

# 啟德大廈逾12億「買斷」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)拉鋸超過一年半的坪石大型收購項目啟德大廈，發展商新與興透露，物業上月中經已正式完成交易，發展商全數支付超過12億元購入項目超過80%業權。該廈4月底屆50年樓齡，符合8成強制拍賣的門檻，但目前發展商希望項目的司法覆核完成裁決後再決定下一步收購計劃。

## 最快4月底有條件強拍

啟德大廈小業主代表鍾肇尚亦向本報透露，上月16日全數小業主已「收晒錢」，發展商將於7月交吉收樓。按照物業100%業權的總收購價15億元計算，新與興共向小業主支付超過12億元「買斷」超過80%業權，讓業主們可以「過肥年」。

王新與發言人補充，項目4月底就屆50年的樓齡，合乎8成強制拍賣的門檻，有條件展開強制拍賣統一業權，不過暫時會等待項目的法律程序完結後再決定

下一步收購計劃。問到買賣雙方現時的關係，鍾肇尚笑稱：「就算買斷咗，唔會同發展商斷絕來往，道義上會繼續協助爭取放寬規劃限制。」罕見地小業主與發展商為對抗政府，於收購後聯成一線成為「戰友」。

回顧收購過程，可算崎嶇曲折，由王新與2010年中答應收購項目，至今歷時超過一年半時間，雖然最終完成交易，但重建道路卻充滿荊棘。翻查資料，規劃署2010年11月突然修訂該區大綱圖，啟德大廈被設置不同限制，如高限訂在110米(主水平基準以上，下同)、設「L」形狀非建築用地及20米視景觀廊等，由於規劃過嚴，最終引起小業主及發展商強烈反對。

## 周五決定項目發展規模

雖然城規會去年態度軟化，願意將高限由110米放寬至130米，但王新與未有放棄爭取放寬，認為規劃

限制不合理、不合法，同年8月再向高等法院入稟，要求推翻地盤現有規劃限制，相關案件已被接納並排期今年4月中審訊。據了解，發展商計劃於地盤興建2幢202至219.4米的建築物，外形酷似「凱旋門」，若按照原來規劃所限，將被建4幢低矮物業。

不過，城規會即將於本周五審議相關大綱圖的修訂，規劃署並表明不支持諮詢期內接獲的286份反對意見，認為放寬高限缺乏理據，建議維持原判(130米高限)。王新與發言人對此表示不理解，批評城規會為何不等待司法覆核裁決後再審議大綱圖，又指該會「雙重標準」，啟德舊機場擬建的公屋對後方屋苑視野有遮擋卻獲批，啟德大廈近山興建無遮擋卻被否決。

事實上，據鍾氏透露，城規會已超過2次延長該大綱圖的審議時間，本周五亦會親自到城規會表達訴求，要求再延期至司法覆核裁決後再審議，並強調對爭取放寬有信心。發展商本周五亦會到場表達意見。



啟德大廈4月底屆50年樓齡，符合8成強制拍賣的門檻。

# 調查：43%八十後擬上半年置業

## 後市審慎樂觀 45%人需求殷切

香港文匯報訊(記者 劉璇、梁悅琴)本港樓市春節期間延續去年下半年弱勢，處於僵滯息鼓狀態，但有調查顯示，接近5成的受訪者會繼續考慮於今年上半年購買物業，其中有43%的80後受訪者打算置業，較6個月前上升4%。

提供物業搜尋及地產資訊服務為主的網站GoHome.com.hk昨日宣佈針對本地消費者對今年上半年香港房地產市場的前景進行網上調查的結果。GoHome.com.hk區域總經理蘇嘉媛(見小圖左)稱，受訪者普遍對本港房地產市場持審慎樂觀態度，其中，在30歲以上的受訪者中，約有45%對住宅物業的需求殷切，並認為2012上半年的樓價走勢平穩或上升。80後的受訪者對本地樓市走勢更為樂觀，其中超過5成的受訪者相信樓價將會企穩或上升。

## 政府置業計劃影響微

此外，對於政府近期推出的一連串樓市降

溫措施，調查結果顯示，對受訪者的購買決定只帶來有限影響。超過65%的受訪者表示重推「居者有其屋計劃」及新推出的「置安心—可租可買計劃」對他們於今年上半年的物業交易影響不大，更有超過85%的受訪者認為上述兩項措施對物業市場只有輕微甚至毫無影響。

到底今年是否入市時機，長實執行董事趙國雄(見小圖右)昨日在另一場合表示，美國低息環境持續、希臘債務危機已解決，暫無不利消息，預料今年本港樓價上下波幅不會超過10%，支持樓價因素包括經濟基調良好及利息成本低，投資者在通脹高企環境難找到回報更佳的低風險投資工具，但不排除部

分業主因急需資金周轉，需要降價求售，拖累樓價下跌，用家亦可選擇適合時機入市，但量力而為。

他又認為，去年底本港發展商大量推售一手樓，並非看淡後市的表現，認為倘若地產商看淡後市，不會持續動工。

## 趙國雄：樓價波幅一成

對於港府推出不少「限呎、呎量」地皮，被問及是否令中小型住宅價格下挫時，他相信，對一手樓的中小單位價格影響不大，因買家向來偏好新樓，且一手樓有二按等安排，反而會令價格範圍處於300萬至500萬的二手樓面對更大的競爭壓力。

長實地產投資董事黃思聰相信，美國延遲低息環境至2014年，料會帶動本港樓市，在2月及3月成交量會有上升趨勢，而且一、二手市場亦會暢旺，並預計今年樓市平穩發展。



有調查指，超過85%人認為新居屋及置安心對樓市影響輕微。

**MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下**

**龍馬精神 喜洋洋 磚頭保值樂融融**

<b>香港</b>	<b>香島道40號</b> 7,059呎 深水灣海屋 頂尖地段全海 歡迎議價 2921 1788	<b>德信花園</b> 1,181呎 優靚一族 品味獨特 2838 6993	<b>淺灣頭段</b> 2,772呎 潛力優厚 4,600萬 2921 1788	<b>極具潛力</b> 1,220呎 靚景至愛 1,980萬 2921 1788	<b>龍華花園</b> 1,209呎 泳池車位 1,400萬 2838 6993	<b>禮蘭山</b> 1,485呎 樓王之王 3,700萬 2838 6993	<b>名門</b> 2,058呎 開揚遠景 3,000萬 2838 6993	<b>比華利山</b> 1,732呎 高息連約 2,300萬 2838 6993
	<b>帝景閣</b> 2,280呎+929呎 複式靚景 5,800萬 2921 8228	<b>雍慧閣</b> 1,205呎 靚景三房 交通方便 1,450萬 連車 2921 7222	<b>帝景園</b> 1,970呎 德港景緻 3,600萬 2922 6666	<b>慶都大廈</b> 3,347呎 罕有靚景 4,800萬 2588 1818	<b>龍景樓</b> 2,400呎 罕有靚景 4,500萬 2522 1777	<b>花園台</b> 3,319呎 頂高維海 7,800萬 2899 0010	<b>賽西湖大廈</b> 1,490呎 前庭中層 2,260萬 2571 2999	<b>雲景台</b> 1,198呎 會展樓海 1,498萬 2922 3288
	<b>半山壹號</b> 2,600呎 五房雙套房 靚景商場 3,000萬 2381 1889	<b>君臨峰</b> 1,350呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688	<b>名鑄</b> 1,124呎 平過一手 1,800萬 2926 3388	<b>天麗</b> 837呎 全城力谷 1,850萬 2927 8989	<b>濠日居</b> 1,468呎 換樓首選 2,330萬 2927 8088	<b>帝峰皇殿</b> 1,552呎 全城罕有 1,800萬 2928 4848	<b>柏景灣</b> 810呎 靚景實用 880萬 2175 6313	<b>浪濤灣</b> 744呎 靚景全海 810萬 2928 3313
<b>九龍</b>	<b>半山壹號</b> 2,600呎 五房雙套房 靚景商場 3,000萬 2381 1889	<b>君臨峰</b> 1,350呎 清幽山景 泳池會所 1,400萬 2926 4688	<b>名鑄</b> 1,124呎 平過一手 1,800萬 2926 3388	<b>天麗</b> 837呎 全城力谷 1,850萬 2927 8989	<b>濠日居</b> 1,468呎 換樓首選 2,330萬 2927 8088	<b>帝峰皇殿</b> 1,552呎 全城罕有 1,800萬 2928 4848	<b>柏景灣</b> 810呎 靚景實用 880萬 2175 6313	<b>浪濤灣</b> 744呎 靚景全海 810萬 2928 3313
	<b>君臨天下</b> 1,455呎 極高層層 永久海景 4,200萬 2926 3822	<b>海逸豪園</b> 1,479呎 高層開揚 靚景海 1,479萬 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,148呎 和靚靚園 980萬 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,384呎 單邊全海 1,420萬 2764 0933	<b>半島豪庭</b> 1,226呎 清幽池園 1,100萬 2926 5678	<b>半島豪庭</b> 1,033呎 開揚巨景 1,250萬 2926 5522	<b>黃埔花園</b> 1,460呎 東南全海 900萬 2764 0933	<b>黃埔花園</b> 888呎 方圓靚景 768萬 2334 9678
<b>新界</b>	<b>康樂園</b> 1,850呎 靚景靚景 1,230萬 2685 1080	<b>寶松苑</b> 1,311呎 靚景靚景 4,680萬 2929 6030	<b>淺月灣</b> 3,593呎 靚景靚景 1,980萬 2662 3626	<b>鹿茵山莊</b> 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	<b>蒙地卡羅</b> 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	<b>帝濠灣</b> 2,819呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633	<b>水藍天</b> 2,312呎 獨立大屋 2,500萬 2923 6228	<b>東堤灣畔</b> 1,529呎 罕有複式 980萬 2923 6228
	<b>康樂園</b> 1,850呎 靚景靚景 1,230萬 2685 1080	<b>寶松苑</b> 1,311呎 靚景靚景 4,680萬 2929 6030	<b>淺月灣</b> 3,593呎 靚景靚景 1,980萬 2662 3626	<b>鹿茵山莊</b> 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	<b>蒙地卡羅</b> 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,800萬 3106 3337	<b>帝濠灣</b> 2,819呎 複式大宅 2,000萬 2920 6633	<b>水藍天</b> 2,312呎 獨立大屋 2,500萬 2923 6228	<b>東堤灣畔</b> 1,529呎 罕有複式 980萬 2923 6228
	<b>御凱</b> 1,261呎 汀九靚景 1,180萬 2920 3300	<b>美孚新邨</b> 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	<b>海珀名邸</b> 3,197呎 四房大宅 2,650萬 2923 6228	<b>曼克頓山</b> 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	<b>加州豪園</b> 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	<b>加州花園</b> 2,021呎 靚景靚景 780萬 2920 4488	<b>曼克頓山</b> 790呎 特色單位 750萬 2370 3456	<b>葡萄園</b> 4,173呎 新地傑作 靚景用料 4,000萬 2482 9903
	<b>御凱</b> 1,261呎 汀九靚景 1,180萬 2920 3300	<b>美孚新邨</b> 1,750呎 豪華裝修 1,250萬 2331 8234	<b>海珀名邸</b> 3,197呎 四房大宅 2,650萬 2923 6228	<b>曼克頓山</b> 2,035呎 四房大宅 2,600萬 2920 2222	<b>加州豪園</b> 2,044呎 特色大屋 900萬 2482 4993	<b>加州花園</b> 2,021呎 靚景靚景 780萬 2920 4488	<b>曼克頓山</b> 790呎 特色單位 750萬 2370 3456	<b>葡萄園</b> 4,173呎 新地傑作 靚景用料 4,000萬 2482 9903
	<b>蔚麗山莊</b> 2,210呎 靚景靚景 2,200萬 2929 6030	<b>壹號雲頂</b> 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	<b>駿景園</b> 1,620呎 靚景靚景 1,080萬 2602 2588	<b>嘉御山</b> 3,426呎 巨層靚景 4,480萬 2693 9338	<b>滿山</b> 1,460呎 靚景靚景 850萬 2656 6366	<b>嘉豐花園</b> 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626		
	<b>蔚麗山莊</b> 2,210呎 靚景靚景 2,200萬 2929 6030	<b>壹號雲頂</b> 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	<b>駿景園</b> 1,620呎 靚景靚景 1,080萬 2602 2588	<b>嘉御山</b> 3,426呎 巨層靚景 4,480萬 2693 9338	<b>滿山</b> 1,460呎 靚景靚景 850萬 2656 6366	<b>嘉豐花園</b> 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626		

招聘熱線: 2316 8866 www.midland.com.hk

# 新地季內推售屯門洋房

香港文匯報訊(記者 周穎、梁悅琴)農曆新年伊始，各大發展商紛紛公佈推盤大計。新地旗下屯門星堤計劃於首季推出洋房，意向呎價參考1.6萬元水平，涉及市值15億元；全新的汀九項目，最快第3季推售樓花，主打逾1,000平方呎以上豪宅單位。

新地代理特別發展部高級經理譚錫湛(見圖)昨日出席傳媒午宴時表示，星堤已經售出的407個分層及1幢洋房，合共套現35億元，樓盤現已入伙，餘下29幢洋房及22個分層特色單位，分別市值15億及5億元。最快本季內推出，首批傾向先推出洋房單位。項目提供3個洋

房及一個複式示範單位。

他又表示，29幢洋房面積介乎3,000至6,400平方呎。售價參考早前推出的單邊A10號洋房造價，呎價1.64萬元水平。至於餘下22個分層單位以特色戶為主，部分連按摩池、平台、頂樓連天台等，呎價約8,000元至1.5萬元水平。

另外，長實地產投資董事黃思聰指出，將軍澳日出康城2C期「領凱」累售單位超過1,100伙，現剩下55個三房分層單位，已售單位平均呎價6,000元，並計劃於2月中加價2%至3%。唯一伙特色戶傾向於明年入伙時以現樓發售，該單位面積2,245平方呎，早前透露的意向呎價約1.2萬元。同時，長實為「領凱」推出置業大禮，凡於「龍年」出生的人士或將於今年「龍年」內出生的嬰兒父母，選購單位可獲7.8萬元置業現金，名額8個。

# 趙國雄望政府多增商貿地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新財政年度土地供應表將於今日「預算案」宣布後發表，長實集團執行董事趙國雄昨期望港府可在新勾地表中加入更多商業用地，包括寫字樓、酒店及商場地。他亦指出，個人遊帶動零售業需求大升，但零售商業土地供應不足，為導致租金急升的主因。

對於地產代理界高呼要取消的額外印花稅，趙國雄則認為，額外印花稅措施對一手銷情影響不大，強調一手樓有剛性需求支持。他預計，今年香港住宅樓價會有10%波幅。

被問及長實會否有意入標本

五載標的屯門掃管笏大型住宅地皮時，他透露，該集團研究中，並重申有興趣發展大型項目。

**積極售樓套現吸納土儲**

他並指，由於預期今年不論是內地及香港都有大量吸納土地儲備的機會，故積極售樓套現作準備「儲貨」土儲。他透露今日亦會到內地探路，期望可以執到「箱貨」，皆因內地銀行收緊銀根，部分資金緊縮的內地發展商亦要低價放售部分地盤，長和系一向對一線大城市發展感興趣，主要是一線城市的法規已熟悉，二、三線城市的法規又不同。

# 置富續覓購屋苑商場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)置富產業(0778)副行政總裁趙宇昨日表示，該集團收購的荃灣「麗城花園」及北角「和富中心」商場將易名為「麗城薈」及「和富薈」。她又期望趁經濟前景轉弱時帶來更多併購機會，並繼續物色私人屋苑商場收購。

置富都會商場，與民生相關的行業租金加幅較溫和，奢侈品行業或非必需品行業的租金期望可以有雙位數字升幅。

趙宇透露，過去置富產業的資產增值措施，投資回報目標為15%，過去均至少錄得20%。至於項目收購的股息回報率目標為5%，去年底作出的兩個資產收購回報亦較目標佳。

至於香港今年將繼續推售環環，現時已推出74個單位，售出23伙。她又補充，新春期間環環共售出1伙，為9樓C室，面積約614呎，平均呎價約13,400元，成交價約819.4萬元。未來將按市場需求推盤，未有計劃調整售價。她又透露市建局中西區卑利街/嘉咸街項目將入意向。

另外，華置銷售及租務部經理陳諾韻表示，旗下尖沙咀The One及銅鑼灣皇堡商場於新春期間(年廿八至初七)人流按年升約30%至98萬人次，兩個商場營業額亦按年升20%至8,250萬元。