

新地汀九洋房項目快上馬

恒基羅便臣道項目主動減高度料延審

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新地旗下荃灣汀九更生灣早前向城規會申請興建住宅，涉及24個分層單位及7幢3層高洋房，規劃署對申請未反對，預料本周四獲城規會通過機會極大，項目早前亦完成補地價，料申請通過後會隨即上馬；而恒基收購中的羅便臣道項目因高度問題接獲多個反對意見，發展商日前主動將減低高度，規劃署建議將申請延期處理。

新地荃灣西汀九丈量約第399地段第495號，位於清溪別墅及桂盧之間，地盤面積約99,676呎，發展商早前向城規會申請，於地盤內興建4幢5層高住宅，以及7座3層高的洋房，合共涉及31伙，發展地積比為0.78倍，涉及住宅樓面達78,234呎，另外亦有休憩用地約37,912呎。

汀九項目周四料獲通過

規劃署意見認為，項目已呈交環評及消防安全評估等資料，對申請並未反對，不過，亦提醒城規會委員，指地盤內的私人游泳池不符合規劃意向。新地於本年中已為項目完成近2.55億元的補地價，業內人士相信，若周四城規會通過申請，項目將火速上馬，成為新地系內另一觸目新盤。

另外，恒基持有大部分業權的西半山羅便臣道23、25號舊樓，早前向城規會申請與毗鄰的27D、E、F合併發



新地汀九項目位置圖



恒基羅便臣道項目位置圖

展，並同時申請放寬高限由主水平基準以上230至247.5米，原訂本周四於城規會審議，但申請遭到業主及附近居民的強烈反對，諮詢期間更接到反近200個反對意見。

九倉山頂道77號申改佈局

未知是否受壓於市場的反對聲音，原本「企硬」的恒基在本月16日突然向城規會呈交新的發展方案，其中高度限制由原來申請的247.5米放寬至238.7米。對於發展商是次讓步，規劃署認為，政府部門亦需要時間回應，故建議將申請延期處理。

另外，九倉旗山下山頂道77號，地盤面積76,727呎，早前已獲城規會批准7幢洋房，發展商昨日再申請改變佈

局，洋房數量由7間增至8間，擬議地積比率維持0.55倍，每幢樓高維持4層，但2至8號屋高度較先前獲批為低，整體佈局將形成梯級式的建築輪廓，涉及住用樓面42,200呎；同時，申請地點內的潛在的綠化範圍由先前獲批的51.7%增至65.5%。

大埔綠庭居申建兩幢洋房

資深投資者何鐵城持有的大埔綠庭居，位於大埔丈量約第34約地段及多個餘段，佔地28,891呎，由兩個水平不同的平台組成，現址為一幢屋宇及私家花園，剛向城規會申請「一分為二」，擬以0.4倍建兩幢3層高屋宇，涉及總樓面8,877呎，另休憩用地為24,564呎。

上月洋房登記金額逾百億

■新地旗下上水雙魚河天巒熱賣，帶動11月一手洋房登記大增。 資料圖片

香港文匯報訊 中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，2010年11月份整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記額得350宗，總值105.01億元，較10月的163宗及43.75億元，分別急升1.1倍及1.4倍。11月的買賣金額是創1995年7月有紀錄以來的十五年單月歷史新高；而登記宗數則為2007年11月351宗後的三年新高。數字顯示本港洋房供應罕有，刺激洋房樓價上漲。另外，10月間新盤上水天巒備受追捧，加上二手洋房買賣活躍，導致整體洋房交投明顯向升。

一手佔88億大增2倍

黃良昇指出，11月份一手洋房買賣合約登記額得240宗，總值87.96億元，較10月的97宗及29.32億元，分別上升1.5倍及2.0倍。由於大型洋房新盤天巒推售，刺激11月一手洋房登記大幅攀升，金額是創1995年7月有紀錄以來的十五年歷史新高，而宗數是繼1996年5月257宗後的逾十四年新高。11月份上水天巒錄得223宗登記，總值79.38億元。

二手市場方面，11月份二手洋房買賣合約登記額得110宗，總值17.05億元，較10月的66宗及14.42億元，上升66.7%及18.2%。二手登記宗數為8月117宗後的三個月新高，反映二手洋房市場暢旺。

5宗洋房成交均逾億

今年11月份有5宗洋房登記個案的買賣金額高達一億元以上，當中金額最高的是上水天巒二期萊茵河大道1號洋房，成交價錄1.32億元。其次是薄扶林貝沙灣5期30號洋房，成交價錄1.26億元。南區赤柱富豪海灣1期D15號(VI型)洋房，涉及金額錄1.20億元，位列第三。



■中原地產住宅部董事總經理陳永傑 資料圖片

中原港澳佣金明年望破32億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎) 今年樓市大旺，地產代理收入大豐收，中原及利嘉閣的佣金收入均創新高。中原地產住宅部董事總經理陳永傑指出，集團今年港澳兩地的佣金收入達31億元，締集團歷史新高，若單計住宅部約27億元，亦屬高水準，明年港澳兩地的目標佣金收入為32億元，按年升3.2%。

利嘉閣今年佣金12億創紀錄

利嘉閣地產董事總經理廖偉強昨表示，集合香港、澳門及上海三地的業務，今年利嘉閣的生意額(佣金)達12億元，破歷年紀錄，對上

一次的紀錄為07年的8.8億元，廖偉強同時定下明年的營業額目標為16億元，比今年再升33.3%，並繼續朝着三年內「三行鼎立」的目標進發，鞏固公司在行業中的影響力。

廖偉強指出，今年地產市場極度暢旺，大放異彩，雖然政府在期間多次出招，試圖令熾熱的樓市暫時降溫，然而在低息、內地資金湧入及高通脹等因素支持下，樓市勢頭依然強橫。該公司明年會繼續增加分行數目及增聘人手。他希望各同事繼續與公司攜手前進，並寄語同事本著「低調做人、高調做事」的宗旨工作，與公司一起成長。

12月住宅摸貨減2成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍劍業表示，本月截至12月20日暫錄得132宗住宅摸貨註冊，相比上月同期的162宗回落近2成。由於上月政府再次推出措施，打擊短線投資者在市場上炒賣交收，故12月摸貨註冊料將有所回落，估計降至不足200宗。

港置料全月不足200宗

香港置業資料研究部指出，本月摸貨註冊佔整體

二手註冊比率為1.9%，雖然較上月的1.8%微升一個百分點，不過比率仍然低企，連續3個月維持在不足2%之低位水平，此數字相比08年4.3%高位仍有一段距離，更遠低於97年炒賣情況熾熱時錄得的10.4%。

本月至今132宗摸貨註冊當中，有120宗為帳面獲利個案，佔整體91%，較上月的94%回落3個百分點，比率連跌2個月及創半年低位；不過，帳面獲利比率仍然維持9成以上水平。



■本月新盤只有九龍城松林應市，全部只有23伙，已售近7成。發展商國際集團行政總裁鄺祖盛(左)及大富控股董事總經理林建康介紹松林單位特色。

本月新盤量兩年新低

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨著政府於11月19日公布新一輪壓抑樓市炒風措施，發展商多採取觀望態度，減慢推盤步伐。12月至今，僅有個別零星樓盤推出，涉及單位不足50伙。由於臨近聖誕假期，估計發展商於本月餘下時間推盤的機會不大，料本月推盤量將創自08年9月「零推盤」後的逾兩年新低。

推售單位不足50伙

劉嘉輝續謂，然而近日物業交投已見回穩，顯示市民的情緒已轉趨回穩，對樓市的信心亦逐步恢復。有見及此，市場估計發展商將有多個樓盤包括泉薈、尚豪庭、掃管笏項目星堤及洪水橋項目尚城部署於明年第一季推出，涉及單位逾1,700伙，料推盤數字將見底回升。

TwoTwoSix 5伙售罄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由Blake's 發展的上環荷李活道住宅TwoTwoSix，自11月中推出以來，短短1個月已火速售罄，本周一以2,200萬元(即呎價15,172元)售出二樓示範單位予一外籍買家，亦是最後1伙。

Blake's執行董事羅揚傑表示，儘管政府近日推出多項措施穩定樓市，富品味用家對TwoTwoSix 依然需求殷切。於本月較早時，6樓頂層單位創下上環住宅成交價新高紀錄，面積1,280呎的單位，另外包括650呎的私人屋頂花園，售價2,330萬港元，呎價達破紀錄的18,359元。以荷李活道街號命名的「TwoTwoSix」，由5個開揚寬敞的單位組成。

地產熱線

天璽減價30萬仍賺23%

香港文匯報訊 世紀21地產吳嘉榮表示，天璽可稱得上是九龍站一帶最豪華而樓齡新的物業，加上地點優越，潛力被看好，故縱然市況轉淡，仍獲一定捧場客支持。天璽月鑽鑲高層D室，面積1,213方呎，3房間隔，座向西北單邊，剛以2,350萬元成交，平均呎價19,373元。原業主於09年8月以1,910萬元購入，持貨年多沽貨獲利440萬元，單位升幅約23%。買家為一名用家，鍾情單位座向及景致，還價洽購後獲業主首肯減價30萬遷就，即以2,350萬達成交易。

內地客261萬買花都廣場

香港文匯報訊 中原地產陳永強表示，政府推出打擊樓宇炒賣措施已經一個月，買家入市信心亦漸漸復甦，其中粉嶺花都廣場7座低層B單位，面積710平方呎，擁三房間隔，以261萬元成交，有感政策推出一個月，樓價亦沒大幅下調，決定入市作自住用途。原業主於本年10月以237萬元購入，持貨短短2個月獲利24萬元或10%離場。

修頓大廈細戶4月賺48%

香港文匯報訊 美聯物業鄧國良表示，該行剛促成灣仔樓齡達45年的修頓大廈低層C室單位成交，面積約為500呎，連200呎平台，成交價約為385萬元，平均呎價7,700元。據悉，買家為一名外籍投資客，連租約購入單位，現時屋苑同類型單位每月租金約15,000元，租金回報率約4.7厘。

原業主於今年8月份以約260萬元購入，持貨僅4個月獲利約125萬元或48%。

雅濤居兩房戶創97後高價

香港文匯報訊 世紀21奇豐物業徐永成表示，馬鞍山區二線屋苑雅濤居，買家追落後成交漸增。雅濤居1座高層F室，面積670平方呎，剛以309萬元成交，平均呎價4,612元，創屋苑兩房單位97年後新高。買家為用家。原業主於06年9月以179萬元購入，獲利130萬元或72.6%。

Midland Deluxe Home 美聯豪宅天下

樓市穩妥 長線穩賺 趁低入市 用家良機

<p>香港</p> <p>PINECREST 2,250呎 無敵海景 連大平台 8,500萬 2812 7983</p> <p>比雅道 約1,800呎 開揚景觀 再送天台 3,680萬 2838 2161</p> <p>古典大宅 2,400呎 罕有放售 極高層難得 3,000萬 2922 6666</p>	<p>貝沙灣一期 1,578呎 特大露台 1,980萬 2989 9233</p> <p>貝沙灣二期 1,697呎 特大露台 2,350萬 2989 9233</p> <p>皇府灣 3,348呎 會所設施 8,000萬 2812 7983</p> <p>The Albany 2,546呎 動物園公園 8,200萬 2522 1777</p> <p>飛龍台 2,400呎 罕有放售 極高層難得 3,000萬 2922 6666</p>	<p>富豪海灣 4,212呎 上行之選 7,080萬 2812 7983</p> <p>嘉慧園 3,700呎 巨龍豪宅 大露台 8,000萬 2899 0010</p> <p>寶馬山花園 1,023呎 中層海景 1,060萬 2578 3553</p>	<p>前豪苑 1,993呎 清幽地段 3,430萬 2519 2161</p> <p>罕有大複式 4,800呎 全新數百萬裝修 6,800萬 2519 3838</p> <p>秀麗閣 1,023呎 另1405呎平台 3,600萬 2922 6333</p>	<p>瑞士花園 約1,800呎 遠眺美景 2,250萬 2838 2161</p> <p>金閣閣 1,520呎+1,520呎天台 天台罕有 2,300萬 2588 1818</p> <p>恒柏園 2,249呎 複式雅裝 2,600萬 2921 7188</p>	<p>淺水灣道56號 3,281呎 海邊罕有連天台 1億3,800萬 2812 7983</p> <p>偷富大廈 2,028呎 遠眺地段 2,900萬 2838 2161</p> <p>海景台 1,037呎 露台全海 920萬 2922 3288</p> <p>瓊峰臺 2,380呎 複式雅裝 1,550萬 2525 6780</p>	<p>LA HACIENDA 3,200呎 複式裝修 1億3,800萬 2812 7983</p> <p>比華利山 1,755呎 雅裝即住 2,250萬 2838 2161</p> <p>賽西湖大廈 1,260呎 頭段景觀 1,538萬 2922 3311</p> <p>華庭閣 1,006呎 3房清幽 980萬 2828 3434</p>
<p>又一村花園 1,642呎連花園 內街清靜 新裝實用 1,288萬 2926 7288</p> <p>凱旋門 1,133呎 絕美維港 正南三房 2,200萬 2927 8988</p>	<p>京士柏山 2326呎連車位 罕有放售 四房有匙 3,600萬 2926 4688</p> <p>海逸豪園 1,384呎 千禧樓建 豪華海景 1,200萬 2926 5222</p>	<p>畢架山一號 1,469呎 豪華裝修 1,780萬 2397 2328</p> <p>麗景樓 1,400呎 推車位 1,238萬 2926 7171</p> <p>君臨天下 1,443呎 前地地段 2,950萬 2926 3222</p>	<p>畢架山一號 1,427呎 向海靚景 1,600萬 2381 1889</p> <p>半山雲號 1,491呎 全新現樓 1,500萬 2926 4477</p> <p>港景峰 782呎 投資移民 760萬 2928 3833</p>	<p>文田校網 2,380呎 罕有靚景 1,750萬 2926 7388</p> <p>君頌峰 1,731呎 園地美景 1,730萬 2926 4688</p> <p>帝柏灣 1,345呎 則正四房 1,508萬 2928 4848</p>	<p>獨立地皮 16,000呎 罕有地段 6,800萬 2926 7288</p> <p>春苑 1,600呎 山景清靜 1,000萬 2714 4882</p> <p>一號海灣 1,002呎 正南全海 1,265萬 2928 8338</p>	
<p>雅景花園 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022</p> <p>大園HSE 2,800呎 豪華獨立 2,680萬 2929 6030</p>	<p>九肚山 1,580呎 巨龍天台 780萬 2929 6030</p> <p>濠濠山 1,460呎 全城熱賣 680萬 2656 6366</p>	<p>嘉御山 3,265呎 巨龍有此 4,480萬 2693 9338</p> <p>雅景花園 2,030呎 超大地段 1,580萬 2929 0022</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬路邊 980萬 2602 2588</p> <p>帝濠灣 2,846呎 頂層複式 1,680萬 2920 6633</p>	<p>曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338</p> <p>蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,280萬 3106 3337</p>	<p>康樂園 3,500呎 單邊罕有 2,280萬 2685 1080</p> <p>萬景峰 1,348呎 開揚市景 830萬 2920 3300</p>	
<p>龍蟠半島 2,722呎 獨立大屋 4,300萬 3106 3337</p> <p>御林皇府 2,670呎 獨立別墅 英倫大宅 4,680萬 2482 4993</p>	<p>嘉龍山莊 2,670呎 翠綠環境 1,200萬 2482 9903</p> <p>St. Andrew's Place 4,848呎 星光瀟灑 5,600萬 2471 0600</p>	<p>葡萄園 2,230呎 爆炸在即 1,800萬 2471 0228</p> <p>首譽 2,230呎 歐陸風情 1,580萬 2471 0600</p>	<p>翠濠雅園 2,170呎 遠眺遠度 860萬 2471 0228</p> <p>加州豪園 1,965呎 市道靚景 830萬 2920 4488</p>	<p>加州豪園 2,478呎 加州風情 1,220萬 2920 4488</p> <p>嘉龍山莊 1,919呎 複式大花園 800萬 2668 1808</p>		

以上圖則資料只供參考用途，美聯不保證以上圖則資料的完整性或準確性，美聯亦不擔任任何人士因使用或依賴以上圖則資料所引致之任何損失或損害負責任何責任。發展商可能在沒有事先通知情況下隨時對上述圖則資料作出修改變更。

美聯物業 MIDLAND REALTY 729 專線 www.729.hk

招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

公平、公正、公開