規劃突受限 啟德大廈業主徬徨

發展受局限 王新興只付1成訂金 收購存變數

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九龍坪石大型重建收購項目啟德大廈，去年中獲具內地資金背景的王新興集團收購，並於9月申請圖則，但城規會11月中修訂該區大綱圖，地盤被設置不同限制，如高限訂在110米、設非建築用地及20米視覺景觀廊等，小業主直言「好震撼」，因重建潛力「大縮水」，圖則亦因此遭屋宇署發還，小業主和王新興已向城規會表達反對意見，更揚言反對行動有機會升級。

■九龍坪石大型重建收購項目，「啟德大廈」外貌。

限高110米 另設20米闊景觀廊

啟德大廈去年中獲王新興以1.23億元進行收購，發展商並已交付小業主10%訂金，不過，近日卻殺出「程咬金」，政府11月中於該區下設高限，啟德大廈因此被訂定110米的高限，而且地盤中間設了一條20米闊的景觀廊，以免背後歷史建築物(前皇家空軍基地職員宿舍)被遮擋，位置上的高限只得15米，地盤內亦設置一個「L」形狀的10米闊非建築地帶。該廈收購隨時「打回原形」。

重建大縮水 業主強力反對

啟德大廈業主代表鍾肇崗表示，11月中得悉政府在該廈設置高度限制後，直言「好震撼」，不明白政府為何在未有諮詢的情況下作出這項決定，設定限制後該廈重建潛力將因此「大縮水」，已經聯絡王新興商討對策，多名小業主及王新興都將在本月19日前的修訂諮詢期限內，向城規會表達反對意見，不排除行動會「升級」。

鍾肇崗並指，王新興9月底向屋宇署申請圖則，因修定大綱圖關係，圖則已被屋宇署發還。當初王新興曾計劃興建一幢類似「凱旋門」形狀的物業，高度近200米，樓層共50多層，政府設限制後，該廈高度將減少近20層。而鍾氏早在去年11月22日已向城規會呈交反對意見，目前正收集該廈業主簽名及區議員的支持。

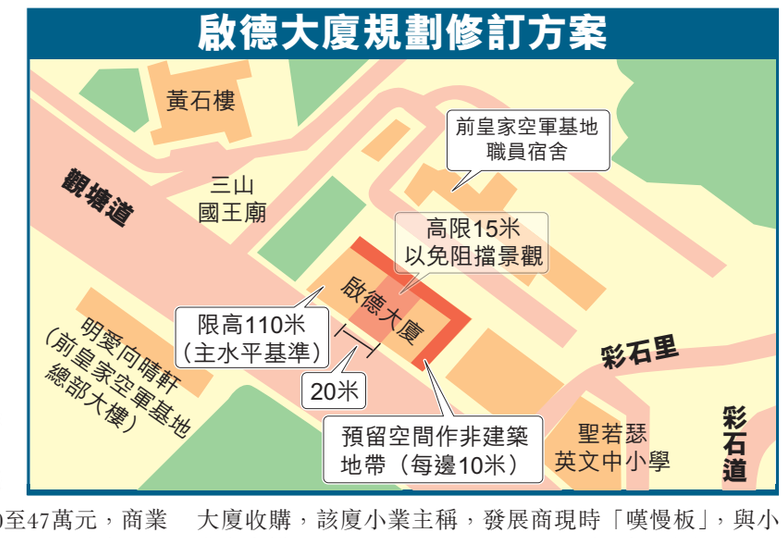
他指出，政府設限理據不能接受，其中政府提到，該廈過高會影響獅子山山脊線，但經實地勘察後，由港島區遙望，並未阻擋獅子山景觀，該廈只會影響地區觀景廊的景觀；同時，該廈內設狹長非建築物地帶作緩衝區、以及設視覺觀景廊，可能違反政府於1963年2月與前發展商簽署的契約修訂，容許盡用地段發展。

5%小業主已付新居首期

據了解，啟德大廈1至4座今年7月獲收購業權超過82%，小業主並已收取10%訂金，住宅單位由40至47萬元，商業地舖由63至65萬元。鍾氏指，約5%小業主已將該筆資金用作購置新居的首期款項，但因該廈收購存變數，部分小業主已經撻訂，而該廈更有不少老人家，將重新面對殘破的舊樓，充滿危險性。

啟德大廈現時樓齡約49年，現址由4座物業組成，涉及288個住宅單位，16個地舖及100個車位，總業權達328份。事實上，除啟德大廈外，銅鑼灣希雲街一帶舊樓被下設高限後，亦惹來大量反對聲音，金朝陽更傳出擱置希雲大廈收購，該廈小業主稱，發展商現時「嘆慢板」，與小業主商議合約期限延至今年8月底，希望爭取政府「收回成命」。

■啟德大廈業主代表鍾肇崗表示，不排除反對行動會「升級」。 香港文匯報記者顏倫樂 攝



輝寶1.8億購蘇杭街物業

另外，市場錄得舊樓收購重建，土地註冊處資料顯示，蘇杭街53至59號獲輝寶國際有限公司收購，涉資1.8億元，公司董事包括興勝創建董事總經理兼執行董事王世濤及潘卓華。

深水灣徑勾地表 8-12號地料值50億

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 豪宅火熱，地皮亦受追捧。地政總署於上周五公佈，勾地表內港島南區壽臣山深水灣徑8-12號項目的賣地章程，由於此為區內罕有的大型豪宅地皮，相信若地皮被勾出，其競投反應料不俗，業界料地價約值50億元。

可建樓面達24.8萬呎

深水灣徑8-12號項目，地盤面積約為110,320平方呎，屬丙類住宅用地，地積比率約為2.25倍，覆蓋率為18.59%，可建總樓面面積約為248,135平方呎，根據規定最高可建15層高，料建大單位為主。

美聯測量師行董事林子彬指出，若果以樓面呎價約1.8萬元至2萬元計算，估計該項目可望為庫房帶來約44.7億元至50億元進帳。由於豪宅供應一向較為罕有，而此地皮環境清幽，加上項目地皮規模大，對發展商來說，地皮吸引力不俗，預料若推出競投，相信可獲不少發展商垂青。

粉嶺天后廟申建骨灰龕

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 市場關注骨灰龕的供應情況，有不少申請就趁勢向城規會申請增建龕場，昨日堂記農場發展向城規會申請，將粉嶺大隴91約地段第2100號(部分)的臨時天后廟宇，擴建為正式天后廟，涉及地盤面積83,789呎，現規劃為「綠化地帶」，除天后廟外，包括興建2座2層高的小型骨灰龕場和花園設施，提供5,000個龕位。據申請文件指，地盤已被荒廢十多年，僅計骨灰龕場涉及樓面2,799呎，另有休憩空間共66,534呎。

另外，元朗一級歷史建築潘屋改建龕場，再接獲多個反對意見，現時反對意見超過50多個，包括創建香港、長春社亦提出反對。更有地區人士集合逾千個反對簽名，包括YOHO TOWN業主委員會集合497個居民簽名反對，元朗區議員業成集合619個市民簽名反對，同時，楊屋村、東頭村、英龍村等，亦向城規會表達反對潘屋建龕場。

太古城呎價1.2萬返出招前

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新年伊始，豪宅持續旺市。其中港島龍頭屋苑太古城海棠閣中層H室剛以1470萬元易手，呎價11,884元，與97年同類型單位售價1,500萬只相差30萬元，亦已重返政府去年11月中出招前水平，原業主持貨29年，獲利1,357.8萬元，升幅達12.1倍。

千二呎海景戶售1470萬

中原地產太古城首席分區營業經理趙鴻運表示，鯽魚涌太古城海棠閣中層H室，面積1237呎，擁三房連套房間隔，另設工人房，享維港海景，屬優質戶，剛以1,470萬元易手，呎價11,884元，買家為區內用家。原業主則於1982年以112.2萬元入市，持貨達29年，今次沽出單位，賬面大幅獲利1,357.8萬元，升幅達12.1倍。

換樓客2500萬購貝沙灣

一名外區換樓客剛斥資2,500萬元購入貝沙灣單位作自住之用。美聯物業貝沙灣分行區域經理姜玉清表示，該單位為貝沙灣2期8座高層A室，單位面積約為1,697呎，望全海景，以約2,500萬元易手，呎價約為14,732元，連車位。買家為一名外區換樓客，見該單位享全海景，且為優質交吉單位，故即時斥資購入作自住之用。原業主於04年2月以約948萬元買入該單位，是次轉手賬面獲利約1,552萬元，物業升值約164%。

擎天半島新造呎價1.35萬

世紀21日昇地產(九龍站)分行經理吳嘉榮表示，一名買家以1,880萬購入九龍站擎天半島一個1,394呎單位自住。該單位為擎天半島2座中層F室，面積1,394方呎，3房1套房間隔，享青馬大橋海景，成交價1,880萬元，平均呎價13,486元，屬市價成交。原業主於2003年9月以586萬元一手購入單位，轉手帳面大幅獲利1,294萬元，單位升值逾2倍。

新地於牛池灣的峻弦第2座中層B室剛以1,589萬元售出。中原地產鑽石山星河明居助理分區營業經理呂燕萍表示，該單位面積1,470呎，屬三房連套房間隔，另設多用途房，現成功連同車位以1,589萬元沽出，呎價10,810元。新買家為一名同區升級換樓客。

黃埔新天地迎新春 低價換購家居用品

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受惠去年樓市大旺及迎接2011年的來臨，和黃旗下紅磡大型商場黃埔新天地今年加碼50%至300萬作新春推廣，除了會打造全球首個唐裝造型 miffy 免迎兔年外，還與黃埔新天地家居庭合共21間商戶合作推出「家居庭．11家家狂賞」的低價換購家居用品，和記黃埔地產高級市場經理何麗明預期，此活動可令商場的生意額上升15%，人流升10%，人均消費料約800至1,000元。

她表示，今次共有1,111件家居用品換購，換購價低至1元、11元、111元及1,111元，包括可以1元換購清潔布、11元換購美的1300W吸塵機、1,111元換購ipad或價值10,980元的卡其色真皮3座位連單座位梳化等，總值逾20萬元，只要於1月8日至23日期間於黃埔新天地任何兩間商舖以電子貨幣消費滿400或800元，便可於1月23日(換購日)以先到先得形式換領「11家家狂賞精選貨品認購證」乙張。

■和記黃埔地產高級市場經理何麗明(左)預期，「家居庭．11家家狂賞」活動可令商場的生意額上升15%，人流升10%。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

她指出，現時黃埔新天地可出租樓面達140萬呎，接近全部租出，去年續租租金可雙位數字升幅，其中黃埔家居庭於去年12月引入多間新商戶，如近5,000呎的Kuka Home傢具店、軟體傢具的 J.M. Soft、Casablanca 及 Sinomax ，現時家居庭的商舖數目逾30間，另設有提供一站式生活所需超過50間零售店舖的 Home 100。現時黃埔新天地的客源中，大部分為家庭客戶，約10%為內地客，主要因為比鄰為紅磡海逸君綽酒店，有不少內地豪客居住。

美聯膺最佳地產代理大獎

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 美聯物業日前於「CAPITAL CEO 2010非凡品牌大賞」榮膺「最佳地產代理」大獎。作為業界唯一獲此殊榮的地產代理品牌，美聯多年來堅持強勢的品牌宣傳策略，透過鮮明生動的白馬形象凸顯出美聯「睇得通」樓市的專業權威地位，所取得的卓越成績有目共睹，不但令品牌形象深入民心，亦獲得業界高度評價及認同。

美聯物業市場董事陳婉嫻發表獲獎感言時表示，美聯物業一向注重品牌策略，03年提出「睇得通 唯有美聯」的宣傳口號，美聯「白馬」亦應運而生。多年來，市民透過美聯白馬的形象看到樓市方向，由03年群馬踱步草原、08年金融海嘯後之懸崖勒馬，演化至2010年次季的盛世騰飛形象，一一見證着美聯「睇通」樓市的前瞻優勢。