

洗衣街舊樓 李國寶1.36億統一業權

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 旺角洗衣街78及80號舊樓，大業主持有83.33%業權，昨透過強制拍賣成功一統業權，成為首宗不足九成業權的強拍個案，以底價1.36億元成交。市場人士指，大業主為東亞銀行主席李國寶及相關人士，並持有毗鄰的82至88號，料一併發展，地盤擴大至6,600呎，可建樓面達59,400呎。

將連同毗鄰物業重建

現場所見，由於只得一名登記人士，拍賣節奏極快，由持9號牌的買家以底價成交，成功統一大廈業權，歷時僅5分鐘。

資料顯示，物業為一幢於1959年落成的9層高商住大廈，位於亞皆老街及駱路臣街之交界，地下為商舖，佔地約2,204.56呎，規劃為「住宅(甲類)」，地積比率為9倍。

首宗8成業權強拍個案

土地註冊處顯示，李國寶及相關人士於99年以1.12億元購入毗鄰的82至88號。消息指，是次購入78及80號的買家亦為李國寶等人，預料整個地段將合併發展，可建樓面擴大至5.94萬呎，連同發展潛力，其市值將超過5億元，市傳李氏將獨力發展。

據了解，物業尚欠3伙始能統一業權，大業主持有業權未足九成，但仍獲土地審裁處批准強拍，成為強拍門檻有條件降低至八成後，首宗成功引例強拍的同類個案。第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，強拍程序需時約1年，相信八成業權強拍個案陸續有來。

陳超國續稱，最近樓市遇冷，政府亦公布推地計劃，但因地利集中新界區，市區地皮對發展仍有吸引力，而且小業主於現時下，擔心後市繼續變壞，心態上較市旺時更願意接受收購價，故此舊樓收購市場未致受市況太大影響。

貪官許超凡物業賣出2伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 忠誠拍賣行昨日推出8項法院頒令拍賣單位，前業主為涉挪用巨額公款的中國銀行廣東開平支行前行長許超凡，開價超過5,323.5萬元，但遭逢樓市氣氛低迷，只售出2項工廈物業，涉及金額1,494萬元。

成交的2項工廈物業，位於荃灣海盛路9號有線電視大樓34樓8及9號，其中9號單位競投氣氛最激烈，面積2,883呎，近5名準買家競逐，經35口價後，以791萬元成交，高開價19.6%，呎價約2,744元。8號單位亦獲承價達16口，至703萬元成交，高開價約11.6%，單位面積約2,755呎，折合呎價約2,552元。

其餘6項法院令物業，包括4伙藍田匯景花園、2伙尖沙咀東海商業中心，全部未到價收回。

「十個睇樓客僅一個到場競投」

忠誠拍賣部總經理鄭世傑表示，上周五加息，準買家擔心負面消息繼續出現，影響拍賣場上的買賣氣氛，準買家出價保守。以上述的匯景花園單位為例，「十個睇樓客，只有一個到場競投。」

中國銀行廣東省開平支行前行長許超凡等人，侵吞4.8億美元(約37.4億元)公款，2009年於美國被判囚25年，中行至今未有停止追討欠款，今年3月入稟本港高院，向牽涉許超凡案的4間相關公司追討至少23億港元，或要求出售相關公司名下18項物業抵債。

加息恐懼 雲峰業主狠劈400萬

YOHO TOWN出現賠租急售套現個案

香港文匯報訊(記者 周穎) 銀行加息，令業主大幅減價出貨。北角半山雲峰大廈一單位成交，有業主為促成交易，連番劈價，開始減價180萬元，其後遇上銀行加息，再狠劈220萬元，合共400萬元，累積減幅16%；元朗YOHO TOWN亦有業主有感市況不穩，賠租退訂，連同佣金及訂金約蝕2.5萬元，將單位沽出，止賺離場。

中原地產陳家鴻表示，市場新近促成雲峰大廈B座中層01室連有蓋車位成交，單位面積1,850平方呎，擁三房連套房間隔，附工人套房，望全海景，為優質放盤。原業主本年3月初叫價2,480萬元，後見單位無人問津，故調低價格至2,300萬元放售，至上月終獲買家接洽。

雲峰累減16% 業主仍賺千六萬

他指出，因樓市反覆波動，買賣雙方拉鋸，買家還價足一個月，適逢銀行宣布加息，業主才願意再劈價220萬元，降至2,080萬元成交，累減400萬元，幅度高達16%，呎價約11,243元。

雲峰大廈位於北角天后廟道，於1966年落成，為區內老牌屋苑。據悉，原業主於1991年11月以420萬元連車位購入物業，持貨近20年，見單位減價沽出仍有可觀利潤，故止賺離場。是次大幅獲利1,660萬元，單位升值達4倍，獲利豐厚。

中原地產潘健威表示，元朗YOHO TOWN座中層D室，面積821平方呎，擁三房連套房間隔。業主有感市況不穩，本將單位租予外籍租客，但及後見有誠意買家洽購，即賠租退訂，連同佣金及訂金約蝕25,000元，改為將單位沽出，日前以462萬元易手，呎價5,627元。新買家為上車客。據了解，原業主於2003年10月以210萬元一手購入，持貨近8年，現獲利252萬元，升值1.2倍。

有業主見銀行調高按揭息率，市場再被降溫，遂共減價7.7%將單位易手。中原地產瀟景灣事務經理葉健表示，青衣青怡花園7座中層H室，面積



北角半山傳統豪宅再現大手減價個案。資料圖片

上周加息後部分二手成交個案

單位	單位面積(方呎)	成交價(元)	備註
雲峰大廈B座中層01室連有蓋車位	1,850	2,080萬	累積減幅達16%。
元朗YOHO TOWN座中層D室	821	462萬	即撻租客訂約2.5萬元，出售。
北角百福花園鴻福閣中層E室	695	480萬	減價9%。
青衣青怡花園7座中層H室	670	313.8萬	累積減幅達7.7%。
馬鞍山銀湖·天峯8座中層C室	710	457萬	減價5%。
屯門綠怡居5座低層E室	594	210萬	一星期內累積減價15萬，約6%。

資料來源：中原地產、世紀21及祥益地產。

製表：香港文匯報記者周穎

670平方呎，單位原叫價340萬元，最後以313.8萬元易手，呎價4,684元。據悉，原業主於04年2月以134.8萬元購入，現獲利179萬元，升值133%。

百福花園減價9%獲利

世紀21黃文龍表示，北角百福花園鴻福閣中層E

室，面積695方呎，業主原先叫價525萬元，因近日有銀行加息，隨即減價9%至480萬元成交，呎價6,906元，較同類型單位低4%。

黃文龍表示，據了解，原業主於07年2月斥資252萬元購入物業，今獲利228萬元，物業期內升值90.5%。

領凱累推590伙 傳收千二票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 因應市場需求，長實及南豐合作的將軍澳日出康城領凱昨日再以原價加推第9座高層及極高層的RC及RD共128伙，平均建築期呎價6,041元，平均即供呎價5,679元，令累推單位增至590伙，佔領凱單位總數逾一半。市傳領凱累收約1,200票，以東九龍及港島區用家為主。

20買家欲洽購逾8伙

長實地產投資董事黃思聰昨表示，至今已近20組客表示有意一次過買入8伙以上單位，現正與合作夥伴商討會否設限制。

吸引逾千內地客參觀

黃思聰指出，領凱過去數天有4萬人次參觀示範單位，當中內地客佔350台，逾千人到場參觀，由於領凱的付款方法吸引，有不少投資者有意入市，到目前為止，第9及11座尚有約50多伙未推

出，主要是第11座RA的960呎尚未推出，至於第10座尚未推售，特色戶亦有人洽購，今日會再開放全新一個示範單位。

昨原價加推128單位

他稱，領凱最快於本週內推售。昨日原價加推的128伙單位分佈於第9及11座的大單邊樓王，面積由805至1,330呎，建期呎價由5,399至6,513元，即供呎價由5,075至6,122元，3房戶即供售價408.5萬至638.1萬元，4房戶即供售價由768.4萬至814.2萬元，其中第11座18至29樓RA室以一口價推售，建期訂價453.5萬，即供售價426.3萬元。

他指出，該樓盤以4房戶最受歡迎，領凱4房戶的單位面積約1,300呎主要分佈於第9及11座，間隔為4房2廳連主人套房另儲物房，佔整體單位供應約20%，4房單位位於兩座最單邊的單位，擁有開揚的景致，高層更可享西貢牛尾海及銀線灣一帶海景。



長實董事黃思聰(左)及南豐董事一擊再宣布以原價續加推128個單位。

波斯富街舖租133萬 港第三高

香港文匯報訊(記者 周穎) 銅鑼灣波斯富街及羅素街舖位一向為鐘錶及珠寶行業兵家必爭之地，均不惜出高價承租，波斯富街76號舖位於今年初由英皇以3.8億元購入而一躍成為全港最貴呎價的舖位，最近獲雷達錶行以月租133萬元續租，實際呎租達2,770元，為全港第三高，租金升幅1.07倍。

雷達錶行續租貴一倍

利嘉閣(工商舖)地產聯席董事鄧國偉表示，波斯富街76號的雷達錶行，市傳錶行新近以133萬元續租，較舊租升超過一倍。而該舖叫價亦因而調升至7.98億，較買入價升1.1倍。而該舖叫價亦因而調升至7.98億，較買入價升1.1倍。而該舖叫價亦因而調升至7.98億，較買入價升1.1倍。

達錶行承租，每月租金64萬元，若以易手價計算，回報只有2厘。而租約期滿為明年3月。以新租金計算，回報升至4.2厘。

資料顯示，波斯富街76號舖位，建築面積600平方呎，實用面積480平方呎，英皇集團年初以3.8億元向原業主鄧元勳及鄧奇勳購入，呎價63.3萬元，成為本港呎價舖王首位。原業主持貨45年，以建築面積計，獲利3,795萬元，物業升值5,999倍。

另外，市場消息指出，銅鑼灣渣甸街40號地下B舖連租約成交，建築面積600平方呎，月租金收入15萬元，估計成交價近6,500萬元。據悉，原業主於去年12月以5,280萬元購入，持貨9個月，獲利1,620萬元，期間物業升值30%。

明華大廈重建 調遷安排受關注

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 規劃署就房協轄下位於筲箕灣明華大廈，昨日向城規會呈交報告，包括簡介早前諮詢東區區議會的結果，以及尋求城規會支持相關的規劃大綱草案的訂定，本周五城規會將審議。據了解，多位地區委員關注明華大廈的調遷安排，亦有建議指希望增加綠化空間，完善交通安排及通風設計等。

房協轄下筲箕灣明華大廈於今年5月獲城規會通過重建規劃大綱後，隨即展開籌備工作，包括具體項目設計和居民調遷安排等。據規劃署報告指，有地區委員表示，明華大廈重建的人口及單位數目均會上升，希望相應增加地區設施、休憩用地及綠化等，有建議先重建部分樓宇，待居民遷入後方再清拆和發展空置的建築物。

規劃署亦呈交重建明華大廈的規劃大綱草案，希望爭取城規會支持，內容與5月所列的規劃大綱內容接近。佔地達3.53公頃的土地，規劃為綜合發展區，將以地積比率6倍發展，可建樓面達207萬呎，計劃重建公營出租房屋、長者屋、輔助性的商業設施，重建項目的高度限制為主水平基準上100至120米，蓋面積上限將訂為65%。

「1881」數百萬谷黃金周

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 尖沙咀「1881」開幕至今短短兩年，已成功從逾120年的歷史古蹟建築，蛻變成香港文化旅遊購物地標。為慶祝2周年及十一黃金周，「1881」斥資數百萬元推出「1881 VIPs」及「黃金周」消費獎賞，料人流及消費額有近20%的增長。

長實地產投資董事黃思聰表示，「1881」於過去2年間無論在人流及營業額均錄得可觀增長，數字屢創新高，相信今年「十一黃金周」亦會有強勁的增長，「1881」的人流及消費額可望有近20%的增長。

燈芯絨大王3.88億沽豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 土地註冊處顯示，「燈芯絨大王」江達可及相關人士持有的飛鵝山道10號，剛以3.88億元高價出售，物業佔地約2.8萬呎，現址洋房面積達1萬呎，折合呎價約3.88億元，成交價及呎價均創區內新高。

飛鵝山道10號13年賺逾3億

江達可於98年以7,080萬元購入，現帳面獲利約3.172億元，賺幅約4.48倍。新買家以高晟有限公司登記，董事包括張美玉。