

PENINSULA兩日沽256伙套逾19億

承接首輪極速沽清氣氛，會德豐地產昨晚次輪開賣的油塘PENINSULA EAST銳不可當，106伙不足3句鐘沽清，套現逾8.3億元，全盤256伙兩日清袋，共套現逾19億元。

PENINSULA EAST次輪開賣氣勢如虹，繼續在售樓處大排長龍，晚上準七時揀樓。據市場消息，經過前晚熱身，昨晚揀樓流程明顯更流暢，首小時已售近半數單位，兩房單位續最受捧，又率先售罄，據悉最後一伙兩房由54號埋單，106伙於九時半沽清，最後一伙由406號籌埋單，標誌全盤總數256伙迅速於兩日完美謝幕。

會地常務董事黃光耀指，該盤開售首半小時已售逾50伙，包括6伙特色單位，買家出席率逾90%，中籤者大部分有揀樓，超過2拾客揀2個單位，揀樓速度較前日快。

他又謂，由於商場地方有限，擔心影響商場

運作，故安排準買家於商場外排隊輪候登記，疏導人流，維持秩序。

綠藍天市傳收票破萬

美聯住宅部行政總裁布少明指，美聯客戶中頭300號籌有80%出席率，因應近日股市氣氛帶動，部分買家資金鬆動下兩房升級買三房。同時估計本月一手成交約2700宗，應可創近年單月新高。中原亞太區住宅部總裁陳永傑表示，該行客人出席率有八成半，多數是前晚落空的向隅客，預計106伙清袋無難度。

另長實周日晚最後一擊發售516伙的將軍澳日出康城綠藍天，市傳收票破萬，超額18倍，平均每19人爭一伙，今日截止認購登記。

同系貨尾亦乏力催谷，長實營業經理楊桂玲表示，紅劏悅目尚餘八伙將更新價單，加價1.5%

至2%，下周二生效。項目累售208伙，佔整個項目96%，套現逾14億元。另大埔嵐山系周內連環破頂，其中一伙頂層複式戶成交價1655萬元，創項目新高；另一頂層連天台戶則以呎價1.25萬元售出，呎價創項目紀錄。項目至今累售1258伙，佔已推出單位96%，套現72億元。

天匯43樓B室近三億沽

此外，恒地（00012）西半山天匯接連開單，成交紀錄冊顯示，43樓B室（又稱66樓），剛以折實價逾2.97億元沽出，單位實用面積3918方呎，呎價75851元。新世界（00017）元朗臻林D2花園洋房，實用面積1902方呎連雙車位，剛售1875.4萬元。項目共沽出八幢洋房，並錄得四間洋房承租；D戶型洋房已全數沽出或承租。項目累售215伙，佔可售單位約九成半，套現逾13



▲黃光耀（右）及會地助理總經理何詠儀繼續在PENINSULA EAST監場

億元。

至於中國海外（00688）赤柱環角徑二號上載銷售安排，本月20日先到先得發售三及五號屋。兩洋房面積同為4198方呎，三號屋售價3.0887億元，五號屋售價2.99736億元。

二月獲批重建圖則 涉樓面68.4萬方呎

怡東酒店擬建商廈值200億

本港酒店及寫字樓供應雖然都是供不應求，然而有業主在衡量得失輕重下，仍傾向甲級商廈。已經營逾40年的銅鑼灣怡東酒店，業主文華東方酒店集團，亦為該酒店長遠變身作好準備，於今年二月份獲屋宇署批出一份甲級商廈的重建圖則，涉及樓面約68.4萬方呎，市場預計其市值可高達200多億元。怡東酒店發言人昨日回覆時稱，集團暫時無意將酒店重建。

大公報記者 林志光

位於告士打道281號的怡東酒店，屬怡和集團旗下文華東方酒店集團所有，於1972年落成，翌年正式營運，於2005年翻新過，是四星級酒店，樓高約30層，而集團總部辦公室亦設於酒店內。據該酒店網頁顯示，現提供863間客房及21間套房，面積由280方呎至1376方呎不等，每晚房價1680元至12800元不等。

變身對酒店業影響微

旅遊業界立法會議員姚思榮表示，怡東酒店雖然有數百間客房，及所處地點優越，但因近期訪港旅客數量下跌，不少酒店即使在旺季亦難維持往日80%的入住率，包括灣仔、銅鑼灣等傳統旅遊旺區。

他續稱，「而家酒店業好難做」，第一季度全港酒店業營業額整體下跌20%，不少酒店亦會降價搶客，故即使怡東酒店重建為商廈對區內酒店業影響亦是相當有限。

銅鑼灣一帶的甲級商廈，多由大發展商如九倉（00004）、新地（00016）及希慎（00014）等持有作長線收租，極少有買賣。該些商廈如世貿中心、時代廣場，及希慎廣場等，呎租50至70元不等，視乎景觀及每層樓面而言。至於灣仔至銅鑼灣一帶的甲廈買賣，如會展中心的寫字樓，及海港中心等，呎價一般都在1.9至2.5萬元不等，會展海景單位，更高達三萬元。

根據屋宇署資料顯示，怡東酒店於今年二月獲批興建一幢26層高商廈，另有四層地庫，可建樓面約68.4006萬方呎。

不過，如真落實重建為商廈，市場估計即使以平均呎價約三萬元計，其價值已逾200億元。至於現時擁有逾880間酒店房，以及其他配套設施計算，即使每間酒店房的價值約近2000萬元計，其估值也只約170多億元。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國表示，由於高檔酒店的維修保養成本較高，舊酒店更加如是，而且經營酒店的投資期會較寫字樓長。加上銅鑼灣區的商場價值極高，如怡東酒店所在位置，如重建為如毗鄰世貿中心般，附有數層商場的甲級商廈，以現市況估計，其寫字樓的呎價必逾三萬元，商場呎價更超過十萬元。怡東酒店重建可大大釋放其商業價值，業主難免不被打動。

仲量聯行商業部區域董事嚴威程指出，本港甲廈過去十年的平均吸納量達220萬方呎，而今明兩年

的全港甲廈落成量都各只是171萬方呎及150萬方呎，遠低於過去十年的平均需求，港島區的供應更為短缺，今年只約40萬方呎供應。再加上未來中環至北角的繞道建成後，未來整條港島的海岸線，將是甲級商業地段，而且，怡東酒店地段擁有全海景優勢，因此，業主有此重建部署亦絕對合理。

美利大廈變酒店獲批則

此外，九倉旗下海港企業（00051）於2013年斥44億元投得的中環美利大廈改變酒店項目，亦獲得屋宇署批則，改建樓面約34.35萬方呎，將提供約300間酒店房。

► Prit因工作關係曾在怡東酒店長住14年之久，坦言不希望酒店變成商廈 大公報攝



中環三家五星酒店湮滅

港島區甲級寫字樓供應長久短缺是不爭事實，尤以本港金融最核心區的中環，更為嚴重，因此，即使是馳名國際的五星級以上酒店，也難逃被業主拆卸重建的命運，中環近代便有三間酒店因此而湮滅。

位於皇后大道中二號的長江集團中心，前身是長和（00001）重組合併前的和記黃埔所擁有的香港希爾頓酒店，建於1958年，是當年全港極少數的五星級酒店之一，與文華東方酒店及富麗華酒店齊名。不過，和黃於上世紀90年代初籌劃重建為長和系的總部，酒店遂於1995年五月正式結業，隨後連同毗鄰的拱北行及停車場，重建成現時樓高達60層的甲級商廈，於1998年落成，長實總部亦從華人行，遷入該商廈。

至於另兩間被重建為甲級商廈的酒店，均與麗新發展扯上關係。其中原有傅老榕家族持有、位於干諾道中一號的富麗華酒店，於1973年正式開幕，其頂層旋轉餐廳是酒店的最大特色。麗新於九七亞洲金融風



暴前斥資近70億元購入，該交易亦令麗新陷入嚴重財務危機，要平價出售65%股權還債。該酒店最後於2001年底結業，隨後重建為現時的友邦金融中心。

另同由麗新所擁有的麗嘉酒店，是三間被拆酒店中，最年輕的一間，於1993年啓用後，落成不足20年，同受業主金鏈掛帥原則所累，於2008年初正式關門大吉，隨後被拆卸重建。由於期間麗新將項目五成股權出售予中國建設銀行，物業於2012年落成，成該行在港總部，命名為中國建設銀行大廈。

舊住客希望怡東不消失

本身為英國公民的Prit，此前曾因工作關係，在怡東酒店居住了約14年之久。她直言雖然現時已經沒有在怡東酒店居住，昨日亦只是作為遊客回去探望朋友，若然擁有超過40年歷史的怡東酒店真的消失，坦言傷感及可惜。



▲比華利山接連現蝕讓及銀主盤

股樓狂牛下，市場卻於半月內湧現六個銀主盤，大埔比華利山最誇張，一間屋仔三任業主狂按九次，簡直是樓市版提款機，最終按爆煲，買入不足三年淪銀主盤，被債權人接收安排拍賣，底價2180萬元，低購入價近20%。

比華利山別墅湖景道單號屋，實用2475方呎。業主2012年五月以2680萬元買入，先向滙豐承造首按，其後向同一間私人財務公司承造二及三按，共借2000萬元，最終按爆煲，買入不足三年即淪銀主盤，被債權人沒收後委託拍賣行安排本月29日拍賣，底價2180萬元，較購入價2680萬元低近20%。

土地註冊處資料顯示，該間屋仔三度轉手，三任業主先後狂按多達九次。上手業主最「按得」，2009年以1610萬元買入後，單位淪為提款機，兩年內加按五次，其中三按向一間「財仔」借貸160萬元。

另淡市時不時有蝕讓的炭炭御龍山亦現銀主盤，六座高層C室實用697方呎，同日拍賣，底價800萬元，較估值約950萬元低約16%。另天水圍慧景軒三座高層D室亦淪為銀主盤，實用868方呎，叫價約670萬元。土地註冊處資料顯示，業主2012年12月以476.8萬元買入，其後於2013年10個月內先後向三間財仔借錢。

大旺市下有心急業主出貨，消息指出，馬鞍山新港城M座低層8室，建築744方呎，實用551方呎。二月噏價710萬元，業主心急走貨，先後三度減價至618萬元易手，共減92萬元，實呎11216元。業主2010年以339萬元買入，仍賺279萬元或82%。

另中原地產海怡西翼第二分行首席分區營業經理盧鏡豪表示，個別業主急於套現減價出貨。25座低層G室三房，實用743方呎，建築947方呎，向南望少許山景及海景。業主開價950萬元低市價30萬元，因急於套現累減70萬元以880萬元易手，實呎11844元。買家是區內資深投資者，同屋苑持有二至三個物業，看好南港島線通車潛力，於是入市。原業主1996年以396萬元買入，持貨19年獲利484萬元，升值1.2倍。

首兩月私宅落成不足360伙

去年落成量為八年新高後，今年首兩個月私人住宅落成量不足360伙，其中二月份更僅只125伙，為四個月來新低。

美聯物業統計屋宇署資料顯示，今年二月份全港私宅落成單位只125伙，較一月份按月跌約46.4%，為四個月來新低，獲批入伙紙的主要是由太古地產發展的太嶼山長沙28幢獨立屋，和由香港小輪發展的紅磡城中心，提供約95個單位。

美聯首席分析師劉嘉輝表示，二月落成量處偏低水平，主要因月內未有大型項目竣工所致；然而，隨著今年內將有大型項目落成，估計包括灣仔薈匯第二期、大埔逸瓏灣Ⅰ及逸瓏灣Ⅱ、馬鞍山迎海、星灣御及東涌昇薈等，屆時落成量偏低的情況或會有所改善。

事實上，差餉物業估價署預測今年私宅落成量仍達13290伙，會較去年減少約15%，但明年的落成量更預測高逾20000伙，未來落成量走勢呈趨升。

該行統計，今年首兩個月落成單位只有約358伙，均是規模不大的項目。當中包括西半山西摩道33號，有127伙、深水埗營盤街142號有84伙，及鴨寮街86至88號有21伙等。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，中原城市七大指數上周創歷史新高後回軟，中原城市領先指數（CCL）報141.60點創歷史次高，按周跌0.54%。至於新界西CCL_Mass則止跌回升，最新報125.49點，按周升0.61%，結束2連跌。反映居屋攪珠公布後，不少申請者落空，部分買家轉向二手市場，刺激新界西樓價上升，預測未來樓價走勢繼續反覆向上，CCL升勢未盡。

少爺占傳破頂價買樂融軒

股樓狂潮刺激房協樓盤屢破新高。旗下筭箕灣樂融軒最後一伙特色單位，剛以破盡房協歷史的2635.9萬元及呎價2.15萬元沽出，較屋苑三月底以呎價2.09萬元及售價2521.7萬元沽出的A室再貴近3%及4.5%，為房協歷來最貴樓王。市場消息有指買家為電台唱片騎師少爺占（甄子康）或有關人士。同時亦象徵該盤274伙悉數清袋。

一手成交紀錄冊顯示，樂融軒42樓B室，剛以2635.9萬元沽出，實呎2.15萬元，買家採用A付款辦法，可照投標價減5%，同時，車位R18號將於物業買賣交易完成時，買家可以每月一元以許用權形式容租用，之後以市值租金續期六年十一個月。

上述42樓B室單位實用1226方呎，連133方呎平

台及274方呎天台，單位透過招標形式出售，售價及呎價均破盡房協歷來樓盤新高。刷新屋苑三月底標售的複式A室，面積1206方呎，期時標價2521.7萬元，呎價20910元。據指買家為電台唱片騎師少爺占。

隨着該單位售出，亦標誌着樂融軒274伙的銷售畫上句號。現時房協私人住宅項目尚有最後兩伙深水埗喜雅特色單位待售，包括一座，35樓D室複式單位，實用面積1442方呎，連267方呎平台；及二座36樓D室，實用面積1065方呎。房協將會因應市況以招標形式發售，詳情稍後公布。

另英皇國際（00163）執行董事張炳強表示，旗下西營盤維港峰再上載新價單，引入全新優惠，於本月二十日至下月四日，首三名購買27樓或以上A及

B室的買家，可獲贈TESLA Model S 70D電動房車一部，價值約61.9萬元。該盤累售92伙，套現23.6億元，尚餘33伙待售，包括25伙標準戶及八伙複式單位。

對於零售市道進入寒冬，張炳強坦言整體零售市況轉壞，經營環境困難，料租金有下跌壓力，跌幅視乎地區，若情況未改善，整體零售舖租全年跌兩成不足為奇，尤其鐘表珠寶等高檔零售行業，以及藥房等勢首當其衝，跌幅或更大。而受「周一行」影響，新界上水及屯門情況或更差。

發展商公布，維港峰即日售出兩伙，由同一名買家購入，單位為31樓及32樓B室，實用各1694方呎，連雙車以逾1.077億元，實呎約31817元。項目累積賣出94伙住宅及21個車位，套現超過24.63億元。

龍德苑實呎迫萬三南區居屋王

居屋價狂奔，一街破頂貨。背山面海被譽為富貴居屋之一的赤柱龍德苑，三球有找上車進住豪宅，一伙實用僅214方呎的開放式單位，連地價售273萬元，呎價1.27萬元破盡南區居屋歷史。

被譽為富貴居屋之一的赤柱龍德苑，環境勁正，背山面海，是不少買家的上車夢想屋，不過放盤少需求多，市場越搶越貴，幾乎一間貴過一間。土地註冊處資料顯示，B座低層20室，實用面積僅214方呎的「豆澗」開放式單位，剛連地價沽273萬元，實呎12757元，破盡屋苑新高之餘，更成南區新居屋王。

原業主2010年2月以100萬元連地價買入，賺173萬元。



▲以破頂價售出的樂融軒42樓B室，傢具只屬擺設，不包括在售價內。市場盛傳買家為電台唱片騎師少爺占