



長實地產投資董事郭子威(左)及營業經理曹皎明表示，盛薈會於3月中減回贈優惠比率。

盛薈海譽齊加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)承接近期新盤銷情熾熱，長實再度雙盤出擊齊加推，其中位於大圍的盛薈昨日再加推第1座42伙望山景，二按即供平均呎價7,743元，及4伙第1及2座獅子山景戶，二按平均即供呎價9,141元，過去3日已連番加推合共351伙，並有機會提早於明晚開售。至於同系於屯門青榕街的海譽亦會於今日公布加推單位詳情，最快周日開售。

郭子威：財爺派錢利置業意慾

長實地產投資董事郭子威表示，財爺向香港人大派6,000元，令市民心情開一點，亦有利市民置業意慾，由於市場

反應熱烈，盛薈會分批加推外，亦於3月中削減不用二按便可減4.75%的優惠比率至2.75%，亦有機會提早加價。至於昨晚再加推第1座3伙高層望獅子山景戶，二按平均即供呎價9,897元，比去年11月開售時同類型單位大升逾10%，他指出，現時市況與當時不同，難以相比，基本上以原價加推為主。

盛薈金山景即供呎價7,743元

至於昨日加推的第1座42伙望山景3房戶，二按即供呎價由7,170元起，單位建築面積1,102呎，二按即供售價由790.1萬元至904.9萬元起。至於4伙第1及2座望獅子山景戶，建築面積由902至1,030呎，二按即供售價由869.7萬至896.4萬元。盛

薈共提供1,368伙，至今已推出936伙，已售出約550伙，項目預計於今年9月入伙。

美聯物業董事布少明表示，「盛薈」配合完善交通網絡及豪華會所設施，加上沙中線發展前景，而發展商提供的二按首兩年免息供供及5%樓價回贈，對用家具具吸引力，令該盤買家主要以用家為主導，約佔80%，並成功吸引長線投資者追捧，早前一屆同區自住客便購入盛薈1座高層北翼A室單位，單位面積約981呎，享山景，屬3房間隔，成交價約818萬元，平均呎價約8,338元。自「盛薈」推售以來，區內二手屋苑業主均對後市看俏，更約有5%業主選擇暫時封盤。

太古坊2期重建 12年圓夢

規劃署不反對 建兩幢商廈 樓面逾200萬呎

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)太古地產經過12年的爭取，近日終獲規劃署支持其太古坊第2期重建計劃，項目於明日就會於城規會討論，料極大機會獲通過。按發展藍圖顯示，項目涉及3幢現有工廈，將重建為兩幢樓高分別46層及51層的甲級摩天大廈，釋放出的商住樓面多達201.5萬呎，料落成後呎租可達40至50元，估值接近70億元，由於地盤內暫時只有常盛大廈已統一業權，料會率先拆卸重建。

擾攘多年的太古坊重建計劃，近日獲規劃署「放生」，項目將於明日城規會上討論，規劃署文件顯示，該署不反對項目重建計劃。據了解，項目07年及08年時，曾兩度遭城規會否決，原因是大廈建築物高度過高，影響山脊線視線、佈局影響通風廊及阻擋景觀等，又指大部分休憩空間於發展後期才提供。

和域重建 階梯式46層

其後發展商再提交申請，調整佈局之餘，將其中現時常盛大廈位置的2A大廈，高度由295米(主水平基準以上，下同)減至225米，樓層由69層減至51層，現時和域大廈位置的2B大廈由160米增加至195米，高度由35層增至46層，並會以階梯式發展，休憩空間亦輕微增加至68,891呎。

物業估值70億 康和公眾休憩地

項目將可以提供多達201.5萬呎商廈樓面，有區內代理指，預料落成後呎租可達40元以上，而兩度估值接近70億元。今年初發展商又進一步呈交修訂方案，調整其中2A大廈的發展參數，包括將地面空間由20米加高至25米，又將後移部分由10米增加至13.5米，亦設有10米闊的非建築物地

帶等等，以助通風效果。發展商亦分別回應公眾的疑慮。規劃署文件顯示，發展商會繼續與東區區議員進行溝通，探討改善方案，有環保團體建議11月至3月冬季期間不開空調，該署亦會告知發展商進行考慮；另外，亦承諾只要完成收購康和大廈的業權，即會展開拆卸重建為公眾休息空間，供市民使用。據了解，項目諮詢期內共接獲305個意見，其中190個支持申述，包括來自現時工廈的租戶、市民等，反對意見亦有103個，包括9個東區區議員、環保團體、2個鄰近的大廈業主立案法團。

規劃署：釋放更多甲廈樓面

規劃署意見認為，項目雖然樓高仍達225米及195米，但已無阻山脊線，同時，申請應以獨立個案看待，其重建將釋放更多甲廈寫字樓樓面，亦合乎該地段的規劃意向，有助市場活化工廈的進度，另一方面，發展商亦已解決通風、街道視覺影響等問題，亦證明項目並未增加該區的交通負荷，故對項目重建並不反對。

3幢工廈整合重建兩幢

太古坊重建項目鄰近同系的港島東中



太古坊工廈重建位置圖

地盤面積	238,578呎(連第1期)
地積比率	15倍
擬建座數	2座
樓面面積	999,671呎(Building 2A) 1,015,377呎(Building 2B)
休憩空間	68,891呎
高度	主水平基準以上225米 (Building 2A) 主水平基準以上195米 (Building 2B)
樓高	51層 (Building 2A) 46層 (Building 2B)
車位	1,126個

心，資料顯示，第2期重建計劃涉及3幢工廈，包括康和大廈、常盛大廈、和域大廈，計劃重建為兩幢商廈。目前僅常盛大廈業權已統一，和域大廈及康和大廈仍未完成收購，當中康和大廈涉及8層政府業權，發展商計劃建議分兩階段重建，先將常盛大廈及康和大廈拆卸，之後才重建的和域大廈。若回溯更早前，太古坊重建項目於1999年就獲批一個總綱發展藍圖，發展商已發展其中第1期發展計劃，興建為現時的林肯大廈及多盛大廈，發展商07年及08年就第2期重建向城規會提出申請發展，但兩度遭駁回。

二手樓價首兩月漲8%

香港文匯報訊(記者 周穎)美元貶值及通脹壓力不斷加劇，市民買樓保值趨勢意慾上升，但樓價急升令業主售樓意向飄忽，新春期間二手市場出現旺財未旺丁情況。綜合利嘉閣地產研究部數據所得，二月份全港50個指標屋苑的加權平均呎價數值再進一步上升3.7%至平均每方呎6,252元水平，令今年首兩個月樓價累積升幅達到8%。

上月再升3.7% 呎價6252元

利嘉閣地產董事總經理廖偉強指出，回顧各區樓價，港島、九龍及新界三區指標屋苑造價全線報升，港島區表現尤其突出，該區9個指標屋苑加權平均成交呎價報8,567元，按月上升4.3%；九龍區20個屋苑的平均造價錄得3.8%的按月升幅，數值最新報6,388元，排名第二。

18個指標屋苑按月升逾5%

至於新界區，整體走勢則相對落後，樓價在上月只上升3.5%至平均每方呎4,845

元，敬陪末席。列入觀察名單的50個指標屋苑當中，上月樓價報升的指標屋苑共有42個，佔84%，可見市市覆蓋面極為廣泛，當中有18個指標屋苑的樓價按月上升5%或以上；其中北角城市花園、大埔中心及淘大花園，更成為上月樓價升幅最多的三個屋苑，從上述多項數據可見，雖然二手承接未如年初旺盛，但強勁美元貶值及通脹預期下，市民甘願付出更多資金買樓保值，繼續支持樓價攀升。

50屋苑成交千四宗減5成

市場交投方面，由於盤源訂價及業主售樓意向飄忽，買賣配對時間增多；而且，樓價急升亦引致議價拉鋸增多，更進一步拖慢成交進度，再加上新春大節及一手新盤攻勢，分散二手市場購買力，令全港50個指標屋苑上月僅錄1,403宗買賣個案，按月銳減51%，單月成交量更創下近一年新低。廖偉強指出，政府未有再出重招壓市，



北角城市花園外觀。

香港文匯報記者趙建強 攝

衝破市場心理關口，加上一手銷售成績理想帶動，預期市場情緒將會轉趨正面，用家投資者將繼續積極追貨；此外，內地「限購令」出台後，內地資金料短期內會投入本港市場，掀起新一浪置業熱潮。綜合上述因素估計，是次升浪可能再延續數月，期間樓價將會以每月2%至3%的速度強勢尋頂，直至政府再次出招壓市為止。

星展推首2年定息2厘

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)市場擔心會提早加息下，星展銀行夥拍中原按揭經紀為透過中原買入一、二手樓及轉按買家，提供首2年定息2厘的「2%按揭置定息」計劃，最低貸款額200萬元，第3年起按揭息率低至H+0.8厘或星展銀行最優惠利率P-2.8厘。

鍾少權料美四季度加息

星展銀行客戶、存款及抵押貸款高級副總裁鍾少權表示，市場預期美國將在今年第四季調高聯邦基金利率，本港銀行屆時或會跟隨調高最優惠利率，故現時推出定息按揭計劃，此計劃之最低貸款額為200萬港元，按揭貸款年期可長達30年，按揭成數可高達樓宇估值之90%，並適用於按揭保險計劃。客戶需於4月30日或之前提取貸款。客戶在選用定息按揭計劃同時，亦可尊享「存按plus」提供的3、6、12個月高息定期存款利率H+0.3厘的優惠，讓按揭全期除鎖定最低按揭利率外，

高息定期存款金額更可高達按揭貸款金額100%。此外，於推廣期內如成功提取按揭貸款額達300萬港元或以上，更可獲贈多功能全效抽濕機一部。

王美鳳：按揭產品多元化

中原按揭經紀董事總經理王美鳳表示，目前樓按息率已見底，故借入者留意未來利率掉頭回升的風險。香港整體息率跟隨美息步伐，雖然美國經濟復甦步伐仍不穩，但市場仍不排除美國稍後之通脹率上升較預期快而需要提早加息的可能性。今次計劃為客人增添浮息按揭計劃以外之選擇，增加按揭產品之多元化。

中原地產住宅部亞太區董事總經理陳永傑指出，3月份將有多個新盤接續登場，但因現時一手新盤造價一般逾500萬元，找尋500萬以下之買家將流向二手，故相信一手盤開售可迸發出市場購買力，一二手產生協同效應，料3月份整體市場氣氛將較2月份暢旺。

2月現樓按揭大減32%

香港文匯報訊(記者 周穎)去年底打擊炒樓措施出台，令物業交投一度疲弱，拖累2月份按揭登記數字。根據土地註冊處最新數據顯示，今年2月份銀行現樓按揭登記達10,099宗，創09年5月份以來21個月的新低，較1月份14,914宗減少32.3%，為05年至今有紀錄以來最大跌幅，但仍保持連續21個月突破1萬宗水平。

中原按揭經紀有限公司董事總經理王美鳳估計，隨著樓市回暖，3月份現樓按揭登記宗數將會回升。其中，匯豐銀行於現樓按揭市佔率排名「三連冠」，2月份繼續成為現樓按揭一哥，中國銀行(香港)及恒生銀行則連續三個月緊隨其後，分別排名第二、第三，然而，2月底有大型銀行淡出按揭市場，有關影響料於3至4月份按揭登記數字逐步反映出來。

網絡按揭預期，隨著樓控措施完全反映於市況中，將令下月之按揭總額有所下調，連帶令各銀行之按揭業務有所縮減，惟主要銀行仍積極承接按揭，大型銀行料可繼續保持市場佔有率。值得注意的是，在措施出台後，成交宗數雖有所放緩，但在實力買家支持下，樓價以至平均按揭貸款金額亦繼續平穩上升。

地產熱線

麥兆棠大潭道洋房叫價1.38億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)由麥兆棠持有的大潭道20號Rosecliff 7號屋，現正透過第一太平戴維斯出售，意向價1.38億元。第一太平戴維斯住宅銷售部副資深董事張作基表示，該單位建築面積約3,980平方呎及戶外面積約1,000平方呎，樓高3層，4房間隔(3套房)。項目建有11座優質3層高之別墅，臨海而建，可盡覽大潭灣景致。

此外，消息人士指出，一名本地商人剛以6,000萬元買入淺水灣道5號詩禮花園中層B室，面積2,363呎，呎價25,391元。

珊瑚閣39年升值119倍

香港文匯報訊(記者 周穎)買家入市意慾上升，令二手豪宅成交增加。中原地產林龍南表示，北角珊瑚閣A座高層6室，面積1,382平方呎，擁三房連套房間隔，屬罕有同類型高層放盤，單位享海景，成交價為1668萬元，呎價12,069元。新買家為用家。

據悉，原業主於1972年以13.9萬元入市，持貨達39年，是次沽出獲利1,634.1萬元，單位升值119倍。

福苑新造呎價1.51萬

中原豪宅部蕭家權表示，西半山旭龔道福苑2座高層A室，單位面積1,767平方呎，擁四房間隔，享開揚海景，最新以2,680萬元連車位易手，呎價為15,167元。新買家為用家，打算購入單位作自住之用。據悉，原業主於1989年7月以255萬元購入，持貨21年多，是次沽出獲利2,425萬元，單位升值9.5倍。

適雅大廈標售 業權逾9成

香港文匯報訊(記者 周穎)干德道31號適雅大廈於近日成功由逾八成業權增持至逾九成，現透過來坊作為獨家代理於市場以公開招標形式出售，截標日期為3月31日(星期四)正午12時正。

適雅大廈於1961年落成，佔地約3萬平方呎，根據城市規劃大綱顯示，最大地積比率為5倍，即可重建約15萬平方呎樓面，市場預期每呎樓面地價將會超越1.5萬元。由於地契中沒有主要發展限制，將來擁有極高發展彈性，而且物業地勢較高，重建後可享較開揚景觀。

資料來源：利嘉閣地產研究部