

# 美領館壽山村道地皮接納1標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴、黎梓田)中美角力白熱化之際,美國政府5月底突然招標壽山村道豪宅,引起社會關注。經過接近4個月的招標時間,昨日美國領事館回覆,指已接納其中一份標書,預計今年底完成交易。但相關回覆未有透露成交價及中標者,香港文匯報收到消息,指成交價僅26億元,而多間發展商均明確表示無入標,令中標者身份更顯神秘。

## 發言人:料年底完成交易

美國領事館發言人昨日回應香港文匯報查詢時稱,早前推出招標、7月31日截標的香港壽山村道37號物業,獲得數名準買家入標,美國政府現階段接納其中一份標書,同時已將其他未符要求的入標者排除在外,預計今年12月31日完成交易。他又再一次重申,美國國務院轄下海外物業營運局(OBO)會定期審查美國政府的海外房地產投資組合。

## 消息指成交價僅26億

不過,香港文匯報收到市場消息,指地皮成交價約26億元,按項目可重建面積47,397方呎計算,每方呎樓面地價約5.49萬元。市場早前預測,地皮每方呎樓面地價介乎4.5萬至10萬元,估價值約21.3億至47.3億元,今次成交價屬市場預期之內。但若再翻查5月時報,當時市場曾經對物業估值高達百億,今次成交價只及當時預測約四分一。

雖然美國政府一直指今次買賣只是商業決策,但其出售時間敏感,令這項買賣受到市場廣泛關注。翻查資料,美國政府是在5月底突然招標出售持有逾70年的南區壽山村道37號美國駐港領事館宿舍,而當時正值美國總統特朗普宣布將取消對香港特殊待遇之際,而中美角力白熱化之際有此舉動,亦令外界對買賣行為作更多揣測。

## 眾本地發展商否認中標

香港文匯報向部分潛在買家查詢,消息指,有份入標的長實並非中標者,新地、會德豐、九龍倉、新世界、英皇、恒地、信和、嘉里、太古地產均表示並無購入該項目,據悉,當中大部分發展商早前都未有入標。



美國領事館於南區壽山村道37號的豪宅。

據了解,美國政府於1948年購入壽山村道物業,至今已逾70年,過去主要作為美國駐港領事館宿舍之用。物業坐落壽山山頂,望深水灣及海洋公園,並設有一條私家車路連貫至壽山村道,私隱度極高。物業現為6幢低密度住宅,提供26個單位及52個車位,另設室外游泳池物業。地盤面積約94,796方呎,可重建面積約47,397方呎。

# 油塘蔚藍東岸最快下月底推

### 面積最細230方呎 定價參考同區啟德樓

隨着疫情緩和,新盤爭相部署出擊。五礦地產在香港首個住宅項目油塘崇信街18號已命名為蔚藍東岸,五礦地產營銷及市務總監方俊表示,項目正待批預售樓花同意書,預計最快下月底至11月初推售,售價將參考同區及啟德物業的價格,項目示範單位設於觀塘。

香港文匯報記者 梁悅琴



▲方俊(左)表示,五礦地產在香港首個住宅項目蔚藍東岸,最快下月底或11月初推售。旁為羅耀榮。

方俊指出,蔚藍東岸由4幢住宅大樓組成,提供688伙,戶戶享海景,實用面積由230至2,000方呎,設開放式至四房戶,主打兩房及三房戶,另設連天台及按摩池的特色戶,項目關鍵日期為2023年3月31日。展望未來樓市前景,方俊表示,香港樓宇供應少,未來半年至一年低息環境持續下,消費者都寧願「揸資產好過現金」,預計樓市將平穩、健康發展。

五礦地產香港總部營運總監羅耀榮表示,蔚藍東岸為集團在港首個住宅項目,集團亦正物色其他發展機會,如競投官地,私人市場購入等,期望未來於香港發展的項目,與蔚藍東岸發展規模相若,即可發展樓面約50萬方呎。

## 藝里坊·2號爭取月內推售

另一邊廂,恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示,集團旗下西營盤藝里坊·2號設有一個交樓標準及一個經改動連裝修示範單位,現已接近完工,最快本週會對外開放,預計最快本月推售。

他又稱,項目特設主題會所 Club Glamp, Glamping(豪華露營)是年輕一代潮流新興



▲韓家輝(右)指出,藝里坊·2號最快本週開放示位,預計最快本月推售。

玩意,亦反映藝里坊·2號會所特色。項目會所 Club Glamp以「至潮露營 Glamping」為主題,採用綠化設計概念,會所面積3,953方呎,而綠化園林則1,469方呎,合共5,422方呎,提供16項多元化設施,包括 Arty Party、GoGoalGym、V Run、i-briary、i-Nest及 Arty Tree Top等。

當中 Glamping Fun以時尚風格打造至潮營地,讓住戶可以隨時潮玩 Glamping,任何天

氣下都可以打卡,提供最潮「Glamping」體驗。項目更特意向法國大型連鎖運動用品店 DECATHLON 搜羅全面露營用品,為住戶提供租借服務。

至於 ArtLike Studio則設專業攝影配備,讓住戶可隨時隨地心影相「呢like」,迎合年輕一代喜歡拍照打卡、嚮往做KOL的風潮。項目亦設綠化園林,包括有垂直綠化牆,及設有配備USB的升級悠逸區。

## The Great Room · 流動辦公桌查詢增逾倍

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港高字樓市場在疫情下面臨大回調,部分共享工作間租賃一度面臨停頓,但仍有營運商在疫市中重新定位。新加坡共享工作空間營運商 The Great Room 昨舉行線上簡介會,表示大部分企業對於重返辦公室仍步步為營,未來數月仍會劃分A、B兩組輪流使用辦公室,企業對於重返辦公室仍步步為營,未來數月仍會劃分A、B兩組輪流使用辦公室,企業對於重返辦公室仍步步為營,未來數月仍會劃分A、B兩組輪流使用辦公室。

The Great Room 聯合創辦人兼行政總裁洪可珈表示,The Great Room今年2月至4月收到的租務查詢數字錄得顯著升幅,當中流動辦公桌計劃的查詢數字較去年同期上升約20%(2月至4月),而香港爆發第三波新冠病毒疫情之後三個月收到的查詢更增加超過一倍。

## 擴張計劃延後至明年

她補充指,市場對於共享工作空間仍有一定需求,其業務拓展計劃依然進行中,在亞洲各地包括香港、曼谷和新加坡開設幾個新據點的計劃將稍為延後至2021年,包括明年春季在新加坡羅便臣道開張的旗艦共享工作間。

The Great Room 首席商務官 Yvan Maillard 表示,租用共享辦公室通常被視為用作應付短期彈性需要,但長遠其實可為公司提升成本效益。他透露,有些公司由開始時只擁有2名員工,及後發展成超過100人的企業,都一直以共享工作空間為基地,部分遷至共享工作空間的公司整體開支比以往在傳統寫字樓時節省達60%。

仲量聯行香港商業部主管鮑雅歷表示,在疫情影響下,現時本港租賃需求疲弱,企業更傾向靈活辦公以節省開支,短期來看亦有利於本港科技創新的發展。鮑雅歷預期,租賃需求將會恢復,並會加快改變租用寫字樓的要求,將有更多企業注重辦公空間設計,以符合員工的需要、健康及可持續性發展。



▲新加坡共享工作空間營運商 The Great Room 昨舉行線上簡介會。圖為洪可珈。

## 赫蘭道11號招標 意向10億

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美摩擦再次升溫,投資市場風險升溫,加上新冠肺炎疫情影響,驅使部分投資者出售大額豪宅物業套現。第一太平戴維斯獲業主委託公開招標形式出售香港赫蘭道11號。該別墅實用面積約10,977平方呎,意向價10億元,截標日期今年10月22日。

## 消息指物業屬於卓悅主席

市傳該物業業主為化妝品連鎖集團卓悅主席兼大股東陳健文。資料顯示,2018年有報道指陳曾以12.5億元出售單位,惟未獲承接。

第一太平戴維斯香港董事總經理及投資部主管袁志光表示,赫蘭道是南區優價地段,一向深受海內外名人富家用家歡迎。南區優越獨立別墅一向罕有放盤,且多為業主自用。逾萬呎實用面積同時擁有逾萬呎戶外空間的別墅在現時市場上絕無僅有。赫蘭道11號坐擁逾萬呎戶外空間,私人花園、泳池及燒烤區一應俱全,加上可作股權轉讓實屬難得,料今次招標反應熱烈。

## 貝沙灣3房劈45%沽

市場消息指,持有近40套住宅物業的 DA ROSA 家族,日前累積劈

價逾四成半,以3,290萬元將薄扶林貝沙灣3房單位易手,目前尚有大批單位放售;另市傳灣仔福臨門第3代掌舵人徐德強持有的中半山好利閣低層單位,遭其加按15次並以銀主盤6,800萬元售出。

## DA ROSA 家族放售大批單位

市場消息指,薄扶林貝沙灣最近錄得2期6座高層B室成交,單位實用面積1,213方呎,屬3房間隔,原業主於2010年以1,680萬元購入,於去年8月曾以6,000萬元放盤,惟受到新冠肺炎疫情影响,原業主多次調整叫價,最終累減2,710萬元後以3,290萬元易手,累積減價45%,造價比銀行估價的3,468萬低約5%。

據悉,原業主以公司名義持有,公司董事包括 DA ROSA, DAVID AUGUSTO 及 DA ROSA, JOSE AUGUSTO MARIA 等,相信為羅沙證券或相關人士,該公司目前仍持有多个住宅單位。

有消息指,DA ROSA 家族投資持有近40個住宅單位,包括貝沙灣、南灣、海怡半島、黃埔花園等等,現時有大批單位放售中,例如深灣軒2座高層E、F室以2,000萬元放盤。

## 美聯料本季新盤銷售可超首季

贏大市,成交量目前已迫平次季數字。他稱,年初時估計全年一手樓成交約1.7至1.8萬伙,當時未受疫情影響,由於第三季推盤慢,現時下調預測至約1.5萬伙。即使疫情好轉,發展商末季推盤速度會加快,估計全年成交宗數亦較去年少。

## 豪宅本季暫錄72伙成交

二手市場相對活躍,他指出,第三季(截至9月7日)二手住宅註冊量暫錄8,975宗,已超過首季的8,537宗,估次季13,562宗的66.2%。二手住宅成交較一手好,相信與發展商減慢推盤,部分需求流入二手市場有關。此外,亦與樓價早前有調整有關,而抑壓的需求或令第四季成交及樓價回升,但升幅溫和。

雖然疫情令交投減少,惟第三季豪宅交投跑贏大市,美聯物業港島區董事李頌賢指出,第三季(截至9月7日)5,000萬元以上新盤銷售量暫錄72伙,而首季及次季分別為58及72伙。二手豪宅註冊量暫錄56伙,首季及次季分別為34及56伙。他相信,近期疫情放緩,市場憧憬恢復通關後北水重臨,加上全球經濟備受衝擊,為推動復甦步伐,各國央行實施「負利率」成為大勢所趨,料刺激熱錢流入各類資產,包括香港物業市場,預期第四季豪宅交投更活躍。

劉嘉輝展望今年全年樓價維持升3%至5%不變,又預期低息環境持續,加上通脹情況料維持,在負利率及供應持續失衡的情況下,仍為樓市帶來支持。

稅款不跌反升61.8%至2.3億元,創近7個月新高。

## 涉DSD宗數上月跌21%

8月額外印花稅(SSD)成交則按月減少3宗至30宗,稅數卻上升約54%至2,029.1萬元。同期,雙倍從價印花稅及新住宅從價印花稅(DSD)則錄1,346宗,按月下跌21.56%;涉及稅款7.842億元,減少13.64%。



▲劉嘉輝(左)指維持全年樓價升3%-5%預測。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)受到第三波疫情影响,發展商推盤速度減慢,美聯物業首席分析師劉嘉輝昨於網上記者會表示,第三季(截至9月7日)新盤銷售暫錄2,250伙,只相當於第二季4,290伙的52.4%,估計第三季最終銷售量會超過首季的2,415伙。成交額5,000萬元以上豪宅第三季交投表現卻跑

## 首8月辣稅僅收69億 大減逾半

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情反覆令樓市交投淡靜,根據稅務局的最新資料顯示,今年首8個月的三項物業辣稅(BSD、SSD及DSD)收合共約69.548億元,比去年同期同計153億元大減54.5%。

單計8月份,三項物業辣稅共收10.37億元,按月微跌2.63%,連跌兩個月。期內涉及

辣稅物業成交約1,418宗,按月大減22.4%,宗數連升3個月後回落,反映新冠肺炎疫情期間樓市氣氛驟降。當中以反映內地客及公司客入市的買家印花稅(BSD)跌幅最明顯,8月份只有42宗,按月跌幅達46.8%,為各項辣稅中最大,跌至近3個月低位。不過由於期內有不少豪宅成交增多,涉及的辣招