泉薈原價加推30伙 周六開售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）洪水橋新盤泉薈乘上周末第2座的旺銷，發展商新地昨決定以原價加推第1座30伙，平均即供呎價4,710元，並會於本周六開售；首3名新地會星級會員於指定期內認購指定標準單位，可享3%樓價折扣優惠，優惠以先登記先認購先得形式送出。

根據昨日派發的泉薈價單顯示，該30伙單位分布於第1座2至11樓，包括27個2房戶及3個3房戶，建築面積介乎652至951呎，售價由288.45萬至507.03萬元，呎價介乎4,308至5,294元，平均呎價與2座標準單位相若。

首批買家7成為區內用家

新鴻基地產代理業務部項目聯絡經理劉家敏表示，泉薈首批發售的84伙獲理想銷情，佔70%買家為區內用家，反映新地以「用家價」開售策略奏效。是次加推的30伙位於第1座2樓至11樓，單位面積652至951呎（實用面積504至734呎），價格由288.45萬元起。

泉薈位處新界元朗屏山洪水橋洪元路88號，為新地及陸海通聯手發展的項目，兩幢低密度住宅大廈共提供173個單位，大部分附設露台及工作平台。標準單位面積由635至967呎（實用面積由497至745呎），另有特色單位，包括天台花園及平台花園單位。該物業自設約1.7萬呎住客會所及園藝花園，預期於今年第3季入伙。

此外，新地於筲箕灣的單幢新盤會於今日公布樓盤名稱，有望於農曆年後開售。據悉，該盤共有117伙，單位面積約400至600呎。

■泉薈加推單位位於第1座2樓至11樓，單位面積652至951呎，售價由288.45萬元起。 資料圖片

屋宇署澄清：發展商若能證有力統一業權都會審理

重建入則無需100%業權

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年收緊圖則申請限制，要求入則時需提供土地擁有權證明，近日更傳出要求入則項目必須擁有100%業權；屋宇署昨日澄清，從未要求入則時要擁有100%業權，只要發展商證明有能力收集剩餘業權，署方亦會審理。而地產建設商會上月已向政府反映相關問題，又指若落實100%業權才能入則「不合道理」，將影響舊樓重建步伐。

日前有報道稱，屋宇署內部訂出指引，要求入則項目需擁有100%業權，否則不作受理，令大量未集齊業權的舊樓項目被拒，又指地產建設商會昨日開會討論相關事宜。不過，屋宇署昨日回應時澄清，從未要求發展商必須擁有100%業權才能入則，只要求發展商入則時，要提供土地擁有權的證明，只要發展商證明有能力收集剩餘業權，署方亦會審理。

地產建設商會秘書長龍漢標亦強調，該會昨日未有開會討論相關事宜。然而，他認為，若署方真的要求入則項目要有100%業權，是「不合道理」，對整個發展流程有影響，亦影響小業主的重建計劃，又指過去一向沒有入則業權的相關規定，商會上月已就相關問題向政府作出反映。商會執委會副主席梁志堅透露，商會短期內將與政府進行商討，及表明立場，認為部分已取得8至9成業權的項目應獲受理。

業界指監管過嚴必拖慢重建

活躍舊樓收購市場的裕泰興，公司董事總經理羅守耀直言，政府於入則上不應「管得太硬」，因收購舊樓市場，過往的做法是會先入則以計算地盤的重建價值，才能得出地盤的收購潛力，有時甚至會「試則」，嘗試以住宅或寫字樓等不同方案入則，再得出最合適發展方向。若真的限制100%業權入則，則對舊樓收購肯定有影響，重建步伐勢必拖慢。

資料顯示，政府去年10月的施政報告提出，今年4月1日起「發水樓面」限制在10%以內，導致發展商大舉入則「趕搭尾班車」，11月的圖則申請數量更達92份，創下歷史新高。但數據顯示，政府同期批出的圖則只得30份，甚至按月減少4份，反映政府批出圖則的速度未有相應加快，現時距離死線只有2個多月，政府積存的圖則申請愈來愈多。

■地產建設商會秘書長龍漢標指，若屋宇署真的要求入則項目要有100%業權，是不合道理的。 香港文匯報記者 顏倫樂 攝

美聯料港島二手樓價升10%

■美聯物業董事楊永健(中)表示，看好今年港島區內交投。 香港文匯報記者周穎 攝

香港文匯報訊（記者 周穎）市場需求帶動最近樓市價量齊升，美聯物業預期，今年港島區預期推盤量將大幅減少，購買力將持續流入二手市場，預期樓價上升約10%。其中，以300萬至700萬元的中價物業最為受惠，佔港島區二手註冊比率有機會突破97高位的37.7%，挑戰40%水平，整體呎價有機會突破8,000元大關。

新供應少 客源回流二手市場

美聯物業董事楊永健昨日於記者會時表示，根據差餉物業估價署預測，去年港島區私樓落成量約為1,196個，佔全港私樓落成量比率僅8%。今年落成量預計進一步減少至約1,019個，佔全港比率仍然偏低。另外，今年港島區推盤量料將大幅減少，市場雖可提供約2,172個單位應市，但實際推售數目將更少。在一手新盤推售有限的情況下，大批購買力將流入二手市場。

而根據美聯物業資料研究部及土地註冊處資料顯示，去年港島區（包括愉景灣）二手註冊量共錄得約27,462宗，為近3年最高。其中，300萬至700萬元的二手中價物業註冊比率有逐步增長的趨勢。

楊氏認為，去年10月底，港島區樓價已經率先衝破97年的7,493元歷史高位，料今年在低息環境持續及通脹加劇下，用家將追捧港島區優質物業。其中，他特別看好港島區300萬至700萬元中價物業交投表現，料註冊所佔整體二手比率有機會突破97年37.7%的高位，挑戰40%水平，創歷史新高紀錄。同時，港島區內呎價有機會突破8,000元水平。

利嘉閣今年續「加人開舖」

香港文匯報訊（記者 趙建強）在去年樓價飆升下，地產代理收入水漲船高，中原及利嘉閣昨分別舉行精英會就職典禮。今年中原精英會會員809名，千萬元主管146名，數字創歷年新高，而利嘉閣今屆入選精英會會員則約200人，人數亦比去年增加約3%。

全年目標200間分行

去年11月政府出招打擊炒家，為今年樓市前景帶來陰影，令人擔憂代理今年生意是否仍如去年般火熱，利嘉閣地產董事總經理廖偉強昨表示，看好今年樓價仍可價量齊升，公司今年會繼續「加人開舖」，全年目標200間分行，員工3,000人，全年佣金目標16億元，較去年的12億元增長三分之一。利嘉閣去年分行則由102間增至年底的165間，人手同期由1,300人增至2,300人。

樓價方面，廖偉強稱早前預期今年樓價可升10%，豪宅則看漲15%以上，但有見打擊炒家措施出台後，本港住宅市場仍見旺盛，本月至今樓價已升約5%，認為這反映在用家及長線投資者支持下，住宅市場仍有足夠支持力，可見樓市相當健康，亦不存在泡沫，因此調高整體樓價升幅至15%，豪宅則看漲20%以上。他又相信，農曆新年後仍會一如既往出現樓市小陽春。

廖偉強又指，低息環境、經濟復甦，及內地客入市等基本因素仍然存在，而且去年新增供應難以在短期內推出市場，相信除非政府「不顧後果」再度出招，否則樓價難以下跌。全年成交方面，他早前估計可能會下跌20%，但近期有見市場用家能量驚人，如九龍站約6成買家為本地用家，相信足以填補投資者空缺，故認為全年成交可保持去年成交量約12萬宗水平。

■利嘉閣地產董事總經理廖偉強(中)昨主持2011年度精英會就職典禮。

奧海城新翼60%樓面租出

香港文匯報訊（記者 周穎）零售業前景理想，信和旗下奧海城13萬平方呎新翼擴建商場，預租情況理想，近90%樓面已在洽租中，60%更已成功租出，呎租由50至300元，最快於今年第二季開業。

信和集團商場推廣總經理蘇蔡潔蓮昨日於記者會時表示，旗下奧海城新翼商場擴建部分即將完成，擴建後奧海城2期通往3期的行人天橋將貫通奧運站與旺角，並發展為24小時開放長廊。有見及此，發展商將此發展為購物廊，屆時匯聚超過50間高級時裝、鞋履、精品首飾及健康用品店舖，預計於今年第二季開業。

呎租最高300元

信和集團租務部總經理馮允揚指出，奧海城新翼共有兩層，涉及13萬平方呎樓面，商場將打造成區內新食點，食肆約佔40%。目前接近90%樓面已在洽租中，60%更已成功租出，呎租由50至300元不等。

蘇蔡潔蓮指出，奧海城去年內地客比例約佔30%，70%為本地客。配合新翼開幕，奧海城將繼續催谷內地宣傳，積極引入多個受內地顧客歡迎的知名品牌。今年還計劃舉辦40團內地團，數目按年上升30%，客源主要來自廣東省一帶，希望內地客比例上升至35%。

■信和集團商場推廣總經理蘇蔡潔蓮(左)及租務部總經理馮允揚表示，奧海城2期通往3期的行人天橋將發展為24小時開放長廊。 香港文匯報記者周穎 攝

圓方設「鐘錶區」吸豪客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、郝君兒）開業3年的九龍站商場圓方已成為內地豪客的寵兒，現時內地客佔總人流40%，港鐵投資物業總經理梁羨靈昨表示，去年12月內地客於圓方的消費額佔總營業額逾50%，平均單價介乎1萬至2萬元，最貴的單價達數百萬元。為進一步吸引內地豪客，去年底圓方「金區」打造「鐘錶珠寶區」，料今年新春期間的人流及營業額會有10%至20%的增幅。

近半生意來自內地客

梁羨靈指出，農曆兔年期間，圓方斥資2,000萬元作推廣，單是以人手鏤嵌金屬花組成的巨型「花燈王」花費已達百萬元。由於內地有新春黃金周，料內地豪客會於年初三起至年十五間來港旅遊，故去年底圓方於「金區」打造「鐘錶珠寶區」，其中數千呎的太子鐘錶珠寶亦會趕於今年首季開幕。她又透露，去年12月數據顯示，自駕遊來港的內地客佔商場人流30%至40%。

梁羨靈介紹，位於圓方金區的「花燈王」高22呎，直徑達20呎，採用傳統走馬燈的六角形形態，附近有近百盞花燈從天花板懸垂而下。

■港鐵投資物業總經理梁羨靈(中)介紹圓方金區的「花燈王」，採用傳統走馬燈的六角形形態。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

啟德大廈重建設限 累收1300份反對書

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）坪石舊樓啟德大廈重建項目，因被設下不同發展限制，小業主紛紛向城規會遞交反對申述，昨日為提交申述的最後期限，小業主再呈上200份反對書，當中包括毗鄰的3級歷史建築物三山國王廟內4名值理的反對意見。而至今由小業主及相關人士呈上的反對申述已超過1,300份。今日收購發展商王新興和小業主將開會，討論下一步部署。

城規會早前修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖》，公眾諮詢期昨日截止，區內啟德大廈因被設下種種限制，引起小業主強烈反對，上周二已呈交790份反對申述書。啟德大廈小業主代表鍾肇崗表示，昨日為最後限期，再呈上200份申述，連同更早時間呈上的約300封反對信，現時已累遞超過1,300份反對意見。

城規會未讓步 業主或再遊行

同時，最新的申述中，更包括毗鄰的3級歷史建築物三山國王廟內4名值理的反對申述。其中，一名值理杜葉錦表示，廟宇的價值在於善信多寡，不在於寺廟的歷史性，重建有助增加該廟香火，故對於城規會指重建項目會影響寺廟並不認同。

鍾肇崗又透露，收購發展商王新興與小業主今日將開會討論收購的前途方向。而有消息稱，發展商修訂早前被屋宇署發還的圖則，打算再次闖關提出申請，惟本報昨日未能聯絡發展商證實消息。鍾氏指，若最終城規會未作讓步，不排除會再次上街遊行。

極樂寺修訂骨灰龕場地界 逾7成意見反對

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）位於屯門叠欣庭西面的極樂寺，早前向城規會申請修訂位於寺內「住宅(乙類)」用途的地界線，改為「政府、機構或社區」用途，由於涉及骨灰龕場，引起叠欣庭住戶強烈反對。有關申請至今接獲3,053份意見，逾7成（即逾2,000份）屬反對意見，主要來自叠欣庭的業主，大多認為骨灰龕場太近民居，易造成心理不安及滋擾；不過，亦有支持意見認為，極樂寺已有多年歷史，地界線應作修訂。

紅磡工廈改用途阻力大

長實旗下紅磡康力投資大廈，早前向城規會申請改建一幢34層高物業，並連同毗鄰的凱旋工商中心1至3期一併申請作混合式發展，但遭該3幢工廈業主及租客反對，至今接獲的126份意見，幾乎全數反對申請。長實發言人昨未有對此作出回應。

有關申請安排最快下周五審議。上述地盤合計面積達16.41萬呎，涉4幢工廈，發展商申請將「其他指定用途」註明的「商貿」地帶改劃為「混合用途」地帶，擬建3,126伙；其中，住宅共1,712伙，商業單位102個，酒店單位1,312個。

有關申請接獲多份反對意見，主要來自凱旋工商中心1至3期的業主及租客。有意見認為，地盤現時大部分為鐘錶及首飾等行業的集中地，重建將扼殺其生存空間，導致多人失業。同時，該3廈大堂剛完成裝修，反映業主有意優化大廈設施；而且，空置率不高，反映市場對該3廈有需求。

有意見並指，該3廈樓齡僅20至30年，離重建尚有一段時間，若批准康力投資大廈先行興建住宅，將無助地盤整合發展。環保觸覺亦指，發展商只持有康力投資大廈業權，其餘3座工廈業權分散，要整合發展的可行性較低；另外，計劃規模過大，建議將地積比率由9倍收窄至4倍。

新地2.23億奪葵涌工廈

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）在活化政策帶動下，工業物業投資市場有相當的發展空間，新鴻基地產剛以2.23億元貼市價投得葵涌葵昌路72-76號聯泰工業大廈，平均呎價逾2,300元。據悉，新地購入後將作改裝，以活化該工廈，發揮與同區旗下甲級商廈九龍貿易中心之協同效應。

第一太平戴維斯工業拓展及投資部助理董事潘禮敦指出，該廈現時面積約96,900平方呎，樓高10層，位於城規商貿地帶，可受惠政府活化政策申請改裝為商廈或酒店，以減省豁免費支出。

潘禮敦補充，該物業地皮面積為10,650呎，按城規上限9.5倍地積比率計算，可重建為101,175呎的新型大廈；不過，如重建項目為非工業用途，需補地價。