

南生圍修訂否決 恒基尋求三贏方案

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒基南生圍項目暫告一段落,昨日城規會表示,由於恒基9月遞交的方案屬重大修訂,故此不予通過,要求恒基方面應按現有城規會程序重新申請。恒基昨晚重申,地皮早年獲准作低密度發展,未來將與社會各界研討,尋求一個社會、環保、業主三贏的方案。

傳與各方商討 部署覆核

城規會昨日審議恒基9月呈交的修訂方案,認為修訂方

案屬大規模修改,已偏離原方案,恒基應在現行法例下重新提出申請,因此不予通過修訂方案,擾攘多時的恒基南生圍項目可說暫告一段落。然而,由於恒基保留覆核及上訴權力,更有消息稱恒基正與各方商討,部署覆核,故南生圍項目的前景發展仍充滿變數。

恒基於9月時曾經向城規會提出修訂,具體內容是將高爾夫球場面積由43公頃縮減至10公頃,由18洞改為9洞,同時增加濕地保護區面積,由不提供增加至33.35公頃,現修訂方案不獲通過,則恒基除非覆核成功,否則肯定

趕不及今日的發展期限,而14年前批出的規劃許可亦已告失效,恒基若按現有程序向城規會提交申請,則發展規模將會大幅「縮水」。

據悉,南生圍項目上週被否決延期申請後,恒基仍可於21日內提出覆核,倘城規會否決覆核申請,亦可在60日內向上訴委員會提出上訴。

養和醫院擴建冀修訂放寬

另外,《黃泥涌分區計劃大綱草圖》早前修訂養和醫

院的發展規模,關係到該院的擴建計劃。過去2個月共收到1,068個申述意見,當中逾7成均支持於有關修訂,然而養和醫院認為修訂應予放寬。

養和醫院於申述文件中指,反對將養和醫院用地所在的「政府、機構或社區」地帶西北所訂定的最高建築物高度由12層修訂為主水平基準以上89米,認為應放寬至115米;亦反對將西部所訂定的最高建築物高度由12層修訂為主水平基準115米,以及反對將養和醫院用地東北訂定的最高建築物高度由12層修訂為兩層,認為應修訂為3層。

亦有意見反對養和醫院擴建,包括灣仔區議員黃宏泰等等,有意見認為養和應另覓地方擴建。該院因為擴建,過去已多次與城規會商討,更曾對簿公堂,事緣養和醫院擬擴建一幢42層的新大樓,但城規會限制該區高度令計劃受阻,今年9月雙方庭外和解,考慮將大樓一拆為二,改為興建兩幢各高21層的新大樓。

毋懼重稅內地客5400萬購天璽

政府出招後 九龍站豪宅內地買家比例增至5成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港府出招「額外印花稅」及收緊按揭成數四周以來,樓市交投急挫,惟多以一次過付清樓價的內地客未受影響,成為撐住大市的強心針,一名內地客剛斥資5,400萬元買入九龍站天璽日鑽璽高層A室。



香港置業九龍站港景峰分行助理區域經理馬步成表示,本港樓市基調穩健,吸引不少境外人士來港尋找優質物業,豪宅向來「有價有市」,由於購買豪宅的買家均具一定實力,政府「辣招」對該類買家影響較小,而且買家多屬長線投資者。至於屬新晉豪宅區的九龍站,向來備受內地客歡迎,一向受他們青睞的九龍站及奧運站之入市比例,於11月19日政府出招後更由以往30%升至接近50%。

港置:內地買家多全付樓價

馬步成指出,剛促成的天璽大戶的大額成交,即使業主減價不足2%,仍獲一名內地客斥資5,400萬元購入。

呎價2.6萬 業主勁賺千五萬

該單位為天璽日鑽璽高層A室,建築面積2,070呎,屬4房雙套房連多用途房設計,享全海景,平均呎價約26,087元。買家已於半年前物色本港優質物業,鍾情天璽苑用料豪華,故考慮數天便拍板購入,該名內地客只須借少數按揭,計劃作度假用,原業主於09年2月以3,888萬元購入,今次成交溢賺1,512萬元,物業升值約39%。

天璽一向受內地客垂青。本月初一名內地客斥

近內地客入市個案

樓盤	面積 (平方呎)	成交價 (元)	呎價 (元)
九龍站天璽日鑽璽高層A室	2,070	5,400萬	26,087
西半山蔚然高層A室	1,665	4,061萬	24,390
九龍站濠庭居第1座高層F室	1,168	1,236萬	10,582

資料來源:中原、港置

資2,400萬元買入天璽星鑽璽中層E室,面積1122呎,呎價21390元。

今年天璽多宗內地客入市

今年8月底另一名內地客斥資5,100萬元買入天璽日鑽璽極高層A室,面積2070呎,連1個車位,呎價2.46萬元,此名內地客毋須承做按揭,以一筆過付款。此外,近日一名內地客亦以1,236萬元向日本業主買入濠庭居第1座高層F室,面積1,168呎,平均呎價10,582元,單位景觀向南凱旋門園景,原業主是一名日本人,於07年5月以760萬元購入,單位升值476萬元或62.6%。

另本月初一名內地客斥資4,061萬元向太古及恒地買入一伙西半山「蔚然」海景戶作自用。該單位為蔚然高層A室,面積1,665呎,擁三房套房間隔,享海景,成交價為4,061萬元,每呎造價24,390元,買家計劃作自住用途。



九龍站天璽外貌。

本報記者趙建強攝

周末睇樓量連升三周

香港文匯報訊(記者 周穎)新樓市措施逐漸被市場接受,三大代理行數據均顯示,周末預約睇樓量持續上升,連升三周。業內人士均認為,樓市發展保持健康,大市持續橫行,後市相對樂觀。

利嘉閣地產研究部指出,根據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑共錄2,860組客戶預約在本周末睇樓,較上周末再升2.0%,連升三周,當中依然以用家(上車客及換樓客)為主,佔總客量比例高達64%。

中原地產住宅部董事總經理陳永傑表示,對物業有真正需求的用家,陸續重回市場尋覓單位,令本周睇樓量平穩微升。中原地產十大屋苑本週六、日錄得1185組預約睇樓客,較上週升2.6%。樓市發展保持健康,大市持續橫行,後市相對樂觀。

根據美聯物業分行統計資料,本港15個指標二手屋苑於本周末的預約睇樓量錄得1,967組,按週上升約9.2%,連續第三週錄得升幅,惟數字仍較10月底周末錄得的高位低逾20%。美聯物業董事何銘培表示,周末預約睇樓量連升三周,因陸續有用家及長線投資者重投市場物業單位。

地產熱綫

蔚然連沽2伙 呎價2.36萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)太古及恒基地產合作的西半山西摩道豪宅「蔚然」至今累售約36伙,發展商近日更連環沽出2伙。

中原地產西半山及中半山高級營業董事李麗表示,剛成交單位包括蔚然高層C室,面積1679平方呎,擁三房套房間隔,享優質煙花海景,成交價為3,971.9萬元,每呎平均造價23,656元。買家為投資者,或考慮將單位作長線收租,預計單位入伙後呎租可達50至55元,租金回報率約2.5厘至3厘。另一宗成交單位為蔚然中層A室,面積1,665呎,成交價為3,605.8萬元,每呎售價為21,656元。

太古城頂層戶32年漲32倍

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示,鯉魚涌太古城華山閣頂層連天台戶,單位面積779平方呎,擁三房間隔,享內園景及少海景,日前以735萬元易手,折合平均呎價為9,435元。

新買家為同區租客,見租金升勢依然,遂決定自置物業。原業主於1978年以22.4萬元購入物業,持貨達32年,大幅獲利712.6萬元,單位升值31.8倍。本月至今,太古城錄得約28宗成交,平均呎價約8,180元水平。

畢架山峰3年蝕194萬

香港文匯報訊 中原地產王婉婷表示,該行日前促成九龍塘畢架山峰2座極高層B室易手,面積1,538平方呎,四房連套房間隔,另設多用途房,享開揚景致,成交價2,438.8萬元,折合平均呎價15,857元。

買家為一名同區客,作自住用途。原業主於2007年以2633萬元購入,持貨3年轉手蝕194.2萬元離場。

用家斥947萬買海怡大戶

香港文匯報訊 利嘉閣地產梁國輝表示,該行新近錄得鴨洲洲海怡半島18座高層H室成交,單位建築面積1,078方呎,三房間隔,景觀開揚,獲用家斥資947萬元承接,折合成交呎價約8,785元,屬市價水平。

賣方是於09年年中以750萬元購入作自住用途,迄今轉售獲利197萬元,年平賺價約26%。

梁國輝續稱,海怡半島12月份交投平穩發展,本月至今暫錄得18宗買賣個案,整體平均成交呎價約7,100元。目前,海怡半島買賣放盤有約650個,平均每方呎開價約7,200元。

翠峰廿八聖誕舉行同樂日

香港文匯報訊 一年一度聖誕佳節即將來臨,麗新發展於深水埗大埔道20至28號的翠峰廿八,於12月27日於會所舉行之「冬日鑽FUN 狂想曲」同樂日,屆時將設有多個攤位遊戲,包括「齊來做個薑餅人」、「動感聖誕齊齊wii」,以及「即影即有聖誕老人」等,除了讓大家親臨聖誕老人外,還有精美小食及禮物贈送,費用全免。同樂日將於大埔道28號之翠峰廿八內舉行,時間為下午3時至7時,歡迎大小小朋友一齊參加,與聖誕老人一同歡度佳節。

炒家減價8%沽一城兩凶宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府新措施打擊炒風,投資者亦相應改變投資策略,就連凶宅市場亦不例外,有投資者選擇沽貨「止血」的同時,亦有投資者無懼一切入市「長揸」;昨日沙田第一城就錄得一名投資者,減價8%連沽手持的兩個凶宅單位,並一併售予一名長線投資者,可說一經典例子。

長線投資者接貨

世紀21奇豐物業助理區域經理周淑萍表示,沙田第一城剛錄兩個凶宅單位成交,分別為38座高層G室、49座高層D室,兩個單位面積均410呎,合共以310萬元售予一名長綫投資者,其中38座單位現狀為交吉,49座則在月初以每月6,800元成功出租。

周氏指,兩個單位分別以155萬元成交,其中38座現「正常單位」市價約220萬元,即成交價低市價29.5%,而49座單位現市價約210萬元,成交價低市價26.2%。消息人士指,38座單位於07年4月,一名中學男教師疑因工作壓力於單位內燒炭,49座單位則於1998年曾發生租客開煤氣自殺事件。

土地註冊處顯示,富港發展有限公司於今年6、7月,分別以132萬元購入上述兩個凶宅單位,公司董事包括溫成就及溫文秋,持貨至今約半年易手,溫氏帳面獲利46萬元。市場人士稱,溫氏一直以168萬元分別在市場上放售



沙田第一城。

本報記者張偉民攝

兩個單位,以是次成交價計算,他減價約8%售出單位。

兩凶宅曾4度易手

兩個單位中過去交易紀錄均可稱「命運多舛」,49座單位在過去12年4度易手,今年亦曾委託拍賣行出售單位,但一直反應一般,於10月初終成功以160多萬元售出,但新買家得悉為凶宅後,即時決定撻釘離場,令交易告吹。38座單位亦同樣,過去兩年內4度易手,09年3月由張以祺96萬元購入後,今年5月由戴慕貞以118萬元承接,其後溫氏就接手單位,亦曾於拍賣場上推出,兩凶宅均可說「十分搶手」。

松林今推售 收票逾10張

香港文匯報訊(記者 周穎)九龍城新盤松林於今日開售,由於樓盤是自政府推出打擊炒樓措施後,繼大圍盤後第二個全新登場項目,樓盤銷情備受市場關注。據了解,目前項目收票逾10張,佔項目可售的標準單位約50%,反應理想。

獲松林委託為獨家代理的中原地產東南中九龍高級營業董事王鎮維表示,松林展銷廳開放以來,人流絡繹不絕,已經累積有逾300批買家參觀,當中亦有少部分為外籍人士。目前項目合共收票逾10張,市場反應理想,主要以區內用家為主,及少量外區客。

松林現推出全數23伙單位,包括21個標準分層單位及2個特色單位,標準分層單位面積分別為668及682平方呎,呎價最低由6,750元起,平均呎價7,534元;最低入場費單位為6樓一房戶,訂價由450.9萬元;位於5樓之連平台花園特色戶造價567萬元,呎價9,000元。而頂層Penthouse訂價750.2萬元,呎價1.1萬元。發展商提供即供付款方式。

半島豪庭2房戶創新高價

香港文匯報訊(記者 周穎)基本因素仍然向好,令業主看好後市,叫價普遍「硬淨」,買家要出高價才能購入心頭好。紅磡半島豪庭新近錄得一宗成交,一名買家以670萬元購入一個735呎高層單位,成交價創同類型單位新高;馬鞍山銀湖,天峰一個低層連平台特色單位,以590萬元轉手,創屋苑兩房單位新高價。

出招後企硬 呎價9116元

世紀21東方物業姚錦凌表示,紅磡半島豪庭5座高層D室,面積735方呎,2房間隔,享開揚遠景,成交價670萬元,呎價9,116元。據知,賣家原叫價658萬,隨後看好後市,提價約1.8%,政府出招後仍企硬叫價670萬成交。原業主於2008年9月以493萬元購入,轉手獲利177萬,單位升幅約36%。

銀湖平台戶高市價27%售

世紀21奇豐物業徐永成表示,馬鞍山銀湖,天峰2座低層F室,面積718平方呎,連933方呎超大平台,成交價590萬元,呎價8,217元,創兩房呎價新高,較屋苑平均呎價高出27.4%。據悉,原業主於去年以520萬元一手購入,轉手獲利70萬元,單位升幅約13.4%。



長實旗下北京東方廣場「明亮之星」水晶聖誕佈置照耀東方新天地。

明亮之星聖誕裝飾 照耀京東方新天地

香港文匯報訊 長實(集團)旗下北京東方廣場一直為北京的地標建築,其商場部分「東方新天地」匯聚國際知名品牌及多家旗艦店,是購物、飲食、娛樂消閒熱點。今年聖誕,東方新天地放置了共鑲嵌數十萬顆施華洛世奇(Swarovski)仿水晶石的「明亮之星」聖誕裝飾,閃亮奪目。

昨日著名藝人舒淇聯同北京東方廣場有限公司總經理蔣頌峰、施華洛世奇水晶精品部大中華區營運總監潘愛麗女士及施華洛世奇水晶精品部中國區總經理王小梅一同為「明亮之星」主持亮燈儀式。「明亮之星」的閃亮光芒再加上其他金光閃閃的聖誕裝飾,令東方新天地洋溢著濃厚的節日氣氛。

逾7米高巨型蛋糕裝飾

適逢今年為東方廣場十歲生辰,整個東方廣場的聖誕裝飾同時加入了十周年的元素。在東方廣場正中心更特別擺放了一座三層巨型生日蛋糕裝飾。整體蛋糕高達7.2米,頂層的「10」字及10枝蠟燭象徵東方廣場開業十周年,其餘兩層則配以雅致的聖誕裝飾,吸引不少顧客及遊人駐足拍照。蛋糕於晚上更會亮燈,為嚴嚴冬日增添一份溫馨暖意。

北京東方廣場坐落於北京市東城區東長安街1號,佔地10萬平方米,總建築面積約80萬平方米,是亞洲最大的商業建築群之一。