盛世累售近200伙套現15億

■長實郭子威(左)及曹皎明表示，有信心盛世於今年內可售出400伙的目標。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 內地收緊房地產信貸，但內地閒資仍要尋找投資出路下，香港房地產乃是主要方向。長實地產投資董事郭子威昨表示，上周六至今盛世已售出近200伙，平均每伙近900萬元，套現約15億元，內地客佔30%，比名城1及2期為高，12月1日至11日再到深圳中心城路演，稍後會到廣東省其他地區路演，料內地客的比例會再增5%至35%。

內地買家周四續來港

據悉，各大地產代理包括美聯、港置亦會配合盛世的內地路演，於本周四起分批組織內地客來香港參觀盛世示範單位及準備揀樓工作。美聯集團顧問張錦成昨表示，上周末美聯中國已促成內地客買入逾10伙盛世單位，本周四起亦會配合盛世再組織以廣東省為主的內地客睇樓團，上周他還親自到北京與美聯中國推介此盤，期望可作出轉介。

郭子威相信，基於盛世以1,000呎3房戶以上為主，適合內地客住屋要求，人民幣升值下，來香港買樓等於打八二折，料內地客比例會上升。他有信心，今年盛世銷售400伙的目標可以達到，料可套現約40億元。

定按結束 將推新猷

郭子威表示，本周中盛世會加推及上調單位售價，由系內尚乘提供的二按首2年定息0.78厘已於周日結束，本周會再推出針對性的特別付款方法。他指出，已售出單位中，以用家及換樓人士為主導，約佔80%，其餘為長線投資者。70%的本地買家中，65%來自新界區，以沙田、馬鞍山及大埔佔多；其次為九龍區，佔30%，主要居於九龍塘及黃埔；香港區則佔約5%，包括太古城及城市花園等換樓客。

此外，由於即供分期付款享有90天長付款期，於明年農曆年後才供款，因此亦有一半買家選用即供付款方法。

名城系今年已售1600伙

他表示，今年以來名城1至3期(包括譽．名城、盛薈及盛世)已售出近1,600伙，套現近140億元，成為今年銷售價量最高的新盤之一。

新世界大埔仔建大型洋房

火炭惠康貨倉批建4幢逾35層商住

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 屋宇署10月份共批出21份圖則，當中不乏大型住宅項目，包括新世界的西貢大埔仔項目，獲批建低密度住宅，可建27幢樓高6至8層的住宅，總樓面高達107.2萬呎，由於已完成補地價等相關文件，意味可隨時動工上馬。而爪哇申建住宅多年的火炭惠康貨倉項目，亦獲批建4幢35至43層高商住物業，總樓面亦達99.91萬呎。

新世界旗下大埔仔低密度住宅項目，9月底剛完成補價66.4億元，10月再獲屋宇署批出圖則，可在1層地庫上，興建27幢6至8層高低密度住宅，以及3幢2層高商業物業、2幢3層高康樂設施，合共住用樓面約105.05萬呎，非住用樓面約2.14萬呎，料可提供680伙。由於已完成補地價及其他相關文件，項目可隨時動工上馬，最快2年內推出市場發售，將走高檔路線。

大埔仔項目住用樓面百萬呎

項目位於清水灣道旁，毗鄰香港科技大學，佔地71.9萬呎，以補地價計算，每呎樓面地價達6,148元，屬近年第三大的補地價項目，代理預料，估計未來出售呎價至少1萬元以上。

除此之外，爪哇爭取重建住宅多年的火炭坳背灣街1至11號惠康貨倉項目，獲准在4層平台之上，興建4幢35至43層高的商住物業，附屬幼稚園及康樂設施等，住用樓面約83.13萬呎，非住用約16.78萬呎。

爪哇官方網頁顯示，集團佔上述火炭項目97.2%權益，地盤面積約21.63萬呎，竣工日期2012年後。項目毗鄰火炭港鐵站，周邊以工廈居多，但政府近年主動將工業地轉用途，該區正值「大變身」之際，令爪哇項目的發展潛力大增，為該區數年內最大的住宅單位新供應。

中海外又一村地建10幢洋房

中國海外今年5月以5.79億元購入的又一村海棠路62號地皮，地盤面積約30,247呎，批准在1層地庫上，興建10幢3層高洋房，將成為又一村區內近年的主要新供應，其住用樓面約36,775呎。

新地堅道住宅項目削10層

本月剛申請強制拍賣的西半山堅道18及20號，由新地等及相關人士持有，獲屋宇署批准圖則作重大修訂。新圖則顯示，可建1幢30層高的分層住宅，樓面約13.81萬呎。翻查資料，地盤面積約17,087呎，08年初曾獲批則，可建1幢40層高住宅連會所，總樓面約13.84萬呎。按此計算，新圖則發展樓面相若，但樓層減少10層。

其餘獲批圖則項目，包括電視廣播有限公司於將軍澳電視城附近一塊空置用地，准建1幢2層高數據中心，樓面達64.59萬呎；裕泰興土瓜灣炮仗街180至188號，批建1幢19層高酒店，樓面約4.05萬呎；荔枝角長順街17號美心食品第三廠，批建1幢25層高商業大廈(建於4層地庫之上)，樓面約19萬呎。

新世界大埔仔項目位置圖

10月部分獲批圖則的住宅項目

項目	座數(幢)	樓層(層)#	總樓面(萬呎)	發展商/業主
西貢大埔仔項目	27(另有3幢商業及2幢康樂設施)	6至8層	107.2	新世界
火炭坳背灣街1-11號	4	35至43層	99.91	爪哇
西半山堅道18、20號	1	30	13.81	新地
又一村海棠路62號	10	3	3.68	中海外

*上述數字均為約數 #樓層不包括平台及地庫等

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

南丫島綜合項目諮詢多支持

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 雅居樂夥拍「南丫島島主」李建強發展的南丫島東澳灣大型綜合性項目，將臨海興建156幢低密度豪宅，亦會建酒店及國際帆船中心等，但受到各界爭議，支持及反對聲音不斷拉鋸。最近一次諮詢期內，再接獲2,290份意見，當中6成支持，4成反對，反對聲音多為環保團體。

再接獲2290份意見

發展商早前曾向城規會呈交進一步資料，主要增加保育等，支持申述來自南丫島分區委員會委員，島上地產代理及食肆、居民等，意見認為，計劃可於經濟發展及保育取得平衡，而國際帆船中心、度假酒店等設施可帶來消費力。南丫島鄉事委員會更指，南丫島急需發展，否則會與香港發展脫節，相信設保育走廊可保護生態。

發展商申請延期審議

反對人士主要為環保團體，包括大坪村居民、模達村居民、島上外籍居民、創建香港、綠色大嶼山協會、世界自然基金會、港大教授、中西區關注組、長春社、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園公司。意見認為新發展將影響島上生態，破壞天然環境。申請原安排本周五在城規會審議，但據悉發展商以補充資料為由，已經申請延期。

二手跌勢擴 又一居低市價1成沽

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 外圍經濟不景下，本港樓市亦受拖累，近月交投大跌，令業主人心惶惶，劈價幅度亦越來越狠，至最近，市場開始湧現一批減價後錄得的成交，其成交價普遍低市價，其中九龍塘又一居剛錄得的一宗成交，其售價更低市價足足10%，粉嶺牽晴間亦有業主以低市價8%沽出物業，而這類低市價成交的單位有不斷增加的趨勢。

市況弱 業主減50萬

中原高級分區聯席董事陳偉雄表示，九龍又一居11座中層D室，面積560呎，屬兩房間隔，近日以510萬元易手，低市價約10%，平均呎價9,107元。新買家為一名同區客，打算購入自住。據悉，原業主原先開價560萬元，見二手交投淡靜才願意減價，最終與買家商議後才大幅減價50萬元，議幅近9%。原業主於08年7月以368萬元購入物業，持貨3年多，是次沽出單位賬面獲利142萬元止賺離場，單位升值38.6%。

牽晴間低市價8%轉售

粉嶺區亦有部分業主為求加快沽貨，願擴大議價去貨，中原首席分區營業經理蔡世鵬表示，牽晴間7座高層H室，單位面積532呎，擁兩房間隔，於日前以215萬元成交，折合每呎約4,041元，同類型單位市值約235萬左右，故是次成交價比市價略低約8%。新買家為上車客。原業主04年11月以121萬元購入，持貨7年轉手獲利94萬元離場，單位升值77.7%。

柴灣杏花村32座低層07室近日以「折讓價」易手，單位兩房開則，面積約607呎，成交價約405萬元，呎價折合6,672元，低市價近5%。利嘉閣分行經理黃銳平指，賣方在07年11月斥資312萬元購得物業自住，迄今成功將單位轉售，帳面獲利約93萬元，賺幅約30%。

寶翠園兩度減價共百萬

減價風氣除於大型屋苑湧現外，豪宅物業亦難避免。中原助理區域營業董事梁惠玲表示，西半山寶翠園1期3座高層D室剛獲承接成交，面積858呎，兩房間隔，望山景，原業主叫價1,150萬元，後見二手市況不穩，主動減價至1,080萬元，後經買家還價，再減30萬元至1,050萬元易手，前後減價百萬元，減幅約9%，折合平均呎價約12,238元。新買家為用家。原業主則於2006年以582萬元購入上址，獲利468萬元，單位升值約80%。

■九龍塘又一居。 香港文匯報記者張偉民 攝

麗港城97貨蝕30萬離場

藍籌屋苑方面情況差不多，藍田麗港城1期14座低層B室，面積639呎，兩房間隔，望內街景，最近獲用家以380萬元承接，折合平均呎價5,947元，略低於市價3%。中原分行經理廖忠堅表示，原業主於97年2月樓市高位以410萬元購入單位，持貨達14年，是次沽出蝕讓30萬元。

地產熱綫

地監局籌備慶祝15周年

香港文匯報訊 地產代理監管局董事局在昨天舉行的會議上通過了新年度計劃，將於2012年籌辦一系列的活動慶祝監管局成立15周年。計劃也訂定了一些加強消費者教育及與持牌人溝通的新措施。

地監局自1997年11月成立以來，一直堅守使命服務社會，到2012年將踏入第15年。地管局將會舉辦一連串的活動。地監局主席陳韻雲表示：「監管局成立15周年，不但是個充滿喜悅及值得慶祝的日子，也是提升公眾對監管局工作的認識和支持的好機會。」

地管局會舉辦以15周年為主題的巡迴展覽，推廣與消費者權益相關的實用資訊。此外，監管局會與電子及印刷媒體合作，加強與社會大眾的接觸。

常康園4房戶1280萬易手

香港文匯報訊 香港置業何建成表示，該行剛促成何文田常康園中層G室成交，建築面積為1,688平方呎，屬4房間隔，成交價為1,280萬元，平均呎價約7,583元，屬市價。區內買家購入作自住用途。

業主於95年2月以700萬元購入，獲利約580萬元或近83%。

摩羅廟街舊樓今日拍賣

香港文匯報訊 香港半山摩羅廟街8號、8號A；10號及10號A物業今日拍賣，市場估值約3.7億至3.8億元，樓面呎價約1.1萬元。

上述物業由第一太平戴維斯獲業主委託以公開拍賣方式出售。物業地盤面積約4,276平方呎。該地盤屬於甲類地盤，於城規會分區大綱圖中規劃為住宅(甲類)，若以純住宅發展模式作為將來發展藍本的參考，根據現時之建築物條例下，可建之住宅地積比率為8倍，可發展為高級住宅單位或精品式服務公寓。

■香港半山摩羅廟街8號、8號A、10號及10號A舊樓。 資料圖片

首10月住宅年動工量倍增

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，儘管政府正積極增加土地供應，促使發展商落實興建住宅項目進程明顯加快，然而，個別月份的私宅動工量卻會偶有放緩。據屋宇署昨日發表最新數據，今年10月份全港只有1個私人住宅項目動工（按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準），涉及單位僅42伙，較9月份的1,853伙銳減98%；但綜合首10月數字，動工私宅單位數量卻有7,219伙，相比去年同期的3,402伙增加112%，反映本地私宅動工速度回升的趨勢不變。

上月僅1項目動工涉42伙

資料顯示，上月本港只有1個私宅項目動工，涉及項目位於灣仔莊士敦道130至136號，單位總數42伙，實用樓面樓面介乎20.0至61.7平方米。

連同上述項目在內，今年首十個月共有30個私宅項目正式動工，單位總數共7,219伙。按地區劃分，新界區所佔數量最多，全區暫有8個項目已開工，單位數量5,011伙，佔全港整體動工私宅數量的69.4%，其中將軍澳85區項目規模最大，佔1,777伙，其次屬於荃灣港鐵荃灣西站TW7項目，單位供應1,720伙。港島區方面，年內暫有10個項目、合共1,599個單位施工，佔整體比例22.1%，其中灣仔利東街/麥加力歌街項目規模算是最大，單位總數1,299伙。至於九龍區，則有12個項目已經動工，單位數量609伙，規模最大要算是九龍城旭日街5及9號項目（175伙）、其次為油塘崇信街4號（120伙），餘下項目單位數量則少於100伙。

首10月落成量按年減38%

此外，周滿傑表示，近月私宅項目開展速度加快，但私宅項目落成進度卻強差人意。屋宇署昨天最新發表的資料月報顯示，今年10月份全港共有3個私人住宅項目、合共158伙單位正式落成（以屋宇署發出佔用許可證的樓宇數量為準），雖然較9月份的63伙增加1.5倍，不過，今年首十個月累積落成單位數量則只有6,844伙，數字仍較去年同期的11,073伙相差38%；而且，與過去十年（01年至10年）同期平均數值約14,741伙比較，更相差達54%，可見私宅落成進度十分緩慢。

周氏續指，由於首10月住宅落成量僅佔政府年初預測的全年落成量10,675伙的64%，加上11月份下雨日子甚多，而且，12月份亦有冬至及聖誕等節日來臨，項目落成的進度或會因此有所拖延，估計今年全年竣工住宅單位已經大致肯定低於1萬伙、甚至9,000伙水平。