



■鄰近坪石邨的啟德大廈外觀。
香港文匯報記者顏倫樂攝

王新興「去馬」 啟德業主再獲3成樓價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）坪石收購項目啟德大廈有突破性發展，據小業主透露，發展商王新興再支付樓價3成作補償金，將原定本周四的交易完成日期延長至明年1月16日，至今王新興已合共支付了共計5成樓價予小業主等。王新興在接下來逾半年的時間內，將繼續向城規會爭取，計劃打「保育牌」，透過保育3座歷史建築物增加勝算。

已付5成樓價6億 成交延半年

啟德大廈小業主代表鍾肇崗表示，王新興與小業主們等經過連日商討後，雙方互諒互讓，最終達成共

識，發展商再向小業主支付約3成樓價的補償金額，換取將原來的交易完成日期延長至明年1月16日，近一周發展商並已分批派發補償金予小業主。

連同2成訂金，發展商現時已合共向小業主支付5成樓價的金額，以當初收購逾8成業權的12.3億元計算，5成金額即約6.15億元。鍾肇崗表示，1月16日是「最後限期」，無意再作延長，現時收購進度可謂進入尾聲。

另一邊廂，王新興最近向城規會申請，將啟德大廈現址由「住宅（甲類）」用途，改劃為「住宅（甲類）1」地帶，以容許地盤興建2幢202.9至219.4米高的建築物，約高53至64層，住用樓面約46.12萬呎；非住用約9.22萬

呎，更設計有1.94萬呎的公眾休憩空間。重建後的大樓，外形酷似「凱旋門」。

保育歷史建築物爭取寬限

申請的諮詢期於上周五結束，但城規會於昨日仍未公布相關的諮詢結果。消息指，申請接獲的申述意見逾百個。據悉，發展商為增加通過城規會勝算，於申請文件中提到，將興建「綠色酒店」，設於其中較高大廈的低層部分，約8層高，地面層及1樓可供公眾及區內居民共用。另外，亦會主動保育鄰近的前皇家空軍基地職員宿舍、三山國王廟等歷史建築物。

兩地皮下限價中標

會德豐35.28億奪觀塘商貿地 英皇6.48億取灣仔酒店地

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）政府年內積極推地，除住宅地皮外，亦推出多幅商貿地。本財政年度首次推出招標的觀塘商貿及灣仔酒店地皮，最終由會德豐(0020)以35.28億元奪得觀塘偉業街商貿地皮，將建2幢甲級寫字樓；另一幅灣仔皇后大道東酒店地則由英皇(0163)以6.48億元投得，將提供300個房間，兩地皮中標價皆為市場預期下限，貼近市價，合共為庫房進賬41.76億元。

會德豐常務董事黃光耀昨表示，觀塘偉業街商貿地皮由會德豐獨自發展，由於年初出售香港仔ONE ISLAND SOUTH 套現逾20億元，因此，會以內部資源支付投資額，應毋須供股集資。初步計劃興建2幢甲級寫字樓，預計發展期約3至4年，總投資額約55億至60億元，未決定出售還是收租用。

黃光耀：商貿地建2幢甲廈

資料顯示，地皮位於觀塘偉業街、順業街與海濱道交界，地盤面積約76,241呎，地積比率12倍，可建總樓面面積約914,897呎。美聯測量師行董事林子彬表示，最後以35.28億元成交，每呎樓面地價約3,856元成交，成交價合理。

黃光耀認為，中標價合理，區內現時的商廈成交呎價介乎6,000至8,000元，並且，地皮為臨海地段，前臨海景及發展藍圖完備的啟德重建規劃。由於項目鄰近集團計劃重建的九龍貨倉，相信會有協同效應，但未決定會否興建天橋連接兩個項目，九龍貨倉剛於數星期前獲城規會批准建商廈，現正進入商討補地價階段。

他稱，集團未來會繼續吸納土儲，亦留意多幅住宅地皮，包括港鐵南昌站、沙田九肚山等。至於售樓大計，有機會於今年第四季推售2個單幢項目，包括九龍太子道西共60伙及香港卑路乍街共100伙，合



■毗鄰灣仔錫克廟的皇后大道東酒店地皮。

作項目柯士甸站上蓋住宅則會於明年或之後才推售。

張炳強：總投資11億 每房366萬

至於以6.48億元投得灣仔皇后大道東酒店地的英皇，英皇集團（國際）執行董事張炳強表示，將投資5億港元於該址發展一座4星級的酒店項目，連地價總投資額共超過11億元，新酒店預計於2014年落成。計劃中酒店樓高約30層，設有約300間客房，以地皮成交價計算，每個房間成本價約216萬元。倘以11億元總投資額計，每房投資額366.6萬元。

駿景酒店原址日後重建豪宅

他指出，地皮位處於灣仔商業區，交通四通八達，與英皇集團總部地點鄰近，相信對商務及旅遊



兩幅商用土地資料

| 地皮 | 觀塘偉業街與海濱道交界地 | 灣仔皇后大道東373號 |
|------|--------------|-------------|
| 用途 | 商貿（可作寫字樓或酒店） | 酒店 |
| 地盤面積 | 76,241呎 | 7,718呎 |
| 地積比率 | 12倍 | 15倍 |
| 可建樓面 | 914,897呎 | 115,768呎 |
| 入標財團 | 6 | 8 |
| 中標財團 | 會德豐 | 英皇 |
| 中標價 | 35.28億元 | 6.48億元 |
| | 3,856元/呎 | 5,597元/呎 |

的客戶具吸引力，新址可提供的房數較現時跑馬地英皇駿景酒店多出一倍。英皇有意於新項目營運後，重建駿景酒店，地盤面積約6,000呎，現時約有150間客房，已獲得政府批則，將發展成一個接近6萬呎的豪宅項目，提供停車場及會所設施。

資料顯示，此酒店地位於灣仔皇后大道東373號，佔地約7,718平方呎，可以地積比率15倍發展，可建樓面約11.57萬呎，以成交價計算，每呎樓面地價約5,597元。

林子彬表示，酒店地皮成交呎價略較市場預期偏低，但由於為長線投資項目，風險較大，故成交價屬合理水平。

港置料下半年樓價橫行

香港文匯報訊（記者 周穎）政府辣招為樓市急降溫，香港置業指出，今年上半年整體住宅交投跌21.3%至56,088宗，由於上半年樓價已累積一定升幅；該行預期，下半年樓價橫行機會較大。而隨着政策及擬復建居屋消息的影響陸續浮現，期內整體物業註冊跌幅將繼續回落約10%至51,300宗，當中逾5,000萬元超級豪宅承接力大，有望突破200宗水平，並挑戰07年下半年高位。

二手交投料續跌1成

香港置業高級執行董事伍創業昨日於記者會時表示，今年上半年受政府收緊樓按及加推地皮等消息影響，令整體住宅交投跌21.3%至56,088宗，二手較去年下半年回落22.7%至50,345宗，一手亦回落5.9%至5,743宗。

他指出，雖然今年上半年推盤量4,083伙，較去年下半年跌8.6%，因而拖累一手註冊繼續下跌，由去年下半年的6,105宗跌6%至今年上半年的5,743宗，創09年上半年後新低。不過，隨着市場麵粉增加，發展商在增加土地儲備的同時，亦將加快推盤步伐，故預期下半年推盤量將大幅回升至約9,000伙水平，較上半年升逾2.2倍。相信可刺激一手註冊量將較上半年升近15%，至約6,300宗。二手方面，因政策及復建居屋的影響下，令二手觀望氣氛濃厚，部分準買家減慢入市步伐，相信下半年二手註冊料繼續下跌1成，跌至約4.5萬宗。

另外，他預期，由於外來購買力不斷上升，對5,000萬元以上的超級豪宅需求增加，令本港下半年逾5千萬住宅註冊達約200宗，並有望突破07年下半年221宗高位。

率約95%，租金較去年同期上升約30%。其中3,540呎的海濱洋房共有11伙，只有2伙交吉正放租，包括1伙為第26座地下A，連傢俬的月租約12.5萬元，呎租35元，無傢俬單位月租約9萬元，呎租25元。

信和集團商場推廣總經理蘇蔡潔蓮表示，黃金海岸商場今年暑假斥資85萬作場地佈置及宣傳費，較去年同期上升10%，首次引入日本熱爆的人氣角色。現時黃金海岸商場的商舖出租率100%，商場每呎呎租介乎40元至100元。

曉盧66樓全層 意向3.8億 呎價5萬

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由一位李姓商人以海外公司名義持有的港島東半山司徒拔道41號曉盧66樓全層兩伙相連戶，現正放售，意向價3.8億元，以其建築面積約7,500呎計，呎價達50,666元，若能成交，將創東半山分層單位售價及呎價新高紀錄。

面積7500呎 2年料賺逾億

據悉，此名業主於2年前以逾2億元買入後，曾一度作自用，近期決定放售，料賺逾億。負責獨家代理的第一太平戴維斯投資部副資深董事鄭漢華表示，該物業為頂層複式戶對下一層，建築面積約7,500呎，6個睡房連4個套房，更設5個車位，擁有360度維多利亞港及南區「雙景觀」，意向價3.8億元。

鄭漢華指出，曉盧擁環迴景觀，加上是相連特色戶及連5個車位，大多於獨立屋才有此供應，相信此特色戶會是不少投資者的心頭好。

樓高73層 港島最高住宅

曉盧建於2003年，樓高73層，是全港最高的住宅物業之一，亦是港島區最高的住宅，大部分單位由發展商許世勳旗下的中建集團持有。物業以雙橢圓形連柱式為主，巧妙地利以天藍色的玻璃幕牆，設計獨特具品味。



■東半山司徒拔道41號曉盧(後)及御峰。

黃金海岸出租率92%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）踏入每年暑假，住宅租務需求熱切，加上哈羅國際學校於明年開學，信和集團租務部總經理鍾志霖昨表示，最近亦收到數十個該校學生之家長查詢青山灣黃金海岸住宅之租務事宜，有個別家長亦已落實租用海濱洋房為方便子女上學。此外，隨着青山公路有多所大專院校和中小學相繼落成，預料租務市場將更為活躍，

下半年租金會升10%。

鍾志霖指出，於剛過去的多香港回歸假期，在3日開放日內便有多達90組客人參觀示範單位，現時黃金海岸住宅租賃理想，過去半年整體出租率約92%，當中以服務式住宅最受歡迎，呎租約介乎25至27元，出租率達98%。而88間面積由1,950至3,540平方呎的海濱洋房單位，呎租則介乎25元至35元不等，出租



■鍾志霖(右二)及蘇蔡潔蓮(右三)介紹正放租中的黃金海岸第26座地下A，連傢俬的月租約12.5萬元，呎租35元。香港文匯報記者梁悅琴攝