



美聯物業董事楊永健(左二)表示，港島區新盤未來有大部分集中於西環區，受惠港鐵西線，此區樓價受支持。香港文匯報記者梁悅琴攝

美聯：港島樓價次季升5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市重現小陽春，一向供應緊絀的港島區樓價首季齊升。美聯物業董事楊永健表示，該行資料顯示截至3月底為止，港島區平均樓價為每呎約8,388元，較97年高峰期的7,493元高出約11.9%，期內住宅註冊量及金額按季升45%及40%，分別達3,251宗及226億元；首季港島區樓價升0.6%，預期次季港島區樓價再升5%，交投略為放緩。

新盤短期集中西環區

楊永健表示，基於3月初的樓價升勢加快，港島區不少一、二手樓價破新高紀錄，如深灣9號破4萬元一呎，不少大型屋苑呎價亦升至1萬元，其樓價會反映於第二季註冊的樓價升勢之內，因而會推高次季樓價升

5%，但因業主放盤量減少，新盤亦因待批售樓紙等因素，令推盤量或會減慢，令次季成交量會放緩。

美聯物業董事楊永健指出，未來3至4年全港約有54,900新單位供應，港島區供應僅得約6,702個，佔全港數目僅12.2%。同時，港島區繼首季市場已推售約224伙單位後，預期第二季至年底期間，有機會推出市場發售的樓盤項目只有約1,628伙，其中約700伙位於西環區，包括新地卑路乍街項目、九龍建業卑路乍街項目及恒基地產西區保德街項目，此區受惠於港島西鐵線，相信令此區樓價大受支持。

以港島區首季十大最活躍屋苑註冊量統計，太古城、愉景灣及康怡花園位列三甲，前兩者均錄得118宗，而第三位的則錄得94宗，其他屋苑排名分別為海

怡半島(93宗)、杏花邨(91宗)、藍灣半島(60宗)、置富花園(41宗)、南豐新邨(38宗)、嘉亨灣(34宗)及貝沙灣(30宗)。在十大屋苑當中，註冊量升幅最顯著的為藍灣半島，較去年第四季上升約275%，而康怡花園、海怡半島、杏花邨、置富花園及南豐新邨的首季註冊量亦有逾倍的升幅。

太古城愉景灣最活躍

美聯物業營業董事劉文華稱，根據土地註冊處資料，今年首季港島區一手私宅註冊量錄得約297宗，按季下跌約29%，涉及金額錄得49億元，按季減少約62%，發展商於首季港島區的推盤量錄得224個，按季大減近60%。

市建局北帝街項目招意向

沙田將軍澳地招標 估值合計逾14億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市前景未明朗，政府推地卻未見放軟手腳，市建局昨緊接推出馬頭角區北帝街/木廠街招意向。項目地盤面積約8,288呎，可建總樓面約74,702呎，可提供約92伙。地盤設限呎要求，需提供50%單位實用面積在46.5平米或以下(約500呎)。業界對地皮估值約4.1億元，樓面地價約5,500元，由於投資規模不大，估計會吸引各類型的發展商。

北帝街/木廠街項目資料

地盤面積	8,288呎
地積比率	9倍
可建樓面	74,702呎 (包括12,379呎商業樓面)
提供單位	92伙
發展限制	50%單位實用面積46.5平米或以下(約500呎)
市場估值	4.1億元
樓面地價	5,500元
截收意向書時間	4月20日

製表：文匯報記者 顏倫樂



市建局北帝街/木廠街項目地盤面積8,288呎，可建總樓面約74,702呎，提供約92伙。市建局資料圖片

據了解，北帝街/木廠街項目將於本月20日截收。市建局資料顯示，地盤鄰近傲雲峰及欣榮花園，範圍內現有5幢建於50年代的樓宇，普遍相當殘舊，僱住情況亦相當嚴重。其中大部分樓宇都沒有電梯，只靠樓梯出入。項目完成後可提供總樓面約74,702呎，當中12,379呎為商業樓面，預計最快2015至2016年落成入伙，估計提供92個單位。

一半單位面積不多於500呎

美聯測量師行董事林子彬表示，地皮位處沙中線擬建的土瓜灣站出口對面，未來

交通配套完備，發展潛力被看好。該行對地皮估值約4.1億元，樓面地價約5,500元，由於涉及投資規模不大，相信能吸引各類型發展商提交意向。

林子彬續指，土瓜灣區多條街道正進行收購重建，參考2月中截標的浙江街、下鄉道項目，當時共接獲約10份標書，反應理想，相信今次發展商對項目亦會感到興趣。業內人士指，不少發展商於該區有發展經驗，如長實、新世界及恒基等，預料會有意競投市建局地盤。

另一邊廂，兩幅分別位於沙田九肚第56A區B5地盤、將軍澳66C1區地皮，將於今日開始招標，截標日期為5月18日。美聯測量師行董事林子彬表示，其中九肚山地位處豪宅地段，可建樓面約50,376呎，加上沒有限呎限制條款，具潛力發展為獨立洋房，對地價有一定的支持作用。市場對該地皮的估值由約4億至4.03億元，樓面地價約8,000元。

將軍澳第66C1區地盤可建樓面達25.76萬呎，屬於限用地，可建住宅單位總數不得

少於310伙及不得超過326伙。

將軍澳地單位最少310伙

中原測量師行執行董事張競達表示，相信會限量興建700餘呎的上車盤，市場估值約9.79至10.3億元，樓面地價約3,800至4,000元。

林子彬指，由於地皮鄰近港鐵將軍澳站，加上具發展規模，而同區過去幾次賣地成績亦不錯，估計可吸中至大型發展商入標。

鴨脷洲樓強拍 恒地統一業權

香港文匯報訊(記者 趙建強)恒地(0012)昨日以7,270萬元底價，投得香港鴨脷洲大街70及72號強拍拍賣項目。執行董事黃浩明表示，項目連同鄰近早前已經完成收購的地盤發展，整個項目為鴨脷洲大街62至72號，總地盤面積5,973呎，可建樓面約5萬呎，預料總投資額約4億元，可建60餘伙住宅單位。

合併鄰地 可建60餘伙

黃浩明表示，整個項目收購耗時超過2年，剩餘業權由於原業主離世，涉及較為複雜的遺產繼承問題，因此以強拍拍賣完成整個收購。他又透露，該公司未來將有多個項目陸續提出強拍申請，涉及港九多個地區。

據了解，鴨脷洲大街70及72號，地盤面積1,980呎，以拍賣價及地積比率8.4倍計算，每方呎樓面地

價4,371元。第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國預料，今年申請強拍的個案可能超過60宗，主要因應2年前強拍的門檻放寬，加上發展商開始了解強拍的申請過程，明白失敗的風險不高，因此申請強拍的個案自然增多。他又相信，舊區重建吸引力仍然巨大，政府主動推地不會減少發展商收購舊樓的興趣。

神秘財團出席拍賣會場

另外，昨日強拍有一名林姓女子聲稱代表一個財團出席，但最終沒有舉牌參與競投。她指出，所代表的財團目前並未有發展任何項目，但透露未來有可能參與政府土地拍賣，又希望政府可推出更多小型地皮供小型發展商參與。

支總額20%，訂立合約前須預標進行；帳目的保存；經理人開設銀行戶口；特別基金；經理人訂立合約；經理人辭職；法團終止經理人的委任；如業主立案法團擬終止經理人合約，需最少獲得50%業權份數同意，如未成立業主立案法團，只有業主委員會，則只能對經理人作監察而不能夠終止經理人合約。

增訂條款則包含建築物管理條例；如未成立業主立案法團及未有管理委員會，業主委員會會按DMC成立業主委員會(不論其名稱為何)。

處理「大廈公契」與「建築物管理條例」歧異的四個原則，分別為：——如問題涉及「建築物管理條例」的強制性條款，則以條例為依據；——其他情況，即使「建築物管理條例」及「大廈公契」有不同闡釋，仍需以大廈公契為主；——若公契沒有清晰界定，則可援引條例及法庭案例詮釋；——在引用法例補充公契不足之時，要注意其生效日期；強制性條款的條文外，其他條文由於沒有追索性，並不能取代原公契條文。

很多人有一個誤會，認為有建築物管理條例，便能將大廈公契、地契、入伙紙等擱置一旁；一切依法辦理。但經過本系列文章，希望各位能有不同視野，並能小心融會不同法規文件的要求，成功規劃大廈的管理工作。

銅鑼灣「曦巒」獲大手洽購

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低息環境持續，吸引不少投資者大手掃貨，金朝陽執行董事陳慧琴昨表示，旗下推售中的銅鑼灣「曦巒」剛獲一名本地投資者大手洽購數間，涉資數千萬元，該盤亦計劃本周末加推。



金朝陽執行董事陳慧琴昨表示，銅鑼灣「曦巒」計劃本周末加推。香港文匯報記者梁悅琴攝

金朝陽今日會正式開放位於銅鑼灣金朝陽中心的「曦巒」示範單位予公眾參觀，陳氏指出，「曦巒」特色之一是采用Carrot智能家居系統，住戶只要利用平板電腦，便可以控制屋內設備。

「深灣9號」逾6700萬售2伙

至於由嘉華國際、信和置業及南豐集團等發展的香港仔「深灣9號」亦剛獲商人以逾6,700萬元買入2伙作自用，該2伙均為第3座中層A室單位，建築面積均約1,606呎，平均呎價逾2萬元。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成表示，該項目截至昨日累計成交及預留金額近120億元，成交及預留伙數近337伙。

此外，新地等發展的紅磡昇御門於周三加推第2座8樓A室，建築面積1,151呎，售價1,405.74萬元，呎價12,213元，最快明日發售。

名家匯變相減價吸客

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市氣氛好轉，發展商趁勢推出貨尾，提供置業優惠吸客。恒基營業部副總經理鄧鳳賢表示，即日起購買旗下大圍名家匯單位，將獲送印花稅及價值80萬元的車位，昨日並首度開放樓盤的複式示範單位。



恒基營業部副總經理鄧鳳賢表示，大圍名家匯即日起向買家送印花稅及車位。香港文匯報記者黃偉邦攝

據介紹，名家匯至今已沽出約130伙，佔單位總數85%，分層戶平均呎價約1萬元，套現共30億元。該盤現餘下約20多伙待售，包括10多個分層單位，意向呎價約1萬元，複式戶餘下8個，意向呎價1.5萬元，3間洋房呎價則達1.8至2萬元。發展商昨日開放2座32樓A及B室供預約參觀，其中A室為連裝修示範單位，面積4,300呎(有蓋面積3,403呎)，4房4套房，連平台及天台，意向呎價較一般複式單位高，約1.6萬至1.7萬元，意向售價7,000萬元起。

地產熱綫

屯門市廣場SSD盤獲利沽

香港文匯報訊 祥益地產張淑燕表示，屯門市廣場日前錄得一宗區內投資客「不睇樓」成交個案，是次原業主持貨1年多，即使扣除額外印花稅(SSD)稅項10.84萬，轉手賬面仍獲利約21萬。上述單位為1座高層F室，建築面積440呎，獲投資者以216.8萬購入上址收租之用，平均呎價4,927元。

麗港城97盤轉手虧7萬

香港文匯報訊 香港置業駱啟生表示，該行剛促成一宗藍田麗港城644呎2房單位成交，外區收租客以413萬元承接，單位為37座中層C室，建築面積為644呎，平均呎價約6,413元。駱啟生指，同類型單位市值租金每月約12,500元，租金回報約3.6厘。原業主於1997年12月以420萬元購入上址。

縉城峰千呎戶蝕131萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產彭家龍表示，西營盤縉城峰1座中高層A室新近易主，單位建築面積1,186呎，套三房間隔，獲區內買家出價1,550萬元承接，呎價折合13,069元。賣方早在2010年9月斥資1,681.5萬元購得單位，今番轉手賬面蝕讓131.5萬元。

維景灣畔千呎戶近期高位

香港文匯報訊 美聯物業謝建業表示，一名同區換樓客斥850萬元購入將軍澳維景灣畔2座高層G室，單位面積1,052呎，3房套房加工人房間隔，連海景，平均呎價8,080元，為同類單位近期高位。原業主於2000年3月斥約483.78萬元購入上述物業，是次轉手賬面獲利366.22萬元，物業升值約76%。

翠怡花園兩房戶299萬

香港文匯報訊 中原地產陳輝麟表示，青衣翠怡花園11座高層G室，面積482呎，日前以299萬元成交，呎價6,203元，為同類型單位97後新高。原業主於2005年以150萬元購入上址，持貨約7年，轉手賬面獲利149萬元，單位升值99%。

美孚新邨7年升值近倍

香港文匯報訊 美聯物業鄧百垣表示，美孚新邨一單位百老匯街119號中層C室，面積約943呎，三房連大小露台間隔，以526萬元成交，平均呎價5,578元。買家為一名同區換樓客，見上述單位價格吸引，故拍板購入單位作自住之用。原業主於2005年10月以約267.8萬元購入上述物業，是次轉售賬面大幅獲利約258.2萬元，物業升值約96%。

建築物管理條例及大廈公契(下)

不少公契條款較為模糊，在具體執行會遇到挑戰；於是，物業發展商在八十年代開始，在公契內加入了住戶守則條款，容許大廈管理機構(法團/管理人)因實際需要作增刪修訂。住戶守則只是公契的附屬部分，管理機構不能訂立一些超越大廈公契或與大廈公契有矛盾的條文。

公契內的住戶守則

例如維護大廈整體外觀。住戶守則會列明大廈公契禁止任何影響大廈外觀的改動，包括更換單位大門及安裝窗花事宜、覆蓋或封閉露台及工作間、以及懸掛任何從外面看到的橫額或其他展示品。

又如不可對其他住戶造成滋擾。住戶守則會列明請願及其他業戶的需要，將聲浪降低，特別是晚上至早上期間，避免製造過大噪音對他人造成滋擾。保持公用地方清潔，勿亂拋垃圾，或將物件從窗口丟棄。倘大廈公契並無禁止飼養寵物，各業戶仍應小心控制其寵物，以免對其他業戶造成滋擾。客戶服務處有權訂立規則規管所有在屋苑內的寵物。如客戶服務處接獲多於某個指定數量關於某寵物的投訴，有權採取適當行動，包括要求有關業戶將其被投訴之寵物遷離屋苑。

有關「建築物管理條例」與「大廈公契」的關係。兩者是大廈管理人之權力來源；由於公契之不公平條款，條例引入了強制性條款及增訂條款，以補充公契之不足。強制性條款包括：管理開支總額的整定，如起出開