

新盤混戰 海茵莊園周六賣200伙

CAINE HILL推50伙 VAU Residence時隔半年再賣

本港物業升值能力較好，中小型單位成為焦點。九龍建業旗下將軍澳新盤海茵莊園，昨日開放1房經改動示範單位參觀。項目最快今日公布銷售安排，擬於本週六（18日）展開新一輪約200伙的銷售，連同其他新盤，估計本週六開售新盤涉近300伙。

●香港文匯報記者 黎梓田



●海茵莊園每戶樓底達3.5米高，採用「垂直空間」以達至「高樓底增值」。



▲海茵莊園示範單位

九龍建業（市務及銷售部）高級銷售經理陳淑芳表示，海茵莊園已在上周二（7日）加推新一張價單，提供200伙。預計最快周二（14日）公布銷售安排，本週六（18日）展開新一輪銷售約200伙，同時會視乎市況考慮加推，料有加價空間。

引「垂直空間」概念「增值」

九龍建業（市務及銷售部）高級市務經理鄭子宏表示，即日開放1房示範單位予公眾參觀。他指出，由於項目每戶樓底達3.5米高，故採用「垂直空間」，相信可達至「高樓底增值」效果。發展商補充，示範單位設計費

連裝修費達100萬元。發展商今次開放的經改動示範單位以第2座18樓C室作為藍本，實用面積約284方呎，包含22方呎露台，原則為1房間隔。長方形客廳採用和式設計，客廳及飯廳中間以實木欄柵分隔，右方原本擺放雪櫃的位置改作收納儲物空間，發展商指，交樓標準將會還原雪櫃。

單位樓底高3.5米，因此單位將「垂直空間」概念引入，睡房建有地台床作寢區，並增加儲物空間；寢區上方搭建閣樓，並以樓梯連接，閣樓可用作工作、娛樂等用途。

另外，恒基發展的上環堅道項目

CAINE HILL邀得香港小姐及國際中華小姐雙冠軍陳凱琳（Grace）拍攝介紹短片，並於昨日正式上載到各社交媒體，介紹CAINE HILL示範單位及展銷廳。

CAINE HILL超購4倍

根據資料，CAINE HILL上周公布首張價單，涉及50伙，折實平均呎價28,780元，折實價由約542.3萬元至869萬元，折實呎價26,572至30,759元。

入場單位為6樓F室，面積190方呎，屬開放式。消息指，市傳累計收票逾250張，超額認購約4倍，估計

本周末展開銷售。

VAU Residence 570萬入場

萬科香港何文田新盤VAU Residence相隔近半年，昨日加推第4號價單，涉及17個單位，面積209平方呎至388平方呎，價單定價679.1萬元至1,190.4萬元，價單呎價30,678元至34,118元，120天提供最高16%折扣，折實價570.5萬元至1,000萬元，折實呎價25,771元至28,664元。入場折實價由570.5萬元起。

項目同步公布銷售安排4號，本週六12月18日開售25伙單位，並以先到先得形式開賣。

嘉峯匯入伙 貨尾價料見同區新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）嘉華旗下啟德嘉峯匯項目本月開始交樓。嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，嘉峯匯至今已售983伙，佔可售單位約98%，套現逾113億元。

項目開始分批發信予業主收樓，項目管理費約4.9元/呎。嘉峯匯尚餘少量3房單位及特色單位待售，項目未來主力推銷特色單位，包括4間洋房及8個頂層特色戶。4幢洋房會以招標形式發售，料明年1月接受預約參觀，價錢參考九龍塘一帶洋房，有機會挑戰啟德新高。

溫偉明透露，集團現已展開明年銷售部署，其中嘉林邊道洋房項目已接受貴賓客預約參觀；啟德跑道第4A區1號項目涉約2,100多伙，預計明年上半年推售；而同區4A區2號項

目將緊接推出。另一合作發展的錦上路站項目涉2,200伙，料最快明年上半年推售。旗下將軍澳日出康城項目共1,880伙，估計明年年中推售。

MONACO ONE 2期料快獲批預售

會德豐地產常務董事黃光耀表示，集團旗下啟德MONACO ONE第2期預計快將獲批預售樓花同意書，料成集團2022年「頭炮盤」。黃光耀指，MONACO ONE第2期高低座設計，高座大樓包括第1A及第1B座，低座則有A座至D座，全盤提供559伙，主打2房至3房戶型。

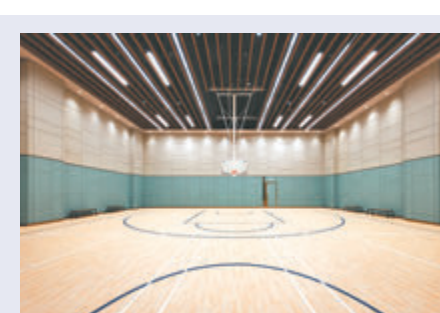
另外，嘉峯匯及MARINI昨同步開放會所予外界參觀，嘉華表示，嘉峯匯會所設施包括消遣、娛樂、運動、餐飲等。當中設有多元運動設施，健身室劃分為不同的運動區域，

包括心肺功能鍛煉區、肌肉強化鍛煉區及進階版功能性訓練區。另亦提供約30米長戶外游泳池、兒童游泳池、瑜伽地帶及多用途室內運動場等。

兩新盤會所同步開放

會德豐發展的將軍澳日出康城MARINI，昨日也開放會所予外界參觀。會德豐地產總經理（市務）陳惠慈表示，項目設有約3.7萬方呎會所「CLUB MARINI」，提供室外無邊際泳池、室內泳池、按摩池、24小時健身室及室內運動場等設施，另設約3萬方呎園林空間。

會德豐地產總經理（業務拓展）楊偉銘指，會所室內外兒童遊樂設施佔地約4,200方呎，健身室特設ICAROS VR健身模擬器，價值約25萬元。



●嘉峯匯會所設多用途室內運動場。



●MARINI會所提供24小時健身室。

新暉逾3.2億統一深水埗舊樓業權

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港市區項目買少見少，吸引不同資金於市區舊樓「尋寶」。其中新晉發展商新暉投資，昨日透過強制拍賣，以底價3.27億元統一深水埗醫局街項目。公司董事朱威濤昨日於完成拍賣後表示，公司在內地有多年房地產發展經驗，包括住宅、商業及酒店，分別於江蘇及福建等地都擁有發展項目，在香港亦曾嘗試合資或獨資投標官地，而今次醫局街項目屬公司在香港首個地產發展項。

醫局街項目可建樓面逾4萬呎

深水埗醫局街134及136號與138及140號，現為4幢樓高約5層的商住舊

樓，於1956年落成，樓齡65年。項目昨日早上於環亞拍賣行進行拍賣，大業主新暉投資由董事朱威濤作為代表，手持8號牌。沒有對手下項目最終以底價3.27億元成交。項目地盤面積約4,617方呎。若以商住項目重建，可以9倍地積比率發展，可建樓面約41,553方呎。

新暉投資董事蘇宏進透露，項目計劃發展中小型單位，主打開放式至2房，預計2年至3年內推出市場，具體單位數量仍在規劃。集團約由2年前開始就上述項目進行收購，將會繼續積極在港透過不同渠道吸納土地，如競投官地、收購等，並以尋覓市區項目為主。此外，由於本地住宅項目具剛性需求，所

以集團對香港後市有信心。

山頂道地盤「十間」聯合標售

另一方面，第一太平戴維斯獲委任招標出售山頂道81至95號史超域台住宅地盤（又名「十間」），涉及物業逾95%不可分割業權（全數20個單位中的19個），將以現狀交吉或連現有租約方式進行聯合招標出售，截標日期為1月20日。據悉，意向價約40億元。

物業為一幅住宅用地，總地盤面積約61,449方呎，其現有建築面積約52,332方呎，是山頂地區僅餘的大型獨立地段。資料顯示，「十間」現由多位名人富豪所持有，包括華慶置業鍾

棋偉等人、香港興業主席及執行董事查懋成之兒媳查陳愛茵、八珍甜醋伍偉森家族第三代成員伍潔儀等，亦有前政務官及多位資深律師、建築師等。

2018年華慶置業牽頭，並聯同15位業主申請強拍，估值逾15.3億元，但有關申請今年4月被否決，為逾10年來首宗強拍被否決的個案。文件顯示，申請人當時指已集合約81.36%業權，但其中81號地段並沒有共同樓梯與範圍內的其他建築物連接，屬獨立物業，故不可共同申請強拍。而單計81號地段的業權份數並未達到強拍門檻最低準則，加上考慮到維修狀況，重建理據不足。



●鄭志偉(右)表示，嘉里物流近年趨向較輕資產的營運模式。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地與嘉里物流達成協議，簽約承租屯門工業區一座鄰近屯赤公路、約15.8萬平方呎樓面的物流倉儲，為期3年。據了解，此租務協議的物流倉儲，樓高4層，樓底高達16呎。

新地代理房地產組合資產管理與交易策略部總經理霍利民表示，此租務協議的物流倉儲，配備大型載貨升降機及寬闊車場，布局靈活實用，且自由度高，可供24小時自主出入貨。目前集團於全港約43幢工業、工商樓宇和物流倉儲，總建築面積約450萬方呎，現時出租率約94%。另外用作物流設施約740萬方呎的土地，以及位於商業、住宅及工業樓宇內近12,000個車位。

實現輕資產策略

嘉里物流聯席首席財務主管鄭志偉表示，與新地的合作始於30年前，共同擁有一個貨倉，並由嘉里物流營運。嘉里物流近年趨向與美國國際同業的較輕資產營運模式，而與新地的合作，正是公司實現較輕資產策略的例證，讓公司可專注業務。

嘉里物流租新地屯門物流倉

美聯樓價指數四周跌近1%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價出現回落，美聯昨日公布「美聯樓價指數」，最新報172.92點，按周續跌0.13%，比起4星期前則跌0.96%，不過本年迄今指數仍累升5.77%。若以3區劃分，港島樓價連跌4星期，九龍區亦連跌2周，但新界樓價則連升2星期。

該行指，新界樓價指數最新報159.53點，按周升0.05%，縱使仍較四星期前跌1.23%，惟該區樓價本年仍升2.4%。九龍樓價指數最新報175.71點，按周跌0.23%，惟較四星期前仍升0.26%，而該區本年迄今樓價錄約8.58%的升幅。港島樓價指數最新報186.63點，按周跌0.49%；比起四星期前急跌2.82%，但全年樓價仍升約4.07%。

調查：逾八成內地客冀子女來港升學

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）疫情加上地緣政治影響，有調查指，內地學生近年出國升學較以前困難，而本港學校對日後銜接升讀內地或海外大學有幫助，令不少內地客的子女選擇來港升學。

美聯移民顧問於12月1至4日，透過微信及微信群組訪問旗下內地客戶有關子女在港升學意向，共收到390份回應。結果發現有85%受訪者表示，會考慮讓子女赴港升學；約74%調查對象指，考慮入讀本港的國際或私立學校。而63%考慮於大學或大專前來港，當中選擇於小學、幼稚園時段來港讀書的更分別佔了17%及16%。

根據大學教育資助委員會資料顯示，由2017至2018年度起計，獲本港「八大」錄取的內地新生總人數持續上揚，由2017至2018年度的3,405人，連升3個年度至2020至2021年度的4,168人，增幅逾22%。值得注意的是，其中最受疫情影響的2020至2021年度，內地新生按年增幅更提速升至約11.6%，屬3個年度之中最高。

金管局擬增發400億外匯基金票據

香港文匯報訊（記者 馬翠媚）金管局昨宣布，將透過適量增加外匯基金票據的發行量，應付銀行在銀行體系流動資金充裕的環境下，對該等票據的持續需求，並計劃於明年1月4、11、18、25及31日，以及2月8、15及22日舉行的8次定期投標中，每次增發50億港元的91日期外匯基金票據，如計劃全部執行，票據發行量將會增加共400億港元。

擬明年分8次發行 每次50億

金管局又指，會繼續留意市場情況，並保留調整或不全部執行上述8次增發的可能性。是次增加外匯基金票據供應的安排符合貨幣發行局制度的運作原則，而增發外匯基金票據只是貨幣基礎的組成部分之間的轉移，即由銀行體系總結餘轉移至外匯基金票據及債券，總結餘

將因應外匯基金票據的增發量相應減少，貨幣基礎仍然由外匯儲備提供十足支持。

分析：港銀流動性充裕息口低

大新銀行高級經濟師溫嘉焯表示，由於港元拆息近期回升，但整體仍屬偏低水平，而由今年8月至今，金管局共進行三輪票據增發，他相信有關舉措是局方

冀有秩序地吸收銀行間流動性，主因若流動性太充裕，而本港息口太低，將拉闊港美息差，或導致本港出現資金流出風險，故不排除金管局明年將繼續增發外匯基金票據。

本港銀行體系結餘早前達4,500億元歷史新高，現時已由高位回落至逾3,874億元水平，至於與樓按相關的1個月港元拆息昨微跌至0.20625厘。



●金管局指，會繼續留意市場情況，並保留調整或不全部執行增發外匯基金票據的可能性。