

海珏周日首推30伙 1200萬入場

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市轉旺,發展商爭相推新盤出籠。新地馬灣珀麗灣6期海珏日內開價,新地代理執行董事雷霆昨表示,首批推出30伙,周日(3月4日)推售,分層單位意向呎價1萬元,入場費1,200萬元,至於複式及地下花園單位意向呎價1.8萬元,售價近4,000萬元,基於看好後市,擬保留一半(約8個)複式及地下花園單位於明年第一季入伙後才提價推售。

雷霆表示,上周末海珏開放中環國金中心展銷廳後,獲1,000個客戶參觀,以中環上班族及珀麗灣換樓客為主。海珏有65伙,共分3座,包括第32座「日連天」、第33座「月連天」及第35座「海連天」,建築面積介乎1,137呎至1,980呎。地下花園屋11間,面積由1,500至2,000呎,最大花園面積有4,393呎,其中6個有私人泳池;至於12個天際複式戶面積近1,200呎。

曼克頓山複式傳售1.2億

其他新盤方面,市傳新地荔枝角曼克頓山第1座頂層複式戶剛以約1.2億元售出,該單位面積約5,000呎,呎價2.4萬元,創該苑新高呎價及成交價。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成昨表示,位於

司徒拔道嘉柏峯近日亦接獲查詢,基於項目斥資近千萬的11樓A室示範單位已接近完工,故邀請部分代理及友好率先參觀,目前已有2至3個客人有興趣預留單位,有南區客洽購中層A室3,650呎單位,呎價約2.6萬至2.8萬元,發展商亦將向購入單位的買家送出Lafite紅酒作入伙禮物。另外,同系的香港仔深灣9號獲商人斥逾7,000萬元連環購入2伙第1座中層3房戶。

紅磡御悅首批51伙今開賣

另外,紅磡御悅首批51伙今日早上11時開售,發展商信置昨日根據市建局開售規定,安排代理抽籤



■新地雷霆(左)及陳漢麟介紹珀麗灣海珏的模型。決定棟樓次序。信置營業部總經理田兆源表示,御悅售價介乎190萬至300萬元,具競爭力,自開放現樓示範單位以來獲大量本港用家及投資者查詢,當中不乏準備首次置業人士,參觀現樓示範單位人士亦近7,000人。同系的大埔天賦海灣昨售出2伙,買家均為本地客。至於油麻地御金、國峯亦售出2伙,買家分別為港人及內地客。長實及港鐵合作的大圍極尚、盛世昨日再售出約10伙。

其士奪土瓜灣重建項目

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市區地盤買少見少,早前獲10間財團入標爭逐的土瓜灣浙江街/下鄉道項目,據市建局公布,最終由「黑馬」其士國際及高剛發展投得。據悉,其士國際首次與市建局合作發展項目,過去於04年亦曾就市建局深水埗福樂街項目(海峯)入意向。而高剛發展的董事包括寶聲集團主席陳耀輝、副主席陳耀陽等,屬已故教育家陳樹渠家族成員。

土瓜灣浙江街/下鄉道項目地盤規模細小,佔地約10,011呎,可建樓面約90,202呎,其中約15,070呎的商業樓面,提供約116伙住宅。項目約一半數目的住宅單位面積為46.5平方米或以下(即約500呎)。

市場對地皮估值僅約4.06億至5.86億元,樓面呎價約4,500至6,500元,故早前吸引不少中小型發展商投標,如莊士機構、宏安、香港興業等,其他入標財團包括恒基、英皇、信置、中國海外等。

規管代理增賣樓透明度

談樓說地

政府就建議立法規管一手樓的銷售即將向立法會提交條例草案,地產代理監管局已表態支持政府的立法建議。鑑於近年政府推出規管一手樓銷售的新措施,而且地產代理的銷售手法也不斷變化,地監局近年整合過去發出有關一手樓銷售的執業通告,並更新部分內容,重新推出3份通告。通告於提高物業資訊透明度方面着墨頗多,對於消費者來說,也有參考作用,趁近期有不少新一手樓盤推出市場,在這向各位準買家講解一下。

釐清代理身份 提防廣告誤導

通告規定,地產代理要向準買家交代行事的身份是只代表發展商抑或買賣雙方。地產代理參與推銷一手樓盤的活動,通常都只受發展商的委託,不代表準買家,未必為準買家的利益而行事,因此準買家有必要知道代理行事的身份。

在樓盤資料方面,地產代理要建議準買家應參考由發展商發出的售樓說明書及價單的資料,因為售樓說明書內已載有「預售樓花同意方案」下規定的所有資料,任何其他宣傳品並非售樓說明書的一部分。當中,地產代理應提醒準買家留意售樓說明書列明的單位實際面積,不可過分依賴從參觀示範單位所得的觀感。價目表內載有的物業面積及以物業「實用面積」計算的呎價,也是重要的物業資料,地產代理必須提醒準買家留意。

地產代理為促銷樓盤,有時會為新樓盤發出廣告或宣傳單張。地監局要求地產代理發出宣傳品前,核實宣傳品所載資料的準確性及取得發展商就所載資料的準確性的明確書面批署。該規定有助提高廣告資料的準確性。

推銷資料失實 有代理被處分

最近有地產代理因在推銷一手樓時提供失實的物業資料,被地監局紀律處分。該名代理未經查證,便草率地向準買家表示新樓盤某個樓層的景觀不會被遮擋,後來證實有關資料失實。該名代理被罰暫時吊銷牌照及必須參加持續專業進修計劃。

地產代理監管局

和記大廈重建 准建41層

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署昨公布,上月共批出20份圖則,包括和記黃埔中環和記大廈,重建計劃方案2圖則獲批出,准建1幢41層高商業大廈,較現址23層高出18層,但相比2008年已批方案則減少了6層,總樓面維持約49萬呎,則與現址樓面相若。事實上,該區現時尚未設有高度限制,不排除發展商搶先申請建築圖則,以便日後可以較高層數重建,增

加望海景寫字樓層數目。屋宇署資料顯示,和記黃埔旗下中環夏慤道10號和記大廈,方案2圖則上月獲批出,准建1幢41層高商業大廈,較現址23層高出78.26%,但總樓面約493,504呎,較現時樓面50.37萬呎相若。和記大廈於1974年落成,為和黃的大本營,由於為中環最早發展的商廈之一,故高度與鄰近的甲廈相比「矮了一截」。

和記大廈樓齡約38年,重建計劃一直只聞樓梯響,未有具體時間。大廈2008年底亦曾批出首個重建圖則方案,當時計劃興建47層,總樓面約493,496呎。

劉鑾雄渣甸山建3層洋房

此外,華置主席劉鑾雄去年中以4.6088億元購入渣甸山高士美道5號屋地,獲准在1層停車場上,興建1幢3層高洋房,住用樓面約7,955呎。會德豐或有關人士旗下屯門青山公路430號和432號,分別准建1幢2層高洋房,430

號須建於1層車庫上,住用樓面分別7,926及4,870呎。

呂志和石澳4層大宅批建

信德旗下春曉角道44至50號,批准在1層平台上興建5幢3層高住宅,住用樓面約23,542呎。嘉華主席呂志和持有石澳道4號,經重大修訂後,批則可建1幢4層高住宅,住用樓面19,565呎。

另外,港府2010年10月以11.5億元批出的青衣航運路青衣市地段第180號,獲批建1幢15層高的工廈,樓面約110.37萬呎。

擺花街相連舖售1.23億

香港文匯報訊(記者 周穎)核心區舖位投資前景看漲,資深投資者頻頻入市搶貨。資深投資者羅家寶及林清林等人以1.23億元購入中環擺花街22至24號相連舖。業主持貨約5年,勁賺約8,770萬元,物業升值約2.5倍。資深投資者羅家寶及林清林等人,一直看好中環區舖位前景,加上區內放盤量緊絀因而積極出價洽購,最終奪「心頭好」。中原(工商舖)發言人表示,中環擺花街22至24號地舖,面積合共約980平方呎,分別將以交吉及連租約形式出售,兩舖分別由時裝店經

營,其中24號舖址的時裝店以每月約15萬元承租,租期至2014年。據悉,原業主為荃灣區議員陳耀星,於2007年以約2,400萬元購入24號舖後,2008年初再以約1,130萬元購入毗鄰22號舖,合共作價約3,530萬元。今番易手獲利約8,770萬元,5年升值約2.5倍。

另外,資深投資者有「物流張」之稱的張順宜昨日表示,剛購入一個舖位。而土地註冊處資料指,灣仔胡忠大廈寫字樓2809室以3,620萬成交易手。

首月私樓落成389伙 銳減84%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署公布,上月只發出4份私樓的入伙紙,落成量僅389伙,較去年12月份的2,455伙大減近84%外,亦較去年每月平均值788伙減少51%。

利嘉閣料全年僅8000伙竣工

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,由於一般住宅項目發展期約24至36個月,官地銷售曾於2007年底至2009年初出現真空期,而且金融海嘯爆發後的2009年,發展商亦大幅減少在私人市場吸納土地,從而導致

2009年及2010年的私宅施工量陷入低谷。按照上述兩年私宅施工量,加上24至36個月的項目發展期順延推算,估計今年全年竣工住宅單位最多只有8,000伙,較政府初步預算的數值1.37萬伙為少。

施工量方面,1月份共有4個小型項目動工,涉及單位僅368伙,較去年12月份1,461伙亦減少75%。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,雖然首月施工數字偏低,但近年政府積極推地,而發展商的土地儲備亦增加,相信未來施工量將上升。

特刊 責任編輯：陳秀麗 版面設計：劉坻坻

每年農曆二月初二,是東莞東坑鎮的賣身節,據說延續400多年。數十萬東莞及周邊鎮區乃至外地人齊聚東坑鎮,通過互相灑水祈福,狂歡如傣族潑水節。

「賣身節」已成為東坑的一張文化名片,是廣東省「非物質文化遺產」。

■香港文匯報記者 丘麗芳、肖郎平

2月23日,東坑成了一個水花飛灑的世界,廣場上人們互相追逐潑水、射水;甚至,大路上的汽車裡面也有人伸出水槍突然襲擊,樓頂牆角也往往埋伏「槍手」,突然朝你噴水或者一桶水從天而降。灑水祈福,恭喜「賣身」,各自祝福勉勵新年「打好呢份工」。

400年賣身節變狂歡節

據說,東坑賣身節起源於明末清初,農曆二月初二這一天,地主在塘唇村貼出僱請長工啟事。沒有田地的青壯年都在「二月初二」這天,坐在塘唇村前的圍籬上,頭戴斗笠、身披粗布巾,以示「賣身」,出賣勞力,等待財主僱請。有田地的財主,就在這天到塘唇村前,挑選「賣身」的青壯年、放牛仔,一次僱傭合約就是一年,這就叫「賣身」。東坑位於寒溪江畔,一條青鶴小河成為當時貫通省

城的運輸大動脈,廣州、東莞、石龍、惠州等貨船常到東坑。而東坑的麻石街賣糖墩是農副產品、生活用品的中轉碼頭,而從此衍生出來的油糖醬醋等手工業作坊相繼興起。夏收夏種季節的東坑,一河兩岸,茶館、食店、雜貨舖等頗為昌盛。逢年過節,來自省港粵劇的紅伶,紛紛來東坑載歌載舞,當時的東坑,被人稱為「小澳門」。

2002年,東坑首次舉辦賣身節,從古老的「勞務集市」,變成勞動者的歡樂盛會,成為了各地群眾共享歡樂、交流文化的平台。

今年,東坑賣身節舉辦了東莞作家東坑行、麒麟歡舞頌春來、寒溪河畔大地春、產業招兵點將台、吉祥快樂水世界等七大精彩活動。

東坑鎮還在賣身節這天邀請外地特色的節目一起表演,今年是來自江西景德鎮的瓷樂,舞者白裙上的青花瓷圖案與優美的舞姿、悠揚的瓷樂巧妙結合。

射水狂歡祈福新春

東坑有很多「遇仙記」傳說,主題大多為天上仙人下凡,到東坑觀看「賣身」並行善事,普救眾生。所以,「賣身節」也有人叫「遇仙節」。遠近商賈、鄉人雲集東坑,懷著美好希望,人人都要買一件物品帶回去,以示遇到了仙人,帶回去好運。

近年來,遊人愛在大街上用玩具水槍射水作樂。「二月初二」來過歡樂節的人們,希望在龍抬頭的日子,讓東坑之水灑一身吉祥,帶一身好運。

數萬人雲集廣場互相對射或者群起圍攻,不亦樂乎,到處是歡樂的笑聲和躲避攻擊卻開心不已的尖叫。孩子們甚至直接把噴水池當成游泳池,又是撲騰,又是打水戰。水仗甚至帶旺了鄰鎮的水槍銷售,市民成群結隊到茶山等相鄰鎮區商店採購「武器」,商場和玩具店裡的水槍被一掃而光。

東莞東坑賣身節 萬人射水狂歡



賣身節當天,80多位香港的東坑同鄉集體返鄉助陣,分享快樂時光。雖然老人們不敢追逐射水,但濃濃鄉情吸引他們回來。甜蜜美好的小吃「糖不用」號稱香港十大甜食之一,就是來自東坑。今年開幕式,有一首用「省級非遺」木魚歌表演的節目—《東莞美食歌》,首尾均為東坑名食。糖不用與東坑婚俗有關,製作原料為糯粉、米粉,寓意團團圓圓吉利,甜甜蜜蜜幸福。男方去女方家提親,如果女方或其親屬端來一碗雞蛋糖水,則寓意「散」了,求親不成;如果端來一碗糖不用,寓意為再也甩不掉了,表示婚事成了。東坑陰菜味道奇特,是東坑才有的特色美食,蔴菜必須蔴乾,並且保存時間愈久,其價值愈高。



東坑「糖不用」

黏着濃濃鄉情

集體追逐圍攻的「槍手」們

抱頭求饒

東坑賣身節萬人狂歡