

# 嘉里九龍灣危險倉申建住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 嘉里旗下九龍灣危險品貨倉,向城規會申請興建住宅,提供3幢約31層高豪宅(包括2層地庫停車場、1層空中花園),提供216伙,平均單位面積約1,070呎。區內代理指,地盤位置鄰近海濱,海景有保證,並且望向舊啟德機場,估計發展商將走高檔路線,若申請獲批,配合九龍東「大變身」計劃,落成後呎價可達2萬元以上。

## 曾申建商廈連碼頭獲批

九龍灣啟興道7號危險品貨倉,位於「商業(2)」地帶內,嘉里曾申請興建商業大廈連碼頭(登岸梯級)獲批,最近改變計劃,改發展住宅,地積比率5倍,擬發展住宅樓面約23.10萬呎,覆蓋率65%,興建3幢31

層高住宅(住宅樓層佔27層),提供216伙,車位137個。會所面積5,382呎,西面私人休憩空間6,297呎,東面公眾休憩空間更達11,453呎。同時,發展商將於海旁地方闢設一條20米闊的長廊,以供公眾使用。

## 毗鄰新峰地皮建住宅遭反對

城規會早前修訂大埔大綱圖,將毗鄰新峰花園的大埔第6區地皮,由現時的政府用地改劃為「住宅乙類」用途,可建樓面24.15萬呎,料可興建中密度住宅,諮詢期接獲879份意見,近乎全數反對。包括新峰花園一、二期業主委員會、御峰苑業主委員會主席廖兆雯、立法會議員、民建聯大埔支部均反對,理由包括擔心屏風效應、居民未能享用原來擬建的體育設施

等。

此外,城規會昨修訂石硤尾大綱圖,加入早前規劃署建議修改為住宅的兩幅豪宅地皮,位於畢架山花園東面,由政府用地改為住宅丙類地盤,總樓面達45.91萬呎。同時,亦就柴灣海旁工業地轉用途修訂該區大綱圖,涉及新巴創富道車廠、政府物料營運中心、城巴柴灣車廠等地皮,由工業地轉為政府用地及休憩用地等。兩份大綱圖將公開諮詢2個月。

新年度新增入勾地表內的將軍澳68A區地皮,西貢地政處根據運輸署的最新建議,向城規會申請在地盤內增加約16,146呎的面積為停車場用途,以提供50個私家車位及10個停車位,給海濱使用者泊車之用。



嘉里旗下的九龍灣危險品貨倉。 資料圖片

# 趙國雄：中小盤供應多 置業「好爽」

## 領凱累售千伙 盛世下周接力

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 長實乘將軍澳康城站領凱於5周內沽出逾千伙的氣勢,系內另一新盤大圍站盛世接力而上,長實集團執行董事趙國雄昨揚言,有機會於下周初開價,最快下周四推售。首推第3及5座望獅子山景戶,市傳首批單位呎價低於9,000元。

然而,市場消息指出,盛世於紅磡置富都會商場的示範單位會於下周五才開放予各地產代理參觀,下周末開放予公眾參觀。因此,盛世的實際開售日期料於本月25日周五傍晚,趙國雄揚言下周開價及推售,純粹為了「鎖客」,以免近期多個新盤同時推售令客源流失。

## 下周開價 首階段目標400伙

趙國雄表示,已於前晚把盛世的售樓書上載於樓盤網頁內,最快於今日下午開放示範單位,有機會下周初開價,下周四推售,首推第3及5座望獅子山景戶3房及4房戶,及望城門河的4房戶,售價會有一定水位。首階段銷售目標400伙。

## 趙：低息入市 量力而為

他指出,近期多個發展商齊齊推出新盤,反映現時樓市反應熱烈,相信一手市場銷情有理想表現,他又稱,歐債危機令股票市場波動,反令不少人將資金轉往樓市,亦令近期多個樓盤銷情理想,長實旗下將軍澳領凱銷情亦相當好,並不存在「散貨」、看淡樓市的情況。同時,他相信,未來一年加息機會不大,是一個入市買樓的好時機,但要量力而為。

對於早前恒基地產主席李兆基評論樓市供應量多,令市況「不爽」,他則笑稱樓市「好爽」,因為現時較多中小型



長實趙國雄(中)及郭子威與六大地產代理高層主持大圍「盛世地產街」開幕儀式。 香港文匯報記者 梁悅琴 攝



大圍盛世。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

單位供應,令不少市民容易上車。他又稱,豪宅交投淡靜,主要是因為近期少有大量豪宅盤推出,主要是2,000萬元以下的新盤,他認為,當有大額豪宅樓盤推出,豪宅市場會回歸熾熱。

## 世紀21送2年租管吸客

基於近期有不少沙田區準買家爭相向區內地產代理查詢,於大圍站外的六大龍頭地產代理(包括中原、美聯、利嘉閣、香港置業、世紀21奇豐及置業18)的旗艦店命名為「盛世地產街」。

據世紀21奇豐沙田區營業董事莊振耀表示,為了吸引內

地及香港收租客入市,會向透過該行選購盛世的首30名買家送出首2年租管服務,服務包括代找租客、及代業主處理單位的維修問題等。

此外,長實亦會向成功推介買家選購盛世的名城及盛世每名業主及買家,各送出總值1萬元百貨超市禮券。對於有報指,「盛世」利用送百貨超市禮券吸引「名城」及「盛睿」業主推介盛世買家,變成無牌地產代理推售買樓。他認為,有關信件只是邀請潛在買家到盛世示範單位參觀,若有業主推介買家選購盛世時,長實亦會轉介予已委託的地產代理協助選購,並強調長實一定會按照監管規定進行銷售。

# 理華突擊預留 兩天35伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤旺銷,各大發展商加快推售步伐,港島區單幢樓亦不遑多讓。永泰地產於銅鑼灣理華前晚突擊預留,市傳2天預留約35伙,最高預留呎價2.56萬元,為31樓的543呎單位,面積543呎,訂價1,390.1萬元。

## 呎價2.56萬 內地客佔2成

市場消息指出,基於理華擁3個月樓花期,且以1房戶為主,已售出約35伙,以本地收租客為主,內地客約佔20%至30%,即約7至8伙的買家為內地客。

理華至今已推出57伙價單,面積介乎543至841呎,訂價由885.1萬至2,085.7萬元,呎價介乎16,801至25,600元。發展商早前表示,會於今天正式揀樓簽約。

## 加推11伙 呎價1.88萬

此外,理華昨日再加推第3批11伙價單,平均呎價為18,842元,價格與第二張價單相若,包括2房1套房及1房單位。此11伙最快於下周一揀樓。現時,理華已公佈價單的單位佔項目單位總數約70%。

永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示,自開放示範單位以來,收到不少有興趣買家的踴躍查詢,參觀示範單位的人數過萬。當中超過50%為港島區的客人;來自九龍區的客人約有3成,不少為九龍站上蓋的客人,而來自內地的客人約有10%。

## 壹環今派樓書 下周公布價單

此外,市區重建局與華人置業合作的灣仔道「壹環」已在昨日傍晚於項目網站上載售樓說明書,最快今天下午派發售樓說明書,今天起正式開放於灣仔夏慤大廈的示範單位予公眾參觀,最快下周公佈價單,下周末推售。

## 天晉再售出5伙續加推

至於新地於將軍澳市中心的天晉昨日再售出約5伙,新地亦於昨日公布加推2伙於第6座27樓A及B室,建築面積1,110呎及1,128呎,訂價1,027.3萬及1,055.59萬元,此2伙最快於下周一揀樓。



永泰地產營業及市務總監陳秀賢表示,理華自開放示範單位以來,參觀人數過萬。



建於1961年的堅信大廈。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 新地近日向土地審裁處申請強制拍賣旗下西半山堅道18及20號,均已超過50年樓齡,由於堅道20號的地庫店舖的業主失蹤,需透過強拍統一業權。據悉,地盤面積約17,087呎,08年初已獲批則,可建1幢40層高住宅連會所,總樓面約13.84萬呎,由於位於西半山,估計將發展為豪宅物業。

## 只餘地庫舖位未收購

申請文件顯示,申請人已收購堅道20號的98.6842%業權,只餘地庫舖位未能收購,該舖位面積約1,061呎,故需透過強拍統一物業。堅道18及20號現址分別有兩幢舊樓(格爾大廈、堅信大廈),是次申請的堅道20號為堅信大廈,佔地約8,282呎,樓高8層(另有天台),住宅單位面積約339至633呎不等,測量師估值約3.51億元。

## 堅道18號耗8.4億收購

田生地產發言人表示,堅道18及20號均由其收購並轉售,地盤面積約17,087呎,涉及123伙,收購價錢8.4億元,堅道18號格爾大廈已收購100%業權,堅信大廈則尚餘1伙因業主失蹤未能收購,故需引例強拍。消息人士指,購入上述兩幢舊樓的買家為新地及相關人士,計劃合併發展住宅,08年並已獲批則,估計強拍完成後會隨即動工發展。

# 擁堅道20號98%新地申強拍

# 太古城減價1成套現

## 兩房戶售515萬 31年升10倍

香港文匯報訊 中原地產張光耀表示,該行日前促成港島鰗魚涌太古城高安閣低層G室低價成交,面積600平方呎,屬兩房兩廁,享小部分園景,以515萬元沽出,平均呎價8,583元,造價為屋苑同類單位在今年1月份未上市時之水平,屬低市價成交。買家作自住之用。

據了解,原業主上月開價570萬元,見股市持續波動,持貨信心減弱,遂數度調整叫價,最終大幅降價55萬元沽出單位,讓幅9.6%。原業主於1980年以45萬元一手購入,持貨達31年大幅獲利470萬元,單位多年來升值10.4倍。

# 股市瀉千點 周末睇樓即跌

香港文匯報訊(記者 周穎) 市場焦點集中一手市場,加上環球經濟不穩,周四港股大瀉千點,令準買家入市信心大挫,預約周末睇樓即跌。

## 睇樓連升四周斷續

據利嘉閣地產研究部數據估算,全港50個指標屋苑只有2,115組客戶預約在本周末參觀單位,較上周末下跌5.6%,連升4周後首度回落。客源方面,睇樓比例較上周末下降1.4個百分點至35%。

按地區分析,港島、九龍及新界三區預約睇樓量全面報跌,其中港島區9個指標屋苑只有475組客戶預約睇樓,按周減少7.8%,減幅最大。當中太古城、海怡半島、康怡花園、嘉亨灣及鯉魚灣睇樓客量下跌5%至20%。

九龍區20個指標屋苑周末只有955組客戶預約睇樓,按周減少5.9%,減幅居次,其中美孚新邨、將軍澳廣場及黃埔花園睇樓人流量下跌5%至10%。

## 第一城睇樓客急跌1成

新界區21個指標屋苑只有685組客戶預約在周末睇樓,按周減少3.5%;嘉湖山莊、沙田第一城及盈翠半島睇樓量下跌10%至12%。二手市場水盡鵝飛,有不少用家見周四股市狂瀉千點而致電分行取消睇樓活動,沙田第一城睇樓客量按周下跌10%,預期屋苑交投增長速度依然緩慢。

# 地產熱線

## 美孚4房戶減3千 租2.1萬

香港文匯報訊 香港置業理杜德表示,該行剛促成荔枝角美孚新邨6期32座低層B室的租務成交,單位面積1,450平方呎,屬4房兩廁,望開揚遠景。業主見租客優質,故願減租3,000元放租,最終承租價為21,000元,平均呎租約14.5元,屬市場筭價。外區客見單位寬敞及實用率高,加上租金便宜,故承租自住。

業主於90年11月以176萬元購入,以21,000元租金計算,租金回報率達14.3厘。

## 海桃灣2年半升值7成

香港文匯報訊 中原地產王建輝表示,該行日前促成大角咀海桃灣2座低層C室成交,面積604平方呎,屬兩房兩廁,望山景,成交價為575萬元,平均呎價9,520元。

買家為一名用家,作自住之用。原業主於2009年3月以333.5萬元購入單位,持貨逾2年半大幅獲利241.5萬元或72%。

## 上車客205萬全付買嘉湖

香港文匯報訊 祥益地產謝利官表示,天水圍嘉湖山莊景湖居日前錄得區內上車客「即睇即買」成交個案。成交單位為景湖居7座高層E室,建築面積581呎,實用面積446呎,兩房兩廁,附設雅緻裝修,以204.8萬元一筆過購入作自住之用,平均呎價3,525元,屬市場價成交。原業主持貨不足4年獲利達79.8萬。