



「港島・東18」預留10伙 呎價萬二

■英皇國際執行董事張炳強(右)與物業主任施穎怡表示，「港島・東18」將於日內開價。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁近期不少新盤爭相開盤下，英皇地產於西灣河成安街18號的「港島・東18」亦加入戰團，可望於日內公布價單，趕於復活節假期前推售，首批單位至少54伙，意向呎價1.3萬元，1房329呎入場費約400萬元，737呎3房入場費約800萬元，頂層戶意向呎價2萬元。市傳發展商已預留近10伙，平均呎價1.2萬元。

張炳強：微加H按息合理

英皇國際執行董事張炳強昨表示，雖然匯豐等加H按息，但香港以往數年處超低息年代，如今銀行為爭取利潤輕微上調H按息亦是合理做法，不過，除了H按外，市民亦可選擇傳統P按，P按暫時看不到有加息誘因，他認為，美國今年內無加息空間，香港亦難以大幅加息，因此，銀行為爭取利潤變化輕微加按息對樓市應無影響。

「港島・東18」於銅鑼灣伊利沙伯大廈地下的4個示範單位(清水房及連裝修示範單位各2個)於昨日下午開放予公眾參觀，售樓書已於前晚派發。

下周開盤 悉售套10億

他稱，由於港島東區少有新盤，鄰近只有新地部署推售的筲箕灣「譽都」，因此會參考同行新盤的意向呎價，他對「港島・東18」的銷情有信心。為了吸引置業人士，首18名買家可獲歐化傢俬現金禮券，選購1房戶獲贈6.8萬元，選購1房連儲物房及2房戶獲贈9.8萬元，2房連儲物房或以上單位可獲贈16.8萬元。

他表示，「港島・東18」的員工內部反應熱烈，藝人兼代言人蔡卓妍(阿Sa)亦對「港島・東18」感興趣，現正與業人商量中。

他預期，以呎價1.3萬元計，「港島・東18」全部108伙住宅沽清可套現約10億元，7個商舖市值約2億元，總值約12億元。

維壹已售八成半單位

「港島・東18」樓高34層，共有108伙，共有11款間隔，



單位面積由329至頂層1,339呎，包括1房、2房、3房、4房及特色3房1套連儲物間、樓梯屋及天台等，樓底高約10呎10吋至約14呎9吋，項目預計於2012年底入伙。

張炳強指出，集團於西環的維壹已售出85%單位，套現16.6億元，尚有10多伙待售，市值約7億元，至於THE JAVA 已售出71伙，佔單位總數90%，套現約7.39億元，尚有4伙待售，市值約1.5億元。

市況未明 二手叫價趨軟化

峻弦982呎戶劈價30萬 二手屋苑交投回落逾4%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近日政府突增土地供應，銀行又紛紛加按息，令二手業主叫價態度明顯較早前軟化，業主議價空間維持約2%至3%，減價個案再湧現，其中剛入伙的峻弦一伙逾900呎戶，業主見市況有變決定減價30萬元。

香港置業東九龍星河明居分行區域經理江仕秋表示，近日一手市場發力推盤，氣氛升溫，吸納不少二手客源，加上市場持續受加按息利淡因素影響，拖累二手屋苑交投減慢。4月份東九龍區多個指標屋苑二手交投至少回落約4%至5%，個別屋苑跌幅尤甚。

其中剛入伙的峻弦一伙逾900呎戶，業主見市況有變決定減價30萬元，獲一名外區用家垂青，單位最終以800萬元成交。該單位為第2座高層C室，建築面積982呎，3房套房連多用途房設計，享山景，以800萬元成交價計，呎價約8,147元，買家鍾情峻弦屬全新屋苑，且呎價吸引，故睇樓後即決定斥資入市購作自住之用。

泓景臺644呎戶減20萬成交

香港置業西九龍星匯居分行營業經理方文偉表示，長沙灣泓景臺一伙644呎，業主因看不通前景索性減價約4%，即20萬元，終以470萬元成交。該單位為6座高層H室，建築面積644呎，2房間隔，享開揚山景，以470萬元成交價計算，呎價約7,298元，買家鍾情單位位處高層，景觀開揚，考慮約兩周終拍板入市。

御龍山508萬獲用家接貨

世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，北角海富澤花園一個樓王單位，獲業主減價3%，即時吸引一名用家入市，成交價715萬元。該單位為富達閣高層E室，面積747呎，享有開揚山景，屬屋苑樓王級景觀，成交價715萬

近日減價個案

樓盤	面積	成交價	減價
牛池灣峻弦第2座高層C室	982呎	800萬	30萬元
長沙灣泓景臺6座高層H室	644呎	470萬	20萬元
北角海富澤花園富達閣高層E室	747呎	715萬	23萬元
火炭御龍山11座中層C室	686呎	508萬	7萬元

資料來源：香港置業、世紀21

■政府增加土地供應，以及銀行加H按息率，令二手樓減價個案再度湧現。其中，東九龍區多個指標屋苑二手交投回落4%至5%。

元，平均呎價9,571元。單位處高層，加上享有屋苑一線山景，原開價738萬元。買家睇樓後對單位一見鍾情，以誠意打動，業主終肯稍稍下調叫價，雙方以715萬元成交。

火炭御龍山1伙686呎戶，原叫價515萬元，業主其後減價7萬元，即獲一名外區用家垂青並火速決定承接，單位

以508萬元成交。香港置業沙田御龍山分行高級區域經理陳曉陽表示，該御龍山單位為11座中層C室，建築面積686呎，2房間隔，享山景，以508萬元成交價計算，平均呎價約7,405元，買家鍾情單位擁企理裝修，加上有見現時同類型戶索價至少530萬元，故睇樓半小時即爽快拍板入市購作自住之用。

新盤爭相出擊 二手交投急凍 周末預約睇樓量回落逾3%

代理的統計數據顯示，本周六、日的預約睇樓量按周回落3%至5.7%，尤以新界西北區最受打擊，天水圍的嘉湖山莊的成交量按周大減近50%，睇樓量回落幅度約5%。

嘉湖山莊交投減近半

美聯物業董事布少明表示，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與上周末相比錄得約3%跌幅，主要是受到新盤推售吸客所影響，當中新界區的調整幅度較為明顯。新界區4個指標屋苑於本周末預約睇樓量錄得約370組，較上周末錄得約7%跌幅。美聯物業嘉湖銀座分行助理聯席董事黃國良表示，由於元朗區新盤正式推售，成為市場焦點，故吸引不少買家的注意力投向新盤市場，令本周末嘉湖山莊的預約睇樓量亦錄得跌幅，回落幅度約5%。

中原地產天水圍助理區域經理王樹明表示，元朗兩新

盤接連開售，吸引市場焦點，令本周嘉湖山莊睇樓量及成交量均見受壓，成交量對比上周銳減近50%，相信嘉湖山莊短期內仍受一手開售之壓力。

太古城預約減18%

港島區方面，中原地產太古城首席分區營業經理趙鴻運表示，太古城本月至今錄約30宗成交，平均呎價9,899元。屋苑睇樓量回落，本周六、日預約睇樓量下跌18%至90組，每呎平均叫價維持10,200元水平。

九龍區方面，中原地產麗港城第一分行經理萬達人表示，麗港城本月至今暫錄得約5宗成交，交投尚算平穩，平均呎價約5,800元。由於元朗新盤「尚豪庭」開售，加上市傳多個一手新盤將於本月陸續推售，令麗港城本周未預約睇樓量回落20%，僅錄40組睇樓客；每呎叫價及放盤量則分別維持於5,800元及290個放盤的水平。



■元朗兩新盤雙雙開售，本周六、日新界西北的預約睇樓量顯著下跌。圖為天水圍嘉湖山莊，其成交量按周減近一半，睇樓量則回落約5%。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)由於新界西北元朗區兩大新盤正式開售，吸納不少市場購買力，加上政府突增供應，銀行又加按息，其他區份的新盤開售部署亦如火如荼，影響本周末的二手屋苑睇樓活動，綜合各大地產

紅山半島松柏徑屋8350萬易手



■薄扶林下碧瑤灣一低層單位連車位，剛以1,730萬元易手，呎價10,881元。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)港島南區豪宅供應少，交投仍暢旺，市場消息指出，由一名外籍人士持有的港島大潭紅山半島松柏徑D型屋，剛以8,350萬元售出，面積3,032呎，相當於呎價27,539元，原業主於1995年以2,600萬元買入，持

貨16年，獲利5,750萬元，升值2.2倍。

貝沙灣2期連約售1970萬

貝沙灣2期2座高層A室，建築面積1,348呎，三房套房開則，外望全海景，剛獲一用家以1,970萬元承接，呎價折合14,614元，單位連租約一併出售，現每月租金約44,000元，租金回報約2.7厘。利嘉閣地產至尊豪宅貝沙灣(A組)分行經理胡煥輝表示，原業主於08年2月斥資約1,760萬元購得物業，如今將單位轉手，帳面獲利約210萬元離場，折算賺幅約12%。

港島薄扶林下碧瑤灣36座低層單位易手，建築面積1,590呎，連一個車位，剛以1,730萬元成交，呎價10,881元。利嘉閣地產至尊豪宅碧瑤灣分行經理杜美萍指出，原業主於08年3月以1,400萬元買入上址，今番易手帳面獲利330萬元，3年多升值24%。

H&M今夏MegaBox開店

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)嘉里建設位於九龍灣的商場MegaBox再度引入新租戶，MegaBox總經理文靜芝表示，今年暑假將會引入H&M，同時亦會有Quiksilver/ROXY的加盟，預計他們的進駐會令商場的人流比以往增加10%，而營業額的增幅亦達10%至15%。

全球服裝零售企業H & M、Hennes & Mauritz 將於本年夏季初，在MegaBox開設香港第9間門店。H&M大中華地區經理Lex Keijser表示，4年前在皇后大道開設香港第一間門店，如今第9間門店快將開幕，H&M位於MegaBox的新店零售面積12,200平方呎，

店內陳列了各式各樣的女裝、男裝和童裝系列，全部出自H&M旗下100位內部設計師的手筆。新店的地址為九龍灣MegaBox地下7-12號店。隨着在香港第9間門店快將開幕，截至今年4月14日，H&M於大中華市場合共設有50間門店，其中香港有8間分店，上海有10間，而北京則有8間。

Quiksilver新店已開幕

至於知名休閒服飾品牌Quiksilver及ROXY則已正式登陸MegaBox，新店面積2,000平方呎，店內陳列最新上架的當季產品，為年青人提供多樣化的產品選擇。

首季土地買賣收入18.3億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署昨公布，首季共有17宗土地交易，並有一地段以私人協約方式批出予市建局作發展，上述土地交易所的地價收入總額為18.31億元，收入包括新世界元朗唐人新村第2期及將軍澳石角路兩項目的補地價，分別為約2.57億元及15.74億元。同時，該署昨日公布，3月份並無錄得勾地紀錄，屬連續第3個月錄得相同情況。

連續三個月「零拒勾」

該署3月並再錄得「零拒勾」情況，是連續第3個月錄得相同情況，有業內人士分析，一來政府即將主動推地，二來市況未明朗，發展商觀望態度濃厚，傾向「睇定先」，亦不希望勾地後「為他人作嫁衣裳」。

地政總署昨日並公布，3月再批出2宗全幢工廈落實改裝個案，均位於觀塘，均屬全幢改裝個案，包括源圖道71號，將作辦公室用途，興業街4號，將作商店、服務行業及食肆用途。數據顯示，去年4月實施活化工廈新措施後，至上月為止，地政總署共錄得6宗簽立特別豁免書的個案，全數為整幢改裝個案。

據了解，該署過去亦批出多個活化工廈申請個案，但其後會向申請人發出有關條款的文件，申請人在接納條款後，才可視為落實個案。目前活化工廈的累積申請個案已達47宗，當中以整幢改裝為主，達37宗，重建申請則10宗。

天水圍商業用地供試勾

地政總署昨再加推一幅土地的賣地章程，位於天水圍第108A區，規劃為商業用途，地盤面積約7萬呎，地積比率約4倍，最高可建樓面為28萬呎，地盤可作酒店。當中零售及食肆等樓面最少5.38萬呎，高限不得超出100米(主水平基準以上，下同)，地盤以西亦加入限制，最高不得逾15米。地盤亦加入新的發水限制，現已可供試勾。

恒地西半山重建項目遇反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒基地產持有大部分業權的西半山羅便臣道23至27F號舊樓「三合一」重建計劃，近日接獲27個申述，近乎全數反對其重建，包括毗鄰屋宇的業主、區議員、環保團體等，主要認為發展會影響該區的景觀，並且密度過大，對交通等亦造成負擔。此外，薄扶林心光盲人院暨學校重建計劃，城規會昨同意將地盤改為綜合發展區，令項目重建在望。

恒地早前要求再放寬高限

恒基地產等於今年1月獲城規會批准，於西半山羅便臣道23至27F號舊樓的重建計劃，但附帶條件高度不得超出237米(主水平基準以上，下同)，恒地曾就高限提出覆核，指城規會加入新高限並未作事先通知，至近月恒地更重新入紙申請，要求高限再放寬至240.15米，樓層由29層增至30層，平均單位面積增加2.07%至1,822呎，住宅總樓面增加至193,120呎。

憂交通擠塞 鄰近住宅提反對

然而，新申請惹來不少反對聲音，至上周五接獲的27個意見中，近乎全數反對，包括不少區議員亦表達不滿，如鄧偉中、鄭麗琼、張翼雄，其中鄧偉中認為發展會令區內交通擠塞，張翼雄則指發展將對附近屋宇的景觀造成影響等。更有區內居民形容發展商要求放寬3.15米高度屬「貪婪」行為。

另外，毗鄰地盤的麗豪閣、殷豪閣等，亦分別有代表呈交反對申述，其中殷豪閣並收集37個居民簽名反對。環保團體創建香港亦明確表達反對重建的立場，指項目發展密度過大，於該區感覺突兀，並會影響山脊線，同時亦會令該區變得更擁擠。

心光地獲改劃「綜合發展區」

薄扶林心光盲人院暨學校的申請方案昨日被否決，最終未能通過城規會門檻。然而，城規會委員支持地盤可作低密度住宅發展，雖拒絕將地盤改劃為發展商要求的「住宅(丙類)7」用途，但就同意改劃地盤為「綜合發展區」，意味恒隆等將來可循城規條例16條入紙申請重建，再由城規會決定其發展密度等參數，從而可省卻改劃用途這一步驟。

該署又指，雖然規劃署建議項目要先解決院校重置地點，再決定重建計劃，但委員認為兩者不能混為一談，故未有要求項目要先解決重置問題。薄扶林道131號心光盲人院暨學校，早前申請由「政府、機構或社區」用地，改劃「住宅(丙類)7」地帶，最高地積比率及高度分別1.9倍及主水平基準151米，項目由恒隆地產與心光盲人院合作，擬把地盤作豪宅發展。