

■啟德大廈外貌。

香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城規會 本月初通過坪石收購項目啟德大廈的 規劃限制,但該廈小業主及收購方王 等,現時正與發展商洽談,將原來的 完成交易日期延長約半年,為彼此爭 取更多時間解決問題。

業主短期內提高限覆核

據了解,王新興已向小業主支付2 成訂金,若最終達成延長成交日期, 王新興或需再支付約2至3成金額,即 合共前後需支付約5成訂金(約6.15億 元),而原來的交易完成日期為下月14 日,鍾肇崗指,延長時間最多約半 年,最遲明年農曆新年前雙方需完成

批評會議中文本需時冗長

鍾肇崗批評,規劃署和城規會的作 風刻板及「官僚」, 部分程序令人難 以理解,例如曾答允向小業主寄出審 議會議紀錄,至今全無下文,即使上 樓業主多為老年人士, 部分人士不懂 指,規劃署曾表示就相關規限向區議 的回答,當成區議會的決定,並不公

復建居屋議題升温 3屋苑零成交

香港文匯報訊 (記者 周穎) 政府出招後,加上近日政府高層回應 復建居屋問題升溫,不少買家憧憬遲買會平,令市場觀望氣氛更趨 濃厚,令一、二手成交連續兩周交投急挫。據中原地產分行統計數 字,過去兩日中原十大屋苑錄得15宗成交,按周再下跌11.8%,即 兩周內由40宗成交累積下跌62.5%;當中海怡半島及美孚新邨均錄

零成交,而黄埔花園更加連續兩周出現零成交。而一手方 面,由於未有新盤推出市場,成交亦持續萎縮,過去兩 日整體一手盤只錄得20伙成交,按周大跌59%。

樓市急升,令政府於本月10日公佈增 加供應及金管局進一步收緊按揭政策措 施,加上近日政府透露有意復建居屋, 不少買家憧憬遲買會平,令市場觀望氣 氛更趨濃厚,二手交投持續呆滯

十大屋苑兩天成交僅15宗

根據中原地產分行統計數字,上周 六、日中原十大屋苑錄得15宗成交,按 周再下跌11.8%。中原地產住宅部亞太 區董事總經理陳永傑表示,政府出招令 二手屋苑交投急挫,上周六、日十大屋 苑成交跌幅收窄,惟成交量繼續維持低 水平,當中海怡半島、美孚新邨及黃埔 花園均錄零成交。

港島區方面,太古城上周六、日錄得 兩宗成交,按周增加1宗,現時平均呎 價1萬元。新成交包括南天閣低層E室, 面積831平方呎,3房套房間隔,成交價 810萬元, 呎價9,747元。原業主原本開 價850萬元,有見市況減慢,本月初將 叫價降至830萬元,政府出招後再降價 至810萬元成交,買家為用家,購入單 位自住。原業主於去年10月以680萬元 購入,持貨8個月,轉手獲利130萬元, 單位升值19.1%。

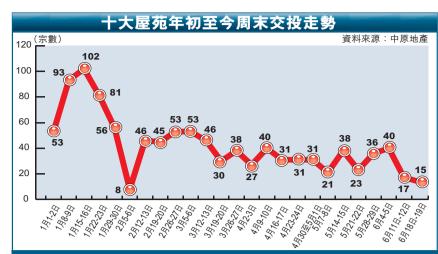
而康怡花園上周六、日錄得1宗成 交,平均呎價8,050元。政府出招後,康 怡花園睇樓量大跌3成,當中7成屬「睇 租」,僅3成屬買家。大部分準買家於睇 樓後無還價,觀望氣氛濃厚。個別業主 見市況淡靜,調整叫價約2至10%不

過去兩日一手盤銷情

樓盤名稱	成交(伙)
黃大仙 現崇山	6
西灣河 港島·東18	1
元朗 尚城	5
元朗 YOHO MIDTOWN	1
元朗 翠峰	1
大圍 譽・名城	3
大埔 比華利山別墅	2
深井 皇璧	1
總計:	20

九龍區方面,麗港城上周六、日錄得3 宗成交,平均呎價6.000元。屋苑睇樓量 減少,成交步伐亦減慢,部分業主因應 市況擴大議幅約2至3%;新界區方面, 政府穩定樓市措施成效顯著,沙田第一 城睇樓量急挫35%,成交量萎縮9成。

另外,根據美聯物業分行統計數字 父親節周末十大藍籌屋苑二手交投量錄 得約21宗,按周減少約13%,持續低位 徘徊。美聯物業董事楊永健表示,受政 府進一步收緊700萬及以上住宅物業按 價位物業為主的藍籌屋苑首當其衝,本 周末二手交投按周大跌6成,九龍區及 新界區屋苑暫受影響較小,成交量仍然 保持平穩。



十大屋苑過去兩天交投表現

地區	屋苑名稱	周六、日成交量	較前周升跌幅	平均呎價(元)	較前周升跌
港島	太古城	2	+100%	10000	無升跌
	康怡花園	1	無升跌	8050	-4.7%
	海怡半島	0	1	-	-
九龍	美孚新邨	0	1	-	-
	麗港城	3	+50%	6000	無升跌
	黃埔花園	0	1	-	-
	新都城	2	上周零成交	6000	-
新界	沙田第一城	1	上周零成交	5195	-
	嘉湖山莊	5	-16.7%	3490	-2.8%
	映灣園	1	-50%	5043	+2.2%
合計		15	-11.8%		

資料來源:中原地產

新盤假日成交減6成

至於一手市場方面,由於未有新盤推 出市場,成交亦持續萎縮,過去兩日整 體一手盤只錄得20伙成交,按周大跌 59%。長實地產投資董事郭子威昨日表 示,自上周政府推出措施後,市場氣氛 ,一、二手市場呈膠着狀態,有見 及此,旗下大圍譽·名城及元朗尚城未 來會增加內地宣傳,每周到深圳及廣州 進行路演,令兩個項目內地買家比例由 現在的15%增加至20%。

長實兩盤今小幅加價

他又表示,旗下譽 · 名城及尚城原計 劃齊加價8%,但鑑於現時市況觀望, 加幅會暫時忍手,譽‧名城由今日起加 價4%;而尚城加價5%,詳情日內公 佈。他強調,由於兩個項目餘下可售單 位不多,即使新措施有影響,對集團銷 售壓力不大,而即使落實復建居屋,由 於居屋主要以兩房單位為主,而譽.名 城及尚城主要以3至4房單位為主,因此 影響不大。

房策利用家 貝沙灣No.8 貝沙灣南灣 貝沙灣六期 Bel-Air No.8 赤柱平房 大潭平房







公平、公正、公開

零售旺 加連威老道唐樓吃香

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 兆安李太持有的尖沙咀加 連威老道54及56號,剛透過代理行推出放售,市場估值 6.3億元。

一個月內兩唐樓索價12.3億

事實上,加連威老道因鄰近多個新式大型商場如The One、K-11等,身價不斷提升,不少投資者或老牌家族見 狀,趁勢推出地段內物業,僅僅最近一個月內,連上述物 業就至少3個地盤推出市場,其中兩幢唐樓意向價合計約 12.3億元。此外,另有1個地盤向城規會申請重建。

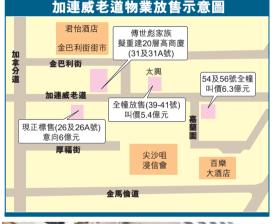
兆安李太放售1幢值6.3億

第一太平戴維斯助理董事馮成冬表示,加連威老道乃尖 沙咀潮流購物旺段,人流不息,是次推售的物業位處加連 威老道及嘉蘭圍交界,兩面單邊,門面闊度逾100呎,毗 鄰多間酒店及商場。消息指,業主兆安李太過去一直併購 56號物業,其後在去年再斥2.6億元購入54號全幢。

可建銀座商廈或精品酒店

54及56號合併後,地盤面積增至約2,800呎,現規劃為 「商業 (C6) | 用途,可重建為銀座式商廈、主題精品酒店 或兩者混合發展,最大可建樓面約3.4萬呎,重建後高層 將可望維港景。馮成冬續指,若把物業重建為一座集零售 及酒店於一身的地標式商廈, 將可收取最高回報,估計 每月租金可達400萬元。

加連威老道最近一個月有多項全幢物業放盤或標售,包 括39至41號太興商業大廈於本月初推出放售,叫價5.4億 元;26及26A號上月底推出標售,意向價6億元,9月底截 標。另外,「木器大王」傅世彪家族及有關人士持有的31 至31A號,亦在上月底向城規會申請地盤建1幢20層高商 廈,總樓面約3.36萬呎。





■尖沙咀加連威老道26及26A號唐樓叫價6億元。

資料圖片

內地用家980萬購貝沙灣

成薄扶林貝沙灣4期9座中層B室成交,建築面積825方 呎,兩房開則,外望全山景,由內地用家以980萬元承 接, 呎價11,879元。

原業主於06年6月斥資約675萬元購入,獲利約305萬 元或45%離場。

此外,中原地產陳國輝表示,近日該行錄得粉嶺御 庭軒8座中層G室易手,面積660平方呎,擁兩房間隔, 享內園池景,成交價為295.8萬元,平均呎價4,482元。 買家為內地客,為方便往來兩地,作自住之用。

原業主則於2009年10月以200萬元購入,持貨近兩年 獲利95.8萬元或47.9%。

帝峯持貨近1年賺3成

中原地產程尚傑表示,奧運站9大屋苑自政府出招後 錄得約8宗成交。帝峯·皇殿新近錄得7座高層B室,面 積1,326平方呎,成交價2,230萬元,呎價16,817元。原 業主於2010年7月以1,709.8萬元購入,持貨近1年獲利 520.2萬元或30.4%。程尚傑又指出,一號銀海5座中層 C室,面積898平方呎,剛以1,130萬元成交,呎價



■數碼港貝沙灣獲內地客垂青。

12,584元。原業主於2007年10月以688萬元一手購入, 持貨近4年獲利442萬元或64.2%。

換樓客1180萬買慧雲峰

中原地產林龍南表示,新近錄得北角慧雲峰中層G室 成交,面積1,229平方呎,擁三房連套房及工人房間隔, 享小量海景,成交價1,180萬元,平均呎價9,601元。買 家為同區換樓客,作自住之用。原業主於2008年5月以 1,075萬元購入上址,持貨3年多獲利105萬元或近9.8%。