

# The Carmel 豪宅8500萬沽同盤雙破頂

豪宅新盤屢錄成交。永泰地產旗下屯門青山公路The Carmel 昨以8,500萬元售出1號洋房，為項目面積最大單位，實用面積4,144方呎，4房4套間隔，連3個車位，呎價20,512元，售價及呎價均創項目新高。該盤178伙自2019年1月推售至今已悉數沽清，套現逾22億元。

●香港文匯報記者 梁悅琴

永泰地產執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖指，昨天招標售出的單位屬整個項目中最大的單位，實用面積4,144平方呎，間隔為4房4套設計，屋內設有私家泳池及升降機直達各層，設計同區罕有。買家為家庭換樓客，居於同區多年，鍾情1號獨立洋房的大宅氣派，因此購入單位作自用用途。

### 山水盈4房3套間呎造18798元

另外，路勁地產旗下元朗山水盈再錄洋房成交，以4,145萬沽出3號屋，實用面積2,205方呎，連車位，呎價18,798元，該屋4房連3套房間

隔，另連743平方呎花園，以及231平方呎天台。

新地與新世界合作的港島西半山巴丙頓山亦售出1伙三房連套房，為19樓C室，實用面積791平方呎，成交價逾3,182萬元，呎價40,228元。

### MOUNT NICHOLSON 3期標售4伙

由九倉、南豐合作發展，並由會德豐地產負責銷售的山頂 MOUNT NICHOLSON 第3期以招標形式推出4個分層單位，包括3C、3D、15C及15D室，截標日期為2022年1月1日。



●永泰地產旗下屯門青山公路The Carmel 178伙至今已悉數沽清，套現逾22億元。圖為昨日沽出的1號洋房，為項目最大單位。

## 大埔滘住宅地收8標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓市於高位徘徊，吸引發展商積極投地。大埔公路大埔滘段住宅官地昨日截標，地政總署公布收到8份標書，包括漢國置業、遠展、華懋、建源地產、佳明、信置等。值得留意，地盤內有數幢村屋及私人土地，發展商需要為他們提供通道，有入標發展商直言會影響出價。市場對地皮估值約9.5億至18億元，預計每方呎樓面地價4,200至8,000元。

### 估值9.5億至18億元

大埔公路大埔滘段住宅地，鄰近低密度住宅如滌濤山、翡翠花園等物業。項目地盤面積約150,720方呎，最高可建樓面約226,080方呎。中原地產

測量師張競達表示，地皮規模不大，投資金額不高，加上市況向好，料可吸引不少中小型發展商參與競投，不過地皮內有其他私人土地影響發展，估計發展商出價較審慎。

據了解，地盤內有數幢村屋及私人土地，發展商需要為他們提供通道，漢國置業房地產部董事李振彪指，若中標集團有機會向該批私人土地作出收購，又或是在設計上作出遷就，又直言該些限制有影響出價。他又指，若今次中標，項目日後將可以發展低密度住宅。

是次推出的大埔地皮，毗鄰去年10月由雅居樂副主席陳卓賢次子陳思遠以4.51億元、每方呎樓面地價4,478元中標的大埔市地段第241號地皮，而今

次規模大一倍以上。

### 料興建中型精品豪宅洋房

美聯測量師行董事林子彬表示，項目屬低密度發展，加上地勢較高，部分單位或擁海景，料興建中型精品豪宅及洋房單位。

不過，地皮部分範圍劃為非建築地帶，料可作綠化休憩之用，而中標發展商亦需負責興建及預留通道予地皮內的6個私人小地段，料相關發展條件將增加建築成本，並將在入標價上反映出來。

佳明項目經理曾嘉敏亦指，地皮內存在村屋及私人土地情況較棘手，但相信可以解決。她認為地盤內有斜坡需要維修，相關費用較大，出價已計

算這類因素。

### 淺水灣南灣道地皮招標

地政總署同日公布推出淺水灣南灣道地皮招標，下周五開始招標，並於明年2月11日截標。

地盤面積約21,173方呎，總樓面約19,056方呎。華坊諮詢評估資深董事梁沛泓對地皮估值約12.4億至13.7億元，每呎樓面地價約65,000至72,000元。

另外，城規會收到一宗申請，來自赤柱大潭道19號豪宅地盤，擬以地積比率約1.4倍重建為一幢樓高8層的分層住宅，落成後總樓面約12,600平方呎，提供7伙，單位的平均單位面積約1,163方呎，預計2024年6月落成。

## 變種病毒拖累 CCI 見個半月低

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 新冠變種病毒全球爆發，以及美國放風提前完成縮減實債，本港樓價持續回軟。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL報186.09點，按周跌0.01點，為1個半月新低，而三大整體指數更已齊跌三周。該行分析指，變種病毒肆虐及美國明年可能加息三次的消息，相信短期樓價繼續高位反覆，會下試另一個較低水平後再爭持。

### 樓價料續高位反覆

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，大型屋苑領先指數CCL Mass最新報187.69點，創逾7個月新低，按周跌0.48%，跌穿早前兩個半月於188點至190點窄幅爭持的水平。CCL(中小型單位)報185.69點，創29周新低，按周跌0.41%，跌穿早前兩個半月於186點至188點窄幅爭持的水平。

該行表示，CCL三大整體指數齊跌3周，CCL累跌1.19%，CCL Mass累跌1.28%，CCL(中小型單位)累跌1.32%。變種病毒肆虐及美國明年可能加息三次的消息，相信短期樓價繼續高位反覆，但下試另一個較低水平，然後再爭持。

### 新界兩區指數齊回升

CCL(大型單位)報188.13點，按周升2.10%，升幅31周最大，結束2周連跌。指數上周急跌，今周回升，走勢反覆。

四區樓價二升二跌，其中九龍樓價率先下挫。九龍樓價指數報178.95點，創30周新低，按周跌2%，跌幅45周最大。港島樓價指數報191.35點，按周跌0.63%，連跌2周共1.14%。新界兩區樓價早前齊跌2周，本周齊升。新界西樓價指數報174.32點，按周升0.52%。新界東樓價指數報202.78點，按周升1.32%。

## 「中」「美」後勤明年加薪3%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 時近年尾，打工仔有好消息。中原地產、美聯集團及美聯工商舖均宣布，調高全線後勤的薪酬，平均加幅為3%。

中原集團創辦人施永青感謝後勤過去一年的努力及支持，即使仍於疫情下，加上內地調控，令集團於經營上面對不少挑戰。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑公布，明年中原地產全線後勤可獲加薪3%。

### 中原首三季均錄盈利

他指，中原住宅部全年佣金可達48億元，現時中原地產分行470間，員工逾6,700人，三者皆創下了歷史新高。中原地產於今年首三季皆錄得盈利，所有後勤員工已獲發1.6個月花紅，主任級後勤累積獲發2.4個月花紅。

美聯集團及美聯工商舖亦宣布，調高全線後勤及前線全職員工的薪酬，平均加幅為3%。美聯集團副主席黃靜怡表示，過去一年，疫情仍然困擾全球，但是集團未有畏懼挑戰，上下皆展現迎難而上的勇氣，疫下重新出發，藉着優化銷售管理團隊，及一連串的策略性措施，成功抓緊本港物業市場之反彈機遇。



按揭熱線  
經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 退休有樓無收入 安老按揭幫到手(三)

靈活選擇年期 鎖定回報  
(一) 借款人可靈活選擇年年期，即固定年期(10年、15年或20年)或終身每月收取年金，往後亦可

隨時申請轉至其他年金年期。  
(二) 選定期後，其間年金不會受樓價、利率、通脹變化等因素影響，而現時樓市興旺，樓價高企，申請安老按揭可鎖定回報。  
(三) 除每月收取年金外，亦可選擇一筆過提取貸款作指定用途，讓借款人的財務安排更為靈活，包括償還按揭貸款、個人貸款、家居改善、維修或保養、醫療開支、購買骨灰龕位/墓地以及殯葬服務等等。

物業彈性出租 總結欠「免清」  
(四) 特定情況下，即借款人持有其物業1年或以上，以及聲明已退休或因接受長者或醫療護理服務而遷出其物業，便可彈性出租其物業，增加收入。  
(五) 年年期已屆滿後，借款人在一般情況下仍可終身居住其物業，直至百年歸老。  
(六) 借款人在一般情況下可終身無須還款，除非安老按揭貸款在特定

情況下被終止，否則借款人終身無須清還貸款總結欠。  
(七) 借款人可隨時全數清還安老按揭貸款，以贖回抵押物業，即使提前清還貸款，亦無須繳交任何罰款，但要注意按揭公司是不接受部分還款。  
(八) 申請人會有六個月的冷靜期，即首六個月內終止其安老按揭貸款，並於指定期內全數清還所有貸款，相關的按揭保費將獲全數退還及豁免。

## 財經新聞

# 優品360 進軍內地 深圳首開分店

食品零售商優品360(2360)開拓大灣區業務有新進展，公司昨宣布位於深圳壹方天地的首間零售店舖正式開業，成為集團於內地市場的首個據點，為拓展大灣區業務的願景奠定基礎。

●香港文匯報記者 梁悅琴



●優品360深圳首間新店位於龍華區壹方天地，銷售主要來自海外的進口預先包裝休閒食品及其他雜貨產品。

集團於內地的首間門店位於深圳龍華區壹方天地，銷售主要來自海外的進口預先包裝休閒食品及其他雜貨產品。為慶祝新店開張，即日起至下月6日，深圳首店將舉行雙旦禮遇，過百款商品以震撼優惠價發售，部分更低至六折。

### 雙旦禮遇低至六折

集團行政總裁許志群表示，優品360於內地首間分店開幕，標誌着集團業務踏入新的里程碑。這間分店將成為集團在內地市場的首個據點，未來集團會繼續在大灣區內尋找合

適的地點增設分店，並透過不斷優化產品結構及嘗試不同的營運策略，希望能盡快探索出一個成功的盈利模式，令集團將來可以進一步將銷售網絡拓展至全國各地。

### 擬續拓大灣區分店

壹方天地為鄰近住宅及商廈的大型購物商場，該商場結合休閒、購物、娛樂、親子等多方面需求，全面滿足周邊居民日常生活需求。門店面貌以香港店舖設計為藍本，簡約的裝潢營造出自然及溫馨的感覺，務求為顧客帶來愉快的購物體驗。

## 東亞銀行被剔出重要性銀行名單



●金管局昨公布被指定為具本地系統重要性認可機構名單，東亞銀行遭剔除。資料圖片

香港文匯報訊 金管局昨宣布，被指定為具本地系統重要性認可機構(D-SIB)的認可機構總數由6間減少至5間，剔除了東亞銀行(0023)；最新名單將於2022年1月1日生效。5間指定為D-SIB的認可機構分別為工銀亞洲、恒生銀行(0011)、渣打香港、中銀香港(2388)及滙豐銀行。

東亞銀行則回應表示，該行一直是本港同業中擁有最穩健資本基礎的銀行之一，同時亦會利用這次檢討結果帶來的彈性和契機，進一步運用資源以發展業務。

## 中電信獲准鋪設國際海底光纜香港段

香港文匯報訊 特區政府昨刊憲，宣布准許中國電信(0728)旗下中國電信國際在春坎角至香港東面邊界，鋪設一條長約34.6公里、直徑約38毫米的海底光纜，為亞洲直達國際海底光纜系統的一部分。政府公布稱，該海底光纜系統共長約9,400公里，連接香港、新加坡、日本、泰國、越南、菲律賓及內地，將提升香港對外電訊容量，並鞏固香港作為亞洲重要通訊樞紐的地位。該項目暫定於明年4月展開，同年8月完成。