

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 荃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約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》。

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內地代理從業員資格的課程，

共有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。

美聯料豪宅交投量升價跌

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 去年豪宅市場表現跑贏大市，惟部分豪宅業主近期亦隨市場調整叫價，減幅由3%至10%不等，美聯集團預期，基於購買力已經累積及內地資金緊繩可望紓緩，農曆新年後豪宅交投將率先受惠，上半年二手註冊量料回升10%至近1,400宗，但價格料回落5%至10%。



香港文匯報記者梁悅琴 攝

籲檢討額外印花稅

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指出，政府自前年底推出額外印花稅 (SSD) 後，已令樓市交投持續下跌，再加上銀行收緊按揭成數，逾千萬元以上住宅物業按揭限制50%，但今時今日市區逾千萬元物業只能買1房戶，新界區才有2房或3房戶，對換樓人士有一定難度，令現時成交量下跌至不合理水平。

另外，上述兩項政策對香港整體經濟造成影響，尤其是與地產相關行業如代理、裝修、律師等，因此現時是檢討政策的時候。

利嘉閣料工商舖量額齊跌

香港文匯報訊 (記者 周穎) 市場普遍預期今年環球經濟前景未敢樂觀，利嘉閣地產 (工商舖) 地產董事黃應年指出，目下淡靜市況只是長期升浪中的一次較大型調整，儘管預測今年工商舖物業成交量、額均較按年減少20%，至11,900宗及1,120億元，但相信利好因素繼續發揮威力，工商舖租售價格仍可望持續上升。

利嘉閣 (工商舖) 地產工商部區域董事朱亮恒預期，低息環境持續及溫和通脹推動，相信工商物業交投可望由目前低位每月300宗至400宗，回升至每月450宗至500宗正常水平，全年登記量則可望達6,000宗水平。

另外，該行預期投資者將更積極收集及整合啟德、觀塘及九龍灣區一帶舊有業權，三區工廈樓面價格將最少上升15%。利嘉閣 (工商舖) 地產商業部區域董事梁嘉榮表示，由於商廈物業整體成交呎租保持堅挺，預計今年整體租金仍有約5%至10%的升幅。

商舖租金看升15%

利嘉閣 (工商舖) 地產商舖部區域董事柯偉良表示，受整體經濟市況影響，預期今年本港舖位買賣登記宗數及成交總值分別為3,500宗及400億元，分別按年下跌15%及14%。今年舖位買賣交投將集中在尖沙咀、旺角、銅鑼灣及中環等受自由行追捧的消費地區，然而，由於現時不少準買家均認為舖價偏高，又憂慮未來銀行將會加息，因此未必會在現階段追價入市，促使買賣交投量下跌。

商舖租務市場方面，該行料尖沙咀、旺角、銅鑼灣及中環等旺區將有機會錄得10%至15%的租金升幅，主要租戶則仍會圍繞珠寶、鐘錶、化妝品等行業。

地產熱線

發展商埋首舊樓 強拍半月9宗

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新年伊始，短短半個月時間內，土地審裁處接獲9宗強制拍賣申請個案，其中4宗為昨日接獲，以北角吉祥大廈較受矚目。業內人士分析，舊樓強制拍賣2010年4月實施，以時間推算，今年將進入「收成期」，預料宗數較去年仍有大幅增長。

北角吉祥大廈申拍2地段

新接獲的4宗舊樓強拍申請，涉及3個地盤，以吉祥大廈涉及規模最大。該項目總計擁有14個地段，總佔地約3.25萬平方呎，可建樓面約48.75萬平方呎(純商業)或32.5萬平方呎(純住宅)，而大業主已收購當中逾八成業權。是次強拍當中兩個地段，分別為「禮信街24及26號、七姊妹道225及227號」、「禮信街23及25號、英皇道728及730號」，財團於兩地盤都已集齊91.6667%業權，估值報告分別為1.1334億元及1.1658億元。市場消息指，大業主為周大福及相關人士。

另外，紅磡高山道22、22A及24號亦申請強制拍賣，陳樹渠家族或有關人士已收購當中91.1765%業權，地盤面積約1,991平方呎，現址為一幢樓高6層的舊樓，估值報告約5,349萬元，據悉將合併鄰近其他地段發展。裕泰興持有逾80%業權的荔枝角道344及346號，亦申請強制拍賣，地盤面積1,885平方呎，現址為兩幢61年樓齡的4層高舊樓，只餘下1個地舖未能收購，地盤估值約4,116萬元，預料亦會合併毗鄰其他地段發展。

經濟不明朗

寫字樓搬離核心區

香港文匯報訊 在樓市降溫措施及全球經濟不明朗下，國際物業顧問萊坊研究報告顯示，本地寫字樓月內搬遷活動頻繁，為減低租金成本搬離核心區。

由於歐盟及美國的外圍環境惡化，本地企業將進一步控制經營成本，愈來愈多公司搬離核心區以減低租金成本。萊坊指出，核心區與非核心區的甲級寫字樓於12月租金表現兩極化，中環及金鐘租金分別下跌百分之5及百分之2.3，銅鑼灣、灣仔及九龍東則保持穩定。

二線區商廈需求殷切

中原(工商舖)寫字樓部營業董事李百堅表示，現時不少企業都基於成本因素而逐漸搬離核心商業區，轉為租用二線區商廈，例如灣仔或上環區等，因而帶動區內乙級商廈的租金表現。

他又稱，該行新近促成上環文咸東街50號寶恆商業中心中層01室租務成交，面積1,008平方呎，月租21,168元，呎租21元。租客從事貿易行業，曾租用金鐘美國銀行中心辦公室，以現時該中心呎租叫價58元計算，估計該租客此舉節省約6成租金支出。

萊坊料中環甲廈跌租15%

展望未來6個月，萊坊預期核心區業主的租金議價空間將會擴大，中環區甲級寫字樓租金或會下跌10%至15%。李百堅更預計，二線區商廈市況將持續造好，呎價表現會有所提升。

MIDLAND DELUXE HOME						
美聯豪宅天下						
香港			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	1,205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	
麥當勞道	4,005呎 豪裝複式 6,800萬 2519 3838	雍慧閣	3,525呎 裝修三房 交通便利 1,450萬連車 2548 4999	貝沙灣南灣	1,497呎 超荀居住 1,750萬 2989 9233	
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 和黃靚園 980萬 2926 5222	貝沙灣一期	1,942呎 海天一色 2,800萬 2828 3434	
九龍	半山壹號	1,331呎 清幽一族 泳池會所 1,400萬 2926 4688	君頤峰	1,301呎 優皮一族 品味獨特 1,180萬 2899 0123	浪琴園	1,705呎 用家必選 2,400萬 2812 1177
君臨天下	1,455呎 極高樓層 永久海景 4,200萬 2926 3822	海逸豪園	1,384呎 和黃靚園 980萬 2926 5222	淺水灣	1,225呎 迷全海 2,180萬 2899 0123	
新界	康樂園	1,230萬 優皮設計 2685 1080	寶松苑	3,523呎 名人故居 4,680萬 2929 6030	紅山半島	1,566呎 寧靜之選 3,500萬 2899 0123
曼克頓山	790呎 特色單位 750萬 2370 3456	葡萄園	4,173呎 新地傑作 優儂用料 4,000萬 2482 9903	貝沙灣一期	1,705呎 用家必選 2,400萬 2812 1177	
蔚麗山莊	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 2602 2588	嘉御山	2,035呎 高層四房 2,500萬 2928 8788	
淺月灘	1,553呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	駿景園	1,435呎 靚則清靜 1,860萬 2381 1889	滙豐山	3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7288	
鹿茵山莊	1,349呎 一見難忘 970萬 2471 0228	帝景園	1,208呎 南北對流 2,350萬 2926 4477	加多利山	2,069呎 反彈在即 2,300萬 2926 7288	
御凱	1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 3300	美孚新邨	1,397呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	半山壹號	1,636呎 豪華會所 1,980萬 2926 4477	
歐意花園	1,050萬 750萬 2370 3456	錦繡花園	1,050呎 低水洋房 588萬 2471 0228	嘉御山	2,035呎 四房洋房 2,650萬 2923 6228	
葡萄園	4,000萬 2482 9903	錦繡花園	1,050呎 加地花園 588萬 2471 0228	帝濤灣	2,035呎 複式 2,500萬 2923 6228	
曼克頓山						