



# 地建商會籲油麻地高限放寬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）城規會早前修訂油麻地分區大綱圖，2個月諮詢期內接獲10個申述，包括環保觸覺、地產建設商會（下稱地建商會）、區議員等均有提出修訂建議。代表一眾發展商利益的地建商會認為，區內建築物高度應放寬20米至40米，並希望刪除建築物後移規定，建議引入混合用途地帶。

## 建議城規會按地段設限

城規會早前修訂《油麻地分區計劃大綱圖》，累計接獲

10個申述意見，其中商會建議該區建築物高度應放寬20米至40米，而位處交通樞紐的用地，高限要進一步放寬。同時，彌敦道兩旁「商業」用地的建築物高限放寬至主水平基準上的120米，面積不少於1,500平方米的商業用地應加入放寬高限的條文。

商會亦希望城規會能刪除建築物後移的規定，並應引入「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，建議刪除「住宅（甲類）」地帶內面積較小的用地應取較矮高度的條文，有關地帶內的所有用地應採用較大的高限。

不過，環保觸覺就持相反意見，認為應把區內的地積比率降低，以降低密度，建議將劃為商業地帶的最高地積比由12倍降至5倍至6倍，把劃為「住宅（甲類）」地帶的住宅用地的最高地積比由7.5倍降至5倍，商住混合式用地的最高地積比由9倍降至6倍。

環保觸覺並建議在彌敦道兩旁用地加入建築物後移的規定，而每60米連續建築物長度，應加入最少10米的通風廊。

另外，有財團向城規會反對白加士街93號至103號的修

訂，建議刪除申述地點的80米建築物高限及刪除申述地點的3米建築物後移限制。而太古於鯉魚涌太古坊項目，昨向城規會遞交進一步資料，包括提交空氣流通評估，以及修改非建築用地上擬議建築物空間。

## 骨灰龕場申請遭反對

大埔佛教長霞淨院旁邊的一個骨灰龕場，位於大埔錦山路74號至75號，早前向城規申請由「鄉村式發展」改為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」（骨灰龕），地盤面積63.5呎，涉及3,892個龕位，但遭到鄰近居民的強烈反對，希望規範用途。

該申請至今接獲44個意見，全部反對，有意見指會引起空氣及交通問題，加上該用地毗鄰邱氏祠堂，故邱氏後人亦提出反對。

# 新地壽臣山董事屋2.8億預留 呎價4.6萬 創區內新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）港島豪宅受追捧，新鴻基地產於港島南區壽臣山壽山村道9號「Shouson Peak」的第15號屋昨日突然公布首張價單，售價2.828億元，以其建築面積6,140呎計，呎價46,059元，創壽臣山洋房新高呎價。市場估計，此屋可能經已有買家預留，故才突然公布價單。

根據售樓書資料，壽山村道9號「Shouson Peak」第15號屋為董事屋，建築面積6,140呎。樓宇樓高4層，擁有獨立轎、車位，地下為花園及私家泳池，其中花園面積1,016呎、一樓為客飯廳、二樓設有3個睡房、三樓為主人套房及一個睡房，頂層天台面積為902呎。

## 成交呎價低於預告

新地發展的壽山村道9號洋房，共有31幢，面積均為4,000呎以上，樓花期為2年。新地代理執行董事雷霆去年曾表示，公司會先推6幢（不設示範洋房），包括5幢逾4,000呎洋房及1幢逾6,000呎的大屋，並預告呎價5.5萬元起，即入場費將逾2億元；其他洋房則留待接近現樓或入伙時才推出。該項目為新地於2006年10月以12億元收購壽山村道9號南苑作重建。

壽臣山一向甚少新盤，且以分層單位為主，洋房相當少，難以有參考價。去年「維他奶」後人羅氏父子以約11.46億元沽出南區壽山村道39號A獨立屋，據悉買家包括資本策略主席鍾楚義，夥拍中資友好一起購入，初步打算重建物業，計劃興建數間洋房。另外，壽山村道39號A獨立屋丹林，佔地約36,000呎，重建地積比0.75倍，重建後總樓面27,000呎，樓面地價呎價42,444元。

## 桂濤苑複式戶售逾半億

至於其他豪宅成交方面，市場消息指出，恒基地產位於中半山堅尼地道萬茂台的桂濤苑昨日售出23樓及24樓的複式戶，建築面積3,413呎，售價5,800萬元，呎價16,994元。

此外，紅山半島第2座5樓A剛以1,270萬元成交，面積1,391呎，呎價9,130元。原業主於2004年1月以728萬元買入，如今易手獲利542萬元。



## 豪宅二手有價有市

香港文匯報訊（記者 周穎）本港樓市基調穩健，當中豪宅更受市場追捧，港九樓盤紛現大幅獲利成交個案。

### 曼克頓山13個月升值20%

中原地產邱少明表示，美孚曼克頓山2座中層B室，面積1,753平方呎，採四房連套房間隔，享維港海景，現連同1個車位以2,165萬元易手，呎價為12,350元。新買家為同區租客，購入自住之用。據悉，原業主於2009年12月以1,800萬元購入，持貨僅13個月即獲利365萬元離場，單位升值20.3%。

利嘉閣地產林紹銘指出，海怡半島28座中層E、F室「自製相連」單位，連租約，作價1,400萬元易手，以其建築面積1,882方呎計算，呎價約7,439元。據了解，賣方於08年年初合共以1,185.7萬元購得物業，其後一直作收租用途，現

將單位轉售予另一長線投資者，獲利214.3萬元，賺幅約18%。

中原地產陳偉雄表示，九龍塘瑰麗新村1座高層C室，面積1,181平方呎，屬三房連套房間隔，另設工人套房，現連同車位以1,040萬元成交，呎價8,806元，屬市價成交。新買家為區內客，單位作自住用途。原業主於2005年以728萬元入市，是次大幅獲利312萬元離場，單位升值43%。

### 寶翠園業主獲利834萬

美聯物業李淑賢表示，薄扶林寶翠園1座低層E室單位，面積約1,830呎，屬5房間隔，獲同區換樓客以約1,850萬元承接，呎價約10,109元。

據了解，原業主於04年10月以約1,016萬元購入，是次獲利約834萬元，物業升值約82%。

## 黎明楷：中原內地擬增500分行



■中原集團主席  
黎明楷稱，今年  
中原香港會視市  
況增加分行。  
資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年伊始，地產代理界出現新轉變。中原集團創辦人施永青決定不再出任主席一職，由一直被視為施永青欽點接班人的副主席及行政總裁黎明楷於今年1月1日起出任，負責集團整體管理工作。施永青繼續留任中原地產代理有限公司、中原（中國）物業顧問有限公司及中原策略投資有限公司董事，協助制定經營戰略，不再參與日常管理工作。

新上任的中原集團主席黎明楷昨接受香港文匯報記者訪問時表示，由於內地二手樓市潛力大，今年會積極拓展內地二線城市的二手樓中介生意，估計會增加500間分行。

## 升任主席 力拓二線城市

他指出，去年內地合共1,100間分行的生意額與09年持平，維持34億元水平，利潤則略為減少，主要是因為去年內地樓市市況較差所致，目前內地聘用

2.2萬名員工。不過，現時中原中國於內地的二手樓中介業務仍只限於北京、上海、深圳、廣州、天津、重慶、成都的一線城市，二線城市只包括杭州、南京、中山、珠海、東莞，每個二線城市只有10間分行，其他二線城市都未有分行。因此，公司今年會要求內地分區主管進一步向其他二線城市市場伸展二手樓中介業務。他強調，集團主力會於內地做二手樓交易，這才是基本生存之道，但亦會把香港一手樓盤帶往內地推介。

### 港樓市預期價升量跌

至於香港方面，他認為，今年香港樓市會價升量跌，於「一加一減」下整體樓市會出現整固。他稱，去年中原港澳區的營業額達33億元（未計利嘉閣），創出新高，今年期望達到34億至35億元。至於會否擴展分行，他稱，視乎同業的行動而定，今年利嘉閣計劃大增分行22%至200間，相信中原亦會增加。去年中原香港及利嘉閣合共有390間分行，人手合共6,500名。

另外，中原澳門擁有6間分行，去年每月生意額為300萬至400萬元。今年中原計劃拓展台北及新加坡二手樓市中介業務，其中於台北市中正區的分行會於下周一開業，聘用10多名代理；新加坡分行正在籌備，今年內開設，其中管理層由香港派駐，代則聘請當地人。

### 籌組集團管理委員會

據介紹，基於中原開展近台北及新加坡業務，為理順發展關係，中原亦決定升任黃偉雄為中原地產亞太總裁、陳永傑為中原地產住宅部亞太區董事總經理。同時，該集團為制定集團長遠發展及策略，決定成立中原集團管理委員會，成員包括施永青、黎明楷、黃偉雄、張亦威、何紹章、黃炳榮、賴國強、黃雄、陸成、陳永傑、廖偉強、陳雁樓、黎堅輝。

## 辣招效應趨淡 樓價橫行

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府徵收額外印花稅（SSD）後一個多月來，中原城市領先指數CCL近期連續二周在約88點水平橫行，反映市場適應新措施帶來的影響。中原地產研究部聯席董事黃良昇稱，考慮到假期效應，1月樓價將繼續徘徊；新春後，季節性旺市又來，預見樓價到時將穩步上升。

### 中原：市場適應措施

黃良昇稱，額外印花稅前，CCL曾高見89.41點。自新措施後，CCL先連跌兩周共2.17%，低見87.48點。到第三周CCL止跌回穩報88.40點。最新的第四周CCL在約88.4點橫行，指數跟前周相若，報88.38點。SSD後第三及第四周樓價已經回穩，可見政府措施只短暫影響樓價。

按周比較，最新公佈的CCL反映去年12月13日至19日的二手市場，即去年11月20日公布額外印花稅後第四周的市場。最新CCL報88.38點，跟上周公佈的88.40點相若，輕微下降0.02%。大型屋苑領先指數CCL Mass方面，最新報85.20點，較上周公佈的85.22點輕微下降0.02%。

### 港島樓價指數攀升

分區大型屋苑樓價指數方面，港島最新報98.16點，按周上升1.98%；九龍最新報84.20點，按周下降2.06%；新界東及新界西最新報82.63點及68.07點，按周分別上升0.47%及下降2.20%。

上述指數為根據去年12月27日至今年1月2日簽訂正式買賣合約的中原成交計算，當中約八成的交易是在12月13日至19日簽臨時買賣合約。

訂，建議刪除申述地點的80米建築物高限及刪除申述地點的3米建築物後移限制。而太古於鯉魚涌太古坊項目，昨向城規會遞交進一步資料，包括提交空氣流通評估，以及修改非建築用地上擬議建築物空間。

## 骨灰龕場申請遭反對

大埔佛教長霞淨院旁邊的一個骨灰龕場，位於大埔錦山路74號至75號，早前向城規申請由「鄉村式發展」改為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」（骨灰龕），地盤面積63.5呎，涉及3,892個龕位，但遭到鄰近居民的強烈反對，希望規範用途。

該申請至今接獲44個意見，全部反對，有意見指會引起空氣及交通問題，加上該用地毗鄰邱氏祠堂，故邱氏後人亦提出反對。

## 免年臨近 睇樓量連升

香港文匯報訊（記者 周穎）樓市氣氛好轉，加上年關將近，不少買家希望農曆年前趕入市，令本周末預約睇樓量進一步回升。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預約睇樓量錄得約1,925組，按周上升約6.8%，為踏入今年以來，連續第二個周末錄得升幅。另外，中原地產十大屋苑預約睇樓量微升5%至1,260組。

## 黃埔花園宗數升逾10%

美聯物業董事何銘培表示，九龍區7個指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得約835組，按周上升7.7%。其中觀塘麗港城預約睇樓量錄得約120組，按周上升約9.1%；而紅磡黃埔花園買家入市信心持續回升，錄得約100組預約睇樓量，按周升逾10%。

據美聯數據顯示，港島區4個指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得約630組，按周錄得約6.8%升幅。農曆新年買家入市意願不俗，個別早前抱較觀望態度的市民開始物色心水單位，帶動康怡花園本周末預約睇樓量上升至約120個。另外，本月海怡半島暫錄得約18宗成交，長線投資客入比例升至約30%，而業主議價空間亦收窄，反映市場氣氛已逐步向好。

新界區4個指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得約460組，亦按周上升約5%。沙田第一城優質單位受追捧，屋苑呎價亦升至5,300元水平，而本周末的預約睇樓量亦升至約150組水平。另外，東涌樓價相對低水，現時映灣園的長線投資客比例約逾30%，周末預約睇樓量錄得約70組水平，反映該區睇樓氣氛向好。

## 十大屋苑預約宗數升5%

另外，中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑表示，買家對後市逐漸恢復信心。本周六、日中原地產十大屋苑預約睇樓量微升5%至1,260組。距離農曆新年僅約一個月，相信用家為趕及傳統農曆新年前入市，將加快其置業步伐。

## 新地八商場租金料增收20%



■新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮（左）預期，新地八大商場於新春期間生意額可望升30%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新年伊始，本港零售業持續大旺，新鴻基地產代理租務部總經理鍾秀蓮預期，今年新地八大商場的租金及附加租金收益料可達13.56億元，按年升20%。她又預期，今年的租金升幅會趨於平穩，新租約預算有10%至15%升幅；續租則需視乎生意額而定，相信升幅可達18%至20%。

鍾秀蓮表示，今年推廣費預算將會增加10%至5,500萬元。為迎接農曆新年這傳統的消費旺季，新地八大商場亦將陸續展開以「國寶賜福迎喜」為主題之大型推廣計劃，集結中港台三地大中華國寶藝術，予全港市民送上最富特色及好兆頭的賀歲主題活動，包括wto more 世貿中心《吳卿·金雕藝術》、上水廣場《國寶琉璃賀新歲》、東港城《天燈節》暨《新春花展會·年宵花市》、將軍澳中心《稀世奇珍賀歲全盒展》等。

新春將至，她預期，新地八大商場於新春推廣期間（1月29日至2月6日，即年廿六至年初四共9天），人流將達690萬，按年升24%，營業額2.88億元，按年升30%。

## 籌辦250自由行購物團

另外，她指出，今年公司將舉辦250個點對點自由行購物團，並會開辦企業購物團，比去年增67%，總計接待9,000名內地旅客，預期消費額為5,640萬元，比去年升40%。