

# 軒德蓀道屋地放售 估值7億

## 呎價7.46萬 東半山新高

香港文匯報訊(記者 周穎)頂級豪宅地段物業矜貴,加上市場放售少,叫價不斷挑戰新高。由「星」系大馬主訂定樞家族持有的渣甸山軒德蓀道5號屋地放售,市場估值約7億元,即每呎樓面地價約7.46萬元,若成功售出,將創東半山新高,物業於本月30日截標。

**獲**業主委託銷售的第一太平戴維斯香港住宅部高級經理劉之偉表示,軒德蓀道5號屋地處軒德蓀道之西南邊,地盤面積約15,691呎,為兩層高之大宅,實用面積約8,579呎,私人附屬面積包括逾2,000平方呎真草園林前花園及天台,現狀面積約1萬呎。除寬敞客廳外,單位共提供6個房間,其中4個為套房,並設有一層可放置約25部車的車房。資料顯示,物業於1990年2月13日入伙,現以現狀交吉標售,物業於本月30日截標。

### 全層車房可泊車25部

物業市場估值7億元,以地積比率約0.6倍計,可重建約9,415呎樓面,每方呎樓面叫價約7.46萬元,若成功售出,將創東半山新高。

劉之偉指出,目前渣甸山區內地盤面積近1.6萬呎放售的地段不逾10個。據悉,由和黃作長線收租之軒德蓀道2至2A號屋地,地盤面積約1.6萬呎,以0.6倍地積比率計算,可建樓面約9,600呎,現時叫價約7億元,即每平方呎樓面地價約7.29萬元;白建時道16號早前以5億元易手,呎價約5.98萬元;而谷柏道19號以4.68億元成交,呎價約4.76萬元。但由於上述兩個物業樓齡較高,買家一般購入要重建,而軒德蓀道5號屋樓齡較新,加上車房大,市場罕有,相信對喜歡收藏名車的買家有吸引力。

### 香島道45號呎價逾4.2萬

另外,據土地註冊處資料顯示,香島道45號11號屋,面積2,719呎,以1.168億元易



軒德蓀道5號屋地盤面積15,691呎,大宅實用面積8,579呎。香港文匯報記者周穎攝

手,呎價4.29萬元,成交價及呎價均創屋苑新高。據悉,原業主於2007年4月以5,030萬元購入,持貨5年帳面獲利6,650萬元,物業升值1.32倍。其他方面,人稱

「太子鄧」的太子珠寶鐘錶創辦人鄧鉅明以8,800萬元沽出大坑怡情軒頂層複式連天台及3個車位。此外,大潭紅山半島第三期91號屋亦以6,000萬元易手。

## 柴灣工廠大廈 居民反對變公屋

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會早前修訂柴灣分區大綱圖,改變該區部分土地用途及全面設置高度限制,其中擬作公屋發展的柴灣工廠大廈,被設置120米的高限(主水平基準以上,下同),引來附近居民的不滿,諮詢期內的284個申述,九成半以上反對該工廈發展住宅,要求地盤發展高度不可超越現時水平,並應改為發展文化創意場地加以保育,又指建築物過高會影響通風。

柴灣工廠大廈現劃為「綜合發展區」地帶,佔地0.45公頃,已有53年歷史,現時樓高5層,房委會認為適合發展公屋,去年3月已向當局呈交建議,並將於9月清拆。

### 高限放寬恐影響通風

位於柴灣站上蓋的新翠花園,因鄰近柴灣工廠大廈直接受到影響,屋苑業主委員會連同882個簽名反對高限。屋苑業主表示,規劃署於十一、二年前曾通知居民會重建柴灣道社區會堂,並興建一幢7層至8層高的社區會堂供居民使用,後來卻在未經諮詢下改建成青年廣場,高度更達八層以上,阻擋屋苑通風及帶來噪音等。業主們擔心柴灣工廠大廈再建高層會為居民帶來同樣的負面影響。亦有東區區議員連同400個簽名呈交反對,並要求高限應低於21米及保育原有工廠大廈。

地產建設商會亦呈交反對申述,建議全區高限應增加20米,杏花邨一帶更應增加30米。又指非建築用地應完全刪除,建築物間距和後移應刪除,「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」用途的地積比率,應由12倍改為15倍等。

## 九建麥花臣項目申預售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署公布,本港上月有兩個地盤申請預售樓花同意書,分別為九建與市建局合作發展的旺角染布街10號及麗新旗下油塘崇信街4號,涉及單位411伙。由於上月未有項目獲批預售,令累積待批的住宅項目共18份,所涉單位8,090伙,按月微升5.2%。

九建染布街10號,前身為麥花臣室內場館,按地政總署文件,項目提供287伙,預計12月31日落成。市建局於2008年批出發展權予九建,主打中小型單位,面積介乎500呎至1,000呎。此外,項目有近2.6萬呎的商業樓面、多功能體育館及青少年中心;物業鄰近港鐵旺角站及旺角東站,距離僅約5分鐘路程。

至於麗新崇信街4號,提供124伙,預計8月16日落成。發展商曾透露將提供650呎至1,100呎的單位類型。由於項目鄰近避風塘,大部分單位望海景,意向呎價1萬元。

此外,信置與南豐發展的大埔天賦海灣C地盤,繼續滾存於待批預售名單上,但單位數量由557伙修訂為548伙,並改名為「瀟玥·天賦海灣」;信置及市建局合作發展的大角咀奧柏·御峯,亦修訂單位數量由464伙減至462伙;長實旗下將軍澳85區中的地盤A(石角路8號),則改名為「峻澄」。

### 首季樓花同意書批1份

該署又公布,今年首季只批出一份預售樓花同意書,為中海旗下上水歌賦嶺,涉及253伙。

## 銅鑼灣「曦巒」連錄預留

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)復活節過後,新盤再出動。金朝陽執行董事陳慧琴昨表示,銅鑼灣利園山「曦巒」上周末首推30伙價單,昨日起正式發售,部分已獲預留。其中,28樓G室獲本地客以2,854萬元預留,呎價達24,732元。她又透露,此盤4伙特色戶的意向呎價3.5萬元。

### 本地客2.47萬呎價預留

陳慧琴指出,「曦巒」首批30伙,

建築面積507呎至1,154呎,間隔1房至3房,訂價由1,100萬至3,253萬元,平均呎價22,806元。她表示,該盤示範單位將於本周末向公眾開放,預期首批30伙沽清可套現5億元。此樓盤共有190伙,預計2014年3月入伙。

間及對樓市看法時,她表示,對豪宅市場有一定信心,縱使外圍經濟波動,但本港經濟基調良好,加上低息環境,故對後市仍十分樂觀。她又稱,今年內金朝陽還會推售大坑書館街項目及同區尚巒,至於摩羅廟街項目最快於明年推售。

輝8號昨日加推36樓A室,單位建築面積2,016呎,訂價5,748萬元,呎價28,515元。信和等發展的油麻地御金·國峯昨日再加推2伙,分別為第2座的2樓A室及第3座3樓A室,建築面積分別為1,241呎及2,053呎,訂價1,926萬元及3,480萬元,呎價15,526及16,952元。

### 「牛津道一號」洋房1.6億沽

至於中國海外旗下九龍塘「牛津道一號」8號洋房,剛以1.688億元售出,建築面積7,283呎,呎價23,177元。至於摩羅廟街項目最快於明年推售。其他新盤方面,新世界於大坑的春

## 樓價四連跌終止

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)根據差估署公布臨時數字,2月無論售價或租金指數均齊齊止跌回升,其中售價指數更按月升1.84%,結束4個月來的跌勢外,各類型單位全面反彈;租金指數亦按月升0.53%。

2月小陽春效應下,連瀉4個月的樓價終於「止血」。據差估署資料,2月售價指數報182.4,按月升1.84%,升幅最明顯屬於面積1,076呎至1,721呎的大面積單位,按月升2.64%,報206.3,而面積431呎以下的中小型單位,亦按月升2.59%,最新報190.2。數據反映各類型單位的樓價全面回升。

租金指數結束3個月跌勢,最新報133.7,按月升0.53%。按5個面積類別劃分,戶型面積1,076呎至1,721呎的單位,按月升1.65%,報135.7,以及431呎至752呎的戶型,按月升1.46%,報131.7。其餘3個類別均按月仍跌0.32%至0.68%。

## 一城燒炭凶宅9折放售

香港文匯報訊(記者 周穎)沙田第一城凶宅搶手,業主趁勢放售。曾於2008年發生一家三口燒炭自殺慘劇的沙田第一城17座中層B室,面積562方呎,叫價320萬元,呎價5,694元,叫價比市價約一成。

市場消息指,沙田第一城41座頂層連天台,面積410呎,於上月以258萬元易手,呎價6,293元,屬市價。據悉,曾有留學生於2000年在該天台跳樓身亡,並壓中路過的警員。原業主於2007年以132.2萬元購入,帳面獲利125.8萬元。

香港房屋經理學會教育事務委員會主席 區大明

## 建築物管理條例與大廈公契(上)

### 談樓說地

隨着社會富裕及私人物業的比例持續增加,公眾對物業管理工作及業主權益亦日漸關心。地政總署在1987年引入大廈公契指引及日後的多次修訂。早於1970年,政府已制定「多層大廈(業主立案法團)條例」,為業主提供一套法律規定,成立業主立案法團,但法例對一些不合理的公契條文沒有約制性。

及後,政府在1993年將條例大幅修訂,改稱為「建築物管理條例」,使業主更容易成立法團,及具體賦予業主管理大廈的權力和界定公用部分的責任。條例亦擴大土地審裁處的司法管轄權,使該審裁處有權審理大廈管理的糾紛。2011年年中,政府委出專責委員會,負責就建築物管理條例的新一輪修訂,現時雖然仍未公布具體方向,但在不同的場合,官員均就以下課題商討,包括研究少於半數的業權份數,撤換前任的大廈經理人;及參與業主組織的成員需掌握的基本知識。

我們已在上文分別探討大廈公契及建築物管理條例的發展,現對其他法規文件作出介紹:地契。香港的土地資源珍貴,亦是政府的主要財政來源,因此會以固定年期的契約形式批出;地契上會列明土地的使用年期,指定用途等;地契亦稱作官批,發展商需要支付地價,而日後上蓋物業的小業主則可以按期繳納地稅。

有部份地契載列一些特別的責任:如業主需負責大廈連接至某處的行人天橋的保養、為該區提供如巴士站或開放空間供公眾使用等設施、負責鄰近(可能在物業地段外)某擋土牆(斜坡)的保養等。在處理管理工作時,經理人需要詳閱地契的責任。有些設施,如私家路及擋土牆可能由多於一個地段的業主負責,屆時需不同大廈的經理人共同協商,如有疑問應連同鄰近地段的地契一同檢視,以界定各方的責任所屬。

入伙紙(樓宇使用許可證)。當上蓋物業建成後,有關的政府部門會進行驗收,主要是結構、消防、供電、給排水等主要項目,若全部符合合格通過後,屋宇署會發出大廈的入伙紙。入伙紙上列明物業各樓層的單位數目及用途。由於物業各層的用途範圍可能有分別,管理人員可參考入伙紙,判別物業現時的用途是否恰當。



金朝陽執行董事陳慧琴預計,「曦巒」首批30伙沽清,可套現5億元。香港文匯報記者梁悅琴攝

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等

<p><b>陽明樓皇</b> 1,837呎 全港海景 3房 3,480萬 2525 2363</p>	<p><b>天際三複式</b> 3,308呎+500呎 海景空中花園 雙車 5,600萬 2576 1699</p>	<p><b>山頂豪宅</b> 3,506呎 英式品味 9,500萬 2525 2363</p>	<p><b>陽明山莊</b> 2,787呎 四房大露台 4,300萬 2525 2363</p>	<p><b>禮頓山</b> 1,618呎 高層單位 4,350萬 2576 1699</p>	<p><b>比華利山</b> 1,378呎 高層靚景 2,050萬 2576 1699</p>	<p><b>名門</b> 1,542呎 全海景約 2,680萬 2576 1699</p>	<p><b>光明台</b> 696呎 頂高實用 750萬 2576 1699</p>
<p><b>地利根德閣</b> 3,052呎 成交激增 四房會所 3,900萬 2588 1818</p>	<p><b>年豐園</b> 1,733呎 四房靚景 罕有放盤 2,400萬 連車 2537 6162</p>	<p><b>柏景臺</b> 1,130呎 高層交吉 1,550萬 2922 3288</p>	<p><b>寶馬山花園</b> 1,045呎 會所泳池 1,150萬 2571 2999</p>	<p><b>殷輝花園</b> 1,105呎 三房露台 1,280萬 2921 7188</p>	<p><b>羅便臣道66號</b> 1,105呎 品味裝修 2,100萬 2525 6780</p>	<p><b>威康閣</b> 1,600呎 靚景實用 1,900萬 3516 2626</p>	<p><b>龍騰閣</b> 1,622呎 價錢低水 2,050萬 連車 2828 3434</p>
<p><b>畢架山一號</b> 1,133呎 六房會所 1,530萬 2397 2328</p>	<p><b>君臨天下</b> 1,119呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882</p>	<p><b>君臨峰</b> 1,119呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882</p>	<p><b>半山一號</b> 1,491呎 正東靚則 1,500萬 2926 4477</p>	<p><b>名鑄</b> 1,124呎 文吉靚盤 1,800萬 2926 3388</p>	<p><b>君臨天下</b> 1,028呎 靚海靚景 1,780萬 2926 3822</p>	<p><b>一號銀海</b> 897呎 池海雙輝 1,050萬 2928 4848</p>	<p><b>帝峯皇殿</b> 1,005呎 絕無僅有 1,250萬 2175 6313</p>
<p><b>海名軒</b> 2,158呎 居高臨下 永久海景 4,100萬 2926 5678</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,861呎 池海雙輝 罕有相連 1,980萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,084呎 正南靚園 1,070萬 2926 5111</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,469呎 靚海靚景 1,720萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 1,479呎 靚海靚景 3,200萬 2926 5222</p>	<p><b>海逸豪園</b> 2,927呎 相連向海 4,300萬 2926 5111</p>	<p><b>海逸豪園</b> 2,941呎 絕佳全海 5,000萬 2926 5222</p>	
<p><b>蔚麗山莊</b> 2,210呎 靚海靚景 2,200萬 2929 6030</p>	<p><b>壹號雲頂</b> 1,452呎 新地操作 1,300萬 2693 9338</p>	<p><b>駿景園</b> 1,620呎 靚海靚景 1,080萬 2602 2588</p>	<p><b>嘉御山</b> 3,426呎 巨富靚盤 4,480萬 2693 9338</p>	<p><b>濠濠山</b> 1,460呎 靚海靚景 850萬 2656 6366</p>	<p><b>嘉豐花園</b> 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p>		
<p><b>康樂園</b> 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080</p>	<p><b>寶松苑</b> 3,593呎 名人翠屋 4,680萬 2929 6030</p>	<p><b>淺月灣</b> 3,593呎 靚水靚景 1,980萬 2662 3626</p>	<p><b>鹿茵山莊</b> 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p><b>曼克頓山</b> 1,439呎 東南靚港 1,600萬 2928 3683</p>	<p><b>龍翠峰</b> 2,082呎 靚海靚景 708萬 2920 1818</p>	<p><b>蒙地卡羅</b> 2,480呎 傳統豪宅別墅 3,106 3337</p>	<p><b>曼克頓山</b> 1,159呎 特色平台 1,450萬 2920 2222</p>
<p><b>藍天海岸</b> 2,231呎 自製相連 1,500萬 2923 6888</p>	<p><b>御凱</b> 1,739呎 靚海靚景 1,500萬 2920 3300</p>	<p><b>映灣園</b> 2,448呎 靚海靚景 1,760萬 2923 6228</p>	<p><b>帝濠灣</b> 1,479呎 單位連車 750萬 3106 3337</p>	<p><b>加州豪園</b> 1,479呎 特色大廳 900萬 2482 4993</p>	<p><b>加州花園</b> 2,044呎 靚水靚景 748萬 2920 4488</p>		
<p><b>曼克頓山</b> 1,159呎 特色平台 1,450萬 2920 2222</p>	<p><b>葡萄園</b> 4,173呎 新地操作 靚海靚景 3,800萬 2482 9903</p>	<p><b>歐意花園</b> 2,111呎 靚水靚景 1,000萬 2920 4388</p>	<p><b>錦繡花園</b> 1,300呎 雙車房 560萬 2471 0228</p>	<p><b>錦繡花園</b> 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600</p>	<p><b>御林皇府</b> 2,448呎 英式豪華 3,900萬 2471 0228</p>	<p><b>葡萄園</b> 2,876呎 靚海靚景 1,700萬 2471 0600</p>	<p><b>邁爾豪園</b> 3,399呎 五房雙套房 2,500萬 2668 1808</p>

美聯物業 MIDLAND REALTY 2316 8866 www.midland.com.hk