



# 地建會：發展商願支付調解費用

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）過去舊樓收購一直存在小業主與大財團的爭拗問題，政府遂推出調解先導計劃，但調解費用由雙方攤分，上月有議員爭取小業主的費用可納入法律援助計劃的擴展範圍內，但遭發展局拒絕。至昨日，由大部分發展商組成的香港地產建設商會突然發公告，願意為符合條件的小業主支付調解費用，為調解先導計劃「護航」，但業界則指仍有漏洞，因地建會未涵蓋所有發展商。

## 協助受強拍影響業主

香港地產建設商會昨日發出公告，表示該會的執委會

全體公司成員同意，為協助受到強制拍賣條例所影響的業主們，但又未符合申請政府資助的資格時，願意承擔該等業主在調解先導計劃下所需支付的調解費用。

執委會主席簡基富表示，商會了解到市區重建會為當區居民帶來種種的不便，但考慮到整體城市發展，市區重建難以避免。他強調，商會歡迎政府的措施，協助年屆60歲的合資格業主，並會全數負擔他們在調解先導計劃下所需支付的調解費用。

然而，有業界人士稱，地建會只代表大部分發展商，部分「不入會」的發展商如英皇、裕泰興等，則仍然毋須承擔小業主費用。資料顯示，政府早前公布的調解計

劃分兩部分，分別是「調解先導計劃」及「支援長者業主外展服務先導計劃」，試驗期一年。調解先導計劃由資深調解員協助業主與發展商對話及商討，申請費用為500元，之後每小時調解費3,000元，費用由涉事雙方攤分。

而通過資產審查的長者業主，可免費享用服務。「外展服務先導計劃」由具長者服務經驗的專業社工負責跟進工作，包括協助長者查契、核實強拍條例是否適用等，免費協助長者了解物業情況、作出決定，並可按長者需求轉介予其他專業人士徵求意見，為長者提供一條龍式諮詢服務。

## 名家匯推8伙 削價8-13%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為了加快銷情，恒基地產於大圍的名家匯決定減價8%至13%重推8伙，呎價介乎9,000至11,000元，並繼續送釐印費及價值70萬元的車位，並會於本周五簽約揀樓，昨日起接受預留。

### 呎價9千至1.1萬

市場消息指出，發展商昨日與各地產代理誓師，發展商亦為買家提供最高35%的二按，按息為P-2厘，恒基兆業地產營業部總經理林達民指出，發展商緊貼市場訂價，因而重訂「名家匯」售價再度推售。

## 復活節新盤混戰 長實採「一口價」招式

# 尚城4房戶700萬搶客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）元朗區兩大新盤齊齊部署於復活節期間推售，其中長實及和黃合作的元朗洪水橋尚城計劃於下周開放1,247呎4房戶的示範單位，長實地產董事郭子威昨表示，為了令買家加快入市決定，尚城的第一座A及C的4房戶考慮以分批層數一口價形式推售，首批入場費約700萬元，呎價約5,600元，售價會進行微調。

他指出，尚城共有91伙4房戶，其中1,247呎的4房戶共有34伙，包括4房連儲物室及化妝間，分布於第一座A及C室，單位樓底高9呎9吋，客廳闊約11呎半，長逾20呎，面積約280呎，客廳特設26呎環露露台，主人套房預設約7呎5吋大型衣櫃位，另設飾物櫃位，套房長約11呎10吋，中央可擺放king size大床，廚房外設16呎工作平台，增加工作空間；另設儲物房，可用作工人房或擺放雜物。其他4房戶面積近1,200呎。

### 4房示範單位下周開放

將於下周開放的4房戶示範單位，裝修費約500萬元，以「華麗傾城」為設計主題，設計師巧妙運用光鏡及水晶燈互相折射形成的閃爍效果，營造出多重折射光芒，令室內變得晶瑩剔透。單位原則為4房間隔，設計

師將主人套房與其中一客房打通，製造出尊享環迴景觀的特大套房，同時將儲物室及客廳亦合併為廚房的一部分，締造特大備餐空間。

### 郭子威：內地加息資金流港

郭子威指出，內地加息四分之一厘，令內地不少投資者選擇分散投資，包括拿部分資金到香港買樓，此情況於上周末同系開售的盛薈已出現。他認為，現時香港二手樓市處兩極化，部分要減價求售，部分則創新高價。

### 「一手盤減價全因財務安排」

他認為，近日個別一手盤減價發售，全因其財務安排，長實於首季的售樓收入已不俗，資金壓力相對較輕，由於香港面對通脹重臨年代，加上市民及外資基金對香港住屋



■長實地產投資董事郭子威(中)介紹下周開放的尚城4房示範單位。

需求增加，現時香港短線炒家已大減，香港樓市可以健康發展，置業者最關注是財務安排，因此，長實已為尚城的準買家推出優惠付款計劃，買家若多付樓價1%，即可額外享有5倍升值回贈，如買方於簽署樓契日期起計270天內未將所購「尚城」單位之權益

以任何形式轉讓或轉售，可獲發展商送出樓價3%之現金回贈（優惠期1）；及如買方於（優惠期1）屆滿日期起計270天內仍未將所購「尚城」單位之權益以任何形式轉讓或轉售，可再獲發展商送出樓價3%之現金回贈。

## 美聯調查：年供應2萬伙樓市穩

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府於新一份財政預算案中，講到新一年的土地供應將達35,400伙，但有代理行則表達不同意見，美聯昨召開記者會強調，逾3萬伙供應太多，認為新年度的供應量，應維持去年10月時公布的2萬伙，供應太多或會令樓市更加波動，不利長遠穩定發展。

### 8成基金經理撐穩定發展

美聯集團副主席黃錦康表示，該行近期訪問了多名基金及證券業界的基金經理及分析師，以電子問卷及電話調查方式發出的500份問卷中，收回85份有效問卷，調查發現，對沖基金較喜歡97年前後的大幅波動市，逾82%長線基金經理則支持樓市穩定發展。而超過65.9%受訪者，認為每年提供2萬個已經足夠。

同時，問卷中，喜歡香港樓市健康和平穩發展的受訪者中，佔68%認為每年2萬個單位應市已經足夠，認為不足夠的僅佔約32%；而喜歡波動市之受訪者當中，佔56%認為2萬個供應足夠。反映認同樓市應該健康和穩定的基金經理，大部分認為每年2萬伙供應已足夠。

黃錦康強調，該行認為年供應逾3萬個供應過多，認為應維持去年10月公布的2萬伙的目標，並羅列過去30年的資料，指平均每年的入住量只約2萬個單位，供應較多對樓市的影響反而大。他又指，目前市場仍屬非理性亢奮之中，對樓價年內的升幅預測較難估計，而供應量增加的影響，料在數個月至1年內出現，並可能因為外圍因素而催化出現。

他並說，基金經理等投資者，屬市場



■美聯集團副主席黃錦康(左)與首席分析師劉嘉輝。

較敏銳的一群，其看法具一定參考價值，又指現市況雖未到97年的高峰期，但年內若市況持續上升則將出現變化，提醒現時用家要居安思危，入市量力而為。至於本月賣地，由於市區供應不多，他料反應不錯，對市況的影響亦不會太大，相信賣地的真正影響要到新界地皮推出時才會「浮面」。

## 瑋華呎價2萬 標榜精品豪宅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）永泰地產位於港島大坑華倫街3號的精品豪宅命名為「瑋華」(3 Warren St.)，永泰地產企業拓展總監李簡鳳玲昨表示，「瑋華」可望於今年年中推售，意向呎價逾2萬元，入場費逾千萬。

她指出，「瑋華」是集團首個融合旗下銅鑼灣精品酒店品牌Lanson Place 設計及理念發展的項目，樓高26層，每層4伙，提供103伙，其中51伙為1房，面積550呎，52伙為2房，面積830呎，項目預期於2013年建成，屬2年期樓花，總樓面7.1萬呎，當中包括有會所及商舖。「瑋華」會有3個示範單位，設於灣仔W Square內。

她稱，項目取名「瑋華」，理者，指玉石綻放的光芒，華者，指瑰麗的光彩，也有繁盛繁華之意。大坑毗連銅鑼

灣甲級商廈及名牌商店核心地區，近年亦吸引了許多專業人士及外籍人士選擇入住，預期大坑正演變為香港新SoHo。

她又稱，九龍科發道2號的懿薈過去3周已售出11伙，套現4.5億元，平均呎價1.5萬至1.95萬元。

### 區慶麟：永泰今年業績超去年

永泰地產執行董事區慶麟表示，今年以來售樓套現逾4億元，預計今年將推售5個項目，包括大坑「瑋華」、半山嘉冕台、與信置及南豐合作發展的白石角三個地盤，由於佔30%股權的半山懿峰已售樓30億元，加上九龍的懿薈售樓4億元，此兩個新盤均於今年入伙及入帳，即單是售樓收入已達14億元，加上東九龍LandMark East 的出租率已升至逾



90%，加上灣仔 W Square 今年有80%租戶租約到期，料租金有逾10%升幅，因此，今年的業績應比去年更佳。現時內地房地產業務約佔永泰地產總資產190億元逾10%，未來會進一步提升比例，除住宅及服務式公寓外，亦會考慮投資甲級商廈。



## 「東18」月內開盤 呎價1.4萬

香港文匯報訊（記者 趙建強）英皇地產為旗下西灣河樓盤命名為「港島·東18」(18 Upper East)，目前正於銅鑼灣伊利沙伯大廈裝修四個示範單位，有裝修及交樓標準各二，其中一組為一房戶。英皇指，期望今個月內可正式推售，意向呎價1.4萬至1.5萬元，入場費約500萬元以下。

### 335呎1房戶約470萬

位於成安街18號的「港島·東18」涉及108伙單位，面積由329方呎至1,339方呎不等，共設有10種不同類型的間隔，由1房至4房套不等，英皇國際執行董事張炳強昨介紹其中335方呎一房間隔，該類單位涉及6伙，以每方呎意向價1.4萬元起計算，入場費約469萬元。項目1房單位則約有30伙。

發展商亦介紹頂層全層特色戶，面積1,339方呎，3房套連工人套房間隔，連獨立樓梯往私家天台，意向呎價逾2萬元，意向價格3,000萬元。張炳強稱，目標今個月內開放示範單位及推售。他又指，項目涉及單位伙數不多，相信不會受近期樓市氣氛不穩影響。另外，公司亦計劃於今年第三季推售太子道項目，涉及36伙600至1,200方呎單位，意向呎價1萬元起。

### 維壹累售85伙套16億

其他項目方面，西環「維壹」至今累售85伙單位，套現16.2億元，其餘18伙估值約7.5億元，另有約40個車位，估值約6,000餘萬元。而今年底入伙的北角The Java仍剩下4伙單位待售，估值1億元，另有3個商舖及車位，估值亦約1億餘元。項目之前累售71伙，套現7.3億元。

對於政府月內推出多幅地皮拍賣及招標，張炳強稱對紅磡高山道及利工街均有興趣，亦歡迎政府增加土地供應。

### 地產熱線

#### 帝峯累計套現逾110億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）信和營業部總經理田兆源昨表示，大角咀帝峯·皇殿自上周末舉辦VIP日後，共收到5,000人查詢，並考慮於下周加推，此盤至今累售逾920伙，佔單位總數96%，消息稱，套現逾110億元，分層標準戶最高呎價為18,000元，最貴售價第1座68樓A，售價達3,400萬元。

他指出，帝峯·皇殿已售出逾40伙特色戶，佔特色戶總數65%，現時尚有20多伙特色戶待售，包括天際泳池大宅。

#### 尚豪庭園林會所耗1億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由新鴻基地產發展的元朗實業街「尚豪庭」亦計劃於復活節期間推售，新地代理業務部項目總監(銷售)張卓秀敏昨表示，首批至少推售50伙，包括1房及2房，發展商亦耗資約1億港元打造「尚豪庭」園林會所「Club Regent」，為住戶提供六星級酒店服務。

她表示，Club Regent 園林會所及活動空間面積約78,000呎。整個會所共提供兩層戶外及戶內消閒設施，包括25米室外泳池、20米室內恆溫泳池、嬉水池、水力按摩池、尚豪董事屋、健身室、燒烤場、休閒雅座、尚綠庭等。此會所由新地旗下星級管理品牌的帝譽服務 提供專業管理服務。

#### 安寧花園3房戶售328萬新高

香港文匯報訊 利嘉閣地產劉卓豪表示，該行日前錄得將軍澳居屋安寧花園4座高層A室成交，建築面積691方呎，連裝修，由區內換樓客以328萬元承接，呎價4,747元，創同呎數單位新高價。

賣方在10年3月以自由市場價203.3萬元購入單位，持貨至今獲利124.7萬元或61%。

亦建議把最低的建築物高度限制由兩層修訂為3層。

#### 恒基再延再生園項目申請

事實上，有附近居民認為該院重建有礙景觀，日前更在跑馬地電車總站發起黃絲帶行動，抗議城規會漠視民意，輕率審批養和醫院提交的和解方案，忽視擴建對區內景觀的嚴重影響及加劇交通堵塞等問題。另一方面，恒基向城規會要求延期覆核再生園項目的規劃申請，規劃署不反對，指發展商有權延期2個月，以準備更多資料。