中標亦同樣有機會出售予該會會員，以貫徹「自己層樓自己起」的理念。問到啟德地如何做到「自己層樓自己起」。他解釋，該會會員中不少未置業：「他們想透過我們這個可以接觸到的發展商，參與到當中一些過程，或者知識水平上的交流。」

他補充，項目仍然會公開發售，但當收到預售樓花同意書時會給會員知道公司的開價。問到會員購買時是否會有特別的折扣優惠，他說：「這些到時先算。」

昨截標地皮位於啟德第4B區3號，可建樓面逾57.4萬方呎，市場最高估值逾103億元。綜合市場資訊，入標的8間財團包括長實、新地、中國海外、建灝地產、高銀集團等，上述財團大部分獨資。

另外，亦有不少發展商合組財團入標，例如新世界夥拍恒地、會德豐、帝國集團的組合，以及信置與嘉華國際的組合，而近期積極投標的寶庭重建及本地基金合資。

續有地皮供應料攤薄投標意慾

業界相信，多個財團合資，是想攤分風險，同時間保留實力競投啟德區內之後推出的其他地皮。美聯測量師行董事林子彬表示，加上啟德跑道區地段稍後仍有3幅住宅地皮供應，當中2幅地更擁全海景致，料攤薄發展商入市意慾。不排除發展商保留實力，故與早年啟德地皮動輒接獲十多至逾二十份標書，是次入標反應明顯有差距。

測量師：市況轉靜 出價料保守

中原測量師行張競達表示，地皮規模較大，涉及投資額亦較高，但受到近期市況轉靜及有地皮流標等因素影響，地皮仍能接獲8份標書已屬理想，預計發展商出價會轉趨保守。

資料顯示，地皮屬跑道區內首幅推出的地皮，佔地約104,475方呎，可建樓面574,615方呎。綜合市場預測，每方呎樓面地價由13,500至18,000元，估值介乎77.5億元至103.43億元。

樓價跌勢蔓延 港島跌1.54%最痛

香港文匯報訊 本港樓市步入寒冬，樓價跌勢未止，代理開始減員節流。中原八大樓價指數齊跌，最新的二手樓價指數再跌1.54%，跌勢更擴至港島區，港島CCL_Mass按周跌1.54%最痛。另一代理行美聯公佈的「美聯樓價指數」連跌4周續跌約0.12%，創22星期新低較高位累跌約3.23%。

樓價進全面下跌階段

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，八大指數齊跌，在近8周內出現3次。當中四大指數齊跌，近8周出現7次，反映樓價明顯由早前的反覆微升，轉為見頂回軟。9月中旬，中美貿易戰升級，全球經濟轉淡，將會引發本地樓價進一步向下調整。預計整體樓價出現較明確的下調訊號，將會在11月上旬公佈的CCL開始反映。

他續表示，各區樓市表現，以港島最弱勢，港島CCL_Mass錄187.75點，按周跌1.54%，跌幅為14周最大。港島跌幅明顯擴大，反映樓價跌勢有可能由新界延伸至市區，樓價有望進入全面下跌的階段。11月起公佈的CCL，相信會出現較為明確的下調訊號，跌勢可能加快及加大，但不會因此而急跌。

九龍CCL_Mass報186.05點，按周跌0.04%，終止2周連升。新界兩區跌勢持續，新界西CCL_Mass錄169.94點，按周跌0.78%，連跌2周共1.11%。新界東CCL_Mass錄193.65點，按周下跌0.34%，連跌9周共7.26%。

美聯樓價指數連跌4周

另外，「美聯樓價指數」最新10月24日至10月30日報170.83點，按周續跌約0.12%，較四星期前跌約2.15%。

中原CCL八大指數齊挫

	本周公佈	與上周比較	與上月比較
中原指數	183.7	↓0.58 %	↓0.98 %
大型單位指數	179.62	↓0.28 %	↓ 0.94 %
中小型單位指數	184.49	↓0.63 %	↓ 0.98 %
大型屋苑指數	186.64	↓0.65 %	↓1.03 %
港島分區指數	187.75	↓1.54 %	↓1.94 %
九龍分區指數	186.05	↓0.04 %	↑0.48 %
新界(東)分區指數	193.65	↓0.34 %	↓4.93 %
新界(西)分區指數	169.94	↓0.78 %	↑0.67 %

指數已連跌4星期，創22星期新低。「美聯樓價指數」已由年內高位176.54點，至今累跌約3.23%。

若以三區劃分，也是港島區樓價按周跌幅最大。港島樓價指數報187.89點，按周跌約0.54%，較四星期前相比亦跌約2.13%；與該區年內高位195.87點相比，則累跌約4.07%。

十大屋苑周末睇樓量再跌4.4%

香港文匯報訊 二手樓價跌勢難測，準買家入市態度變得審慎。中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄約373組，較上周下跌4.4%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，發展商持續加快推盤步伐，但本周末一手市場未有全新盤發售，暫欠焦點。市場上仍充滿負面消息，樓市開始出現劈價成交，令業主紛紛減價求售。市場交投氣氛弱，即使業主願意減價，買家仍想觀望一段時間。

新都城睇樓量按周跌14.3%

港島區方面，中原地產趙鴻運表示，二手市場淡靜，業主願意減價吸客，太古城本周預約睇樓量維持20組，每呎實用叫價21,500元，較上周下跌0.5%。九龍區方面，中原地產柯勇表示，二手市場觀望氣氛濃厚，區內買賣交投幾近陷入冰封局面，新都城本周末睇樓量更進一步下跌至30組預約，按周跌幅14.3%。

沙田第一城錄55組睇樓 回升10%

新界區方面，中原地產關煜裕表示，沙田第一城本周末錄約55組睇樓量，較上星期回升約10%。中原地產伍耀祖表示，嘉湖山莊本周末睇樓量輕微回落，兩天錄約65組預約，按周減少5組或7.1%。

何文田街項目申改高度建私樓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 時代集團主席楊華強旗下何文田街5號至7號項目，近日向城規會申請放寬高度限制，以興建1幢樓高13層物業(包括2層停車場)，提供74個單位。

項目佔地約7,550方呎，位於「住宅(乙類)1」地帶內，擬議6倍地積比率，可建樓面約4.5萬方呎。今次放寬所涉高度僅2.3米，主要涉及多建1層車庫。據悉楊華強於2015年以6.28億元買入上址。

另外，有財團於西貢坑口道擬改變土地用途，由「住宅(丙類)1」及綠化地帶等用途改劃為「住宅(丙類)2」及綠化地帶等用途，地積比率由之前0.6倍改為1倍，高度限制由「1層開敞式停車間上加2層」，改為「1層開敞式停車間上加4層」，以興建8幢5層高樓房，涉及樓面約4萬方呎，另亦會有1幢2層高非住用物業，涉及樓面約1,800方呎。

馬料水綠化帶地擬改建私宅

沙田大埔公路馬料水段的一幅「綠化地帶」地皮，現由新界總商會副主席莊金寧及投資者胡幗英以公司名義持有，現時建有1幢3層高住宅及1幢3層高私家安老院，提供65個宿位。

文件顯示，業主最近向城規會申請改劃為「住宅(乙類)2」地帶，擬興建兩幢11層樓高的住宅，地積比率為3.6倍，可建樓面約64,824方呎，共提供68個單位，料可於2024年完工。

申請人指，擬議發展可供應私人住宅單位，應付本港房屋需求。另外，透過增加棕地的住宅數量，可有效地提高有關地段的重建潛力，及充分利用土地資源。

中原周末大灣區4盤聯展

香港文匯報訊 高鐵香港段及港珠澳大橋最近相繼開通，加速粵港澳大灣區發展及融合，香港人北上置業投資的意慾大增，並為大灣區城市物業市場帶來新機遇。中原地產看準商機，率先於香港開設「粵港澳大灣區聯合展銷中心」，將大灣區內物業引港推售。

單位入場費50餘萬起

中原大灣區每年投資額約600萬元，包括展銷廳租金、睇樓團、廣告等相關支出，逢星期日舉辦大灣區睇樓團，通常每團人數逾50人，故部署增加人手，以應付市場需要。本周末，展銷中心將會為4個大灣區樓盤展銷，分別為中山的上乘世紀公園及懿薈大廈、惠州鑫月廣場及珠海森宇富通，入場費由50餘萬元人民幣起。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，粵港澳大灣區包括廣州、深圳、珠海、佛山、中山、東莞、肇慶、惠州和江門九個城市，以及香港、澳門兩個特別行政區組成的城市群，極具投資潛力。

中原希望善用本身的大平台，開拓大灣區的潛在契機，故積極於本港開設大灣區物業展銷中心，荃灣如心廣場的「粵港澳大灣區聯合展銷中心」為頭炮率先開幕，未來陸續於東涌、屯門、九龍等基建及鐵路沿線地區開設更多的展銷中心。

至今錄約400成交 投資客多

中原地產荃灣、葵青及東涌區資深營業董事周永輝表示，於一年前成立大灣區組別，至今促成約400宗大灣區物業成交，大部分屬於商品房公寓，成交金額介乎人民幣50餘萬院至200萬元，當中100萬元人民幣左右的成交最多。

港人買家多數作投資用途，比例佔7成，2成作自用，另約有1成買家買房作將來退休之用。

比華利中港酒店
集團管理．自置物業
牌照號碼：H/0277 H/0278
尖沙咀．中港酒店 日租450元起
灣仔．比華利酒店 日租750元起
訂房專線：9509 5818
中港酒店：九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話：2730 1113 傳真：2723 5398
比華利酒店：香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話：2507 2026 傳真：2877 9277
網址：www.bchkhotel.hk

招 租
位於香港仔甄沾記大廈
交通方便，鄰近地鐵站
租金全包
辦公室大堂，合陳列室，美容，
工作室，迷你倉等
月租$2500起
有意請致電61878665

申請酒牌續期公告
京花朝
現特通告：譚慧強其地址為東涌逸東村美逸樓2703室，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣耀華街3號百樂中心9樓京花朝的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。
日期：2018年11月3日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
GASTROBOX
Notice is hereby given that Taam Wai Keung of Flat 2703, Mei Yat House, Yat Tung Estate, Tung Chung is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Gastrobox situated at 9/F., Bartlock Centre, 3 Yiu Wa Street, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
Date: 3rd November 2018

刊登廣告熱線
28739888/ 28311781