

毋懼流標 荃灣六區擬增「量」去馬

估值20-24億元 規模小料多人爭

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）西鐵荃灣西站第五區灣畔上周流標無損政府推地決心，港鐵重新檢視毗鄰的荃灣西站第六區發展藍圖，昨日向城規會呈交新方案，包括增加中小型單位至58%，以單位總數894伙計算，約佔520伙，市場估值20億至24億元。此外，新方案亦略降樓宇高度及擴充公眾體育館等，以符合「可持續建築設計指引」。

荃灣西站第五區灣畔流標的消息「言猶在耳」，卻未動搖政府的推地決心。港鐵昨日向城規會呈交荃灣西站第六區的新總綱發展藍圖。新方案是在2000年已核准方案的基礎上進行修訂，按時間推算，下月24日若順利通過城規會，地盤最快可於年中推出招標。

最快年中招標 住宅894伙

據申請文件顯示，第六區地盤約佔14.94萬呎，規劃為綜合發展區，擬議綜合住宅發展及公共體育中心，覆蓋率50.75%，發展總樓面達80.79萬呎。

新藍圖計劃興建2幢52層至55層高住宅大廈，包括1層至2層空中花園或隔火層、3層平台、2層地庫，合共提供894伙，較已核准方案的752伙增加18.9%。新方案並規定項目58%為實用面積50平方米的中小型單位，約佔520伙，而當年已核准方案並不設中小型單位。住用所佔的地積比率約4.55倍，涉及面積共678,778平方呎。

此外，項目亦提供1幢公眾體育館，高度約主水平基準以上38米，涉及地積比率約0.87倍，面積約129,168平方呎。據知，新方案擴充公眾體育館的主場館由600座位增加至1,600個座位，以回應荃灣區議會要求。項目亦提供26,759平方呎的休憩空間、27,147平方呎的會所，車位則提供121個。

承建公眾體育館減吸引力

韋堅信測量師行估價部董事林晉超表示，雖然同區「灣畔」剛流標收場，但其

涉資巨大，相比起來，荃灣西第六區樓面地價料3,000元至3,500元，地價僅約20億至24億元，規模與「多人爭」的城畔相若，兼且屬於臨海地皮，相信對發展商有吸引力，而市場競爭亦較多。不過，項目亦存在隱憂，發展商可能要承擔公眾體育館的建築成本，並將之交還政府管理，減低地皮估值。

其他修訂，包括將兩幢住宅之間的通風廊由15米擴至20米，降低住宅大廈的高度分別約5米及9米，將核准方案中的基座停車場遷往兩層地庫，基座度降低約5.7米，以縮減基座體積。上述措施主要改善項目的空氣流通及景觀，以符合「可持續建築設計指引」。整個項目預計2013年動工，2017至2019年落成。



地監局：一手規管較迫切

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）地產代理監管局主席陳韻雲昨表示，當局正研究就實用面積應用於二手住宅樓宇買賣及租賃事宜推出執業通告。她又指，二手樓使用實用面積計算標準的需要並無一手樓之迫切，兩者規管並不需要同時進行，政府首先要對一手樓銷售進行立法規管。

年內推二手實用面積通告

地產代理監管局亦就一手樓銷售向政府提交意見書，其中包括規定採用統一定義的實用面積量度方法、公布價單前則可預留單位，以及不可作出誤導性的資料陳述。陳韻雲指出，實用面積應用於二手樓的通告細則暫未有定論。地監局行政總裁余呂杏茜指出，上月當局已與地產商會進行初步溝通，業界亦明白使用實用面積為計算方法乃大勢所趨，普遍支持新指引。她期望今年內能推出有關執業通告。

陳韻雲表示，當局已就The Icon事件完成調查，並已提交予紀律委員會，該個案現正排期聆訊中。排期程序需涉及多方人士，相信聆訊會於合理時段內進行但當局並不能透露個案中涉及的投訴人數及細則。她又指出，當局於去年舉辦的首屆與內地代理從業員

共計225名本地從業員參與，合格率90%。他期望能於一至兩個月內向內地申請代理執業資格，而今年當局會舉辦第二屆培訓課程考試。

投訴個案年減5% 撤牌9個

投訴個案方面，陳韻雲表示，地監局去年共接獲590宗投訴個案，按年減5%，其中34宗為一手物業。投訴涉及個案包括不妥善處理臨時買賣合約、提供不準確或誤導性物業資料，及沒有進行或未提供土地查察等。當局去年已處理的投訴中共有562宗，當中有162宗指控成立。此外，地監局去年撤銷9個牌照，作出訓誡或譴責共284宗。



地監局主席陳韻雲（左）與行政總裁余呂杏茜指，3月與廉政公署合作出版《優質執業手冊》。

香港

九龍

新界

美聯豪宅天下

急口偏低 買好過租

股市波動 物業保值

富豪海灣 4,105呎 2房海景 設施完善 6,000萬 2899 0123	德信花園 1,181呎 優皮一族 品味獨特 1,180萬 2836 6640	貝沙灣南灣 2,463呎 英倫廚房 4,300萬 2989 9233	貝沙灣南灣 1,497呎 超靚低住 1,750萬 2989 9233	貝沙灣一期 1,942呎 海天一色 2,800萬 2828 3434	貝沙灣南灣 1,705呎 用家必選 2,400萬 2812 1177	浪琴園 1,334呎 2房連車 1,600萬 2899 0123	淺水灣頭段 1,225呎 絕大全海 2,180萬 2899 0123
麥當勞道 4,600呎 豪華複式 6,800萬 2519 3838	雍慧閣 1,205呎 靚裝三房 交通便利 1,450萬 2548 4999	紅山半島 1,301呎 寧靜之選 1,778萬 2899 0123	淺水灣 1,566呎 2房全海 3,500萬 2899 0123	龍華花園 1,209呎 泳池車位 1,400萬 2836 6640	禮頓山 1,485呎 樓主之王 3,700萬 2836 6640	名門 2,058呎 開揚過景 3,000萬 2832 7999	比華利山 1,732呎 高息連約 2,300萬 2832 7999
雲景台 1,198呎 豪華海景 1,620萬 2922 3288	珊瑚閣 1,086呎 單邊海景 1,050萬 2571 2999	帝景閣 2,280呎+929呎 複式靚裝 5,800萬 2921 8228	花園台 3,319呎 可通難求 7,800萬 2922 6666	愛都大廈 3,347呎 名氣巨稱 5,100萬 2588 1818	龍景樓 2,400呎 罕有高層 4,500萬 2522 1777	康德大廈 1,350呎 古典大宅 1,150萬 2922 3131	栢景台 1,130呎 地盤上蓋 1,350萬 2922 3322
半山壹號 2,600呎 五房豪套 設備齊全 3,000萬 2381 1889	君臨峰 1,350呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688	畢架山一號 2,711呎 複式花園 6,500萬 2397 2328	畢架山一號 1,133呎 高層內園 1,500萬 2381 1889	半山壹號 2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 8788	加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山壹號 2,069呎 反彈在即 2,300萬 2926 7288	嘉多利山 1,550呎 豪華連花園 2,000萬 2714 4882
君臨天下 1,455呎 極高樓層 永久海景 4,200萬 2926 3822	海逸豪園 1,479呎 高層開揚 鯉魚門海 1,650萬 2926 5222	名鑄 1,124呎 平過一手 1,880萬 2926 3388	天璽 837呎 全幢力谷 1,850萬 2927 8989	漢日居 1,468呎 換樓首選 2,330萬 2927 8088	帝峰皇殿 1,168呎 豪華會所 958萬 2328 9828	柏景灣 810呎 企理實用 880萬 2175 6313	浪澄灣 744呎 最靚全海 810萬 2928 3313
康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚龍山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場豪庭 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨富名宅 4,480萬 2693 9338	濠濠山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
曼克頓山 790呎 特色單位 750萬 2370 3456	葡萄園 4,173呎 新地傑作 偷機用料 4,000萬 2482 9903	淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	蒙地卡羅 1,468呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	帝濠灣 2,816呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633	水藍天 2,312呎 獨立大廈 2,500萬 2923 6228	東堤灣畔 1,529呎 罕有複式 980萬 2923 6228
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	加州花園 2,021呎 搶貨要快 780萬 2920 4488
歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,050萬 2482 9903	錦繡花園 1,050呎 加大花園 588萬 2471 0228	御翠園 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	海珀名邸 3,187呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	加州豪園 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4	