

# 淺水灣豪宅地有望登新地王

## 今截標估值19億 呎價最高達4.5萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府上年度推出的最貴重地皮將在今日截標，這幅位於淺水灣道近110號地皮，市場估值由10.5億至19.1億元，以可建樓面42,044呎計算，樓面地價的最高估值超過4.5萬元，勢將衝擊賣地紀錄呎價榜，而對上紀錄保持者為2006年的山頂加列山道地皮，當時每呎樓面地價為4.22萬元。

**這幅淺水灣道地皮，毗鄰康芷苑和「百合花」The Lily等豪宅，位置地勢偏高，可遠眺淺水灣海景，四周環境寧靜。地盤面積約46,716呎，指定為住宅丙類用地，可發展洋房，樓高限制不多於4層，地積比率0.9倍，可建樓面約42,044呎。**

### 中原預期小型發展商投標

中原測量師行估價部執行董事張競達表示，近日一手洋房銷情理想，反映市場對洋房有需求，估計地皮市值約16.8億元，每呎樓面地價維持40,000元估值。中原何兆棠預料，淺水灣道地皮除可以吸引大型發展商入標外，更有機會吸引小型發展商投標，主要因為山頂南區洋房供應向來緊繃，市場對逾千呎以上單位甚為渴求，豪宅有價有市，升值潛力亦偏高。

調查資料，賣地紀錄中樓面地價最高三甲，首位為2006年山頂加列山道地皮(每呎4.22萬元)，其次為去年底售出的淺水灣南灣道地皮(每呎3.85萬元)，第3位為2010年中東半山聳翠信山地皮(每呎3.2萬元)。若是次地皮以市場估計上限價成交，則可望刷新三甲紀錄。

美聯測量師行董事林子彬亦表示，淺水灣地盤位處傳統豪宅地段，擁有海景，為發展低密度住宅的理想地段，地皮規模較去年底推出的南灣道地皮大，投資門檻亦較高，相信以中型及大型發展商參與競投為主。該行估計每呎樓面地價可達約45,000元，成交價將達約18.9億元。

事實上，由於樓價不斷攀升，地皮呎價榜近年波動頗大，排名第二的南灣道近35號豪宅地皮就於去年底促成，當時接獲達12家財團競投，政府終以4,988億元批出，每呎樓面地價3.84萬元。

### 平整斜坡成本削吸引力

不過，高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚認為，環球經濟市況未明，加上淺水灣地皮周邊建築密度較早前推出的南灣道地皮高，私隱度略遜，而且地盤位處斜坡上，中標發展商需為項目進行地盤平整，增添建築成本及時間，故預期樓面地價雖未必能創歷史新高，但亦應穩奪歷史第二高位。該行料地皮約值16.8億元，樓面地價約4萬元，日後開售平均呎價達6萬至8萬元。

### 小欖地皮估值最多2.5億

至於另一幅亦作低密度發展的屯門小欖地皮，因發展配套未見成熟，雖然地皮可興建洋房，相信發展商入標意慾較細。再者，該區早前有地皮低價批出，可見發展商對該區打造豪宅沒有信心，據悉地盤面積約97,091呎，0.4倍地積比率，可建樓面約38,837呎，業界對地皮估值約1.17億至2.5億元不等，樓面地價約3,000至6,400元。

但亦有測量師對屯門地皮有信心，林子彬表示，該區低密度洋房供應較少，相信市場上對此類型物業有一定的需求，而規模較細，能吸引中小型以至大型發展商參與。



■高緯環球認為，淺水灣道近110號地盤位處斜坡，中標發展商需為項目進行地盤平整，增添建築成本及時間。

資料圖片

## 庫房年進帳或破五百億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 今日推出的兩幅住宅地皮將為2011-2012年財政年度推出的最後兩幅地皮。回顧整個財政年度，政府可說「大豐收」，年內合共推出27幅住宅地皮，所涉及的住宅樓面達到681.78萬呎，若以每個單位700呎至800呎計算，可供應單位已達8,500呎至9,740伙左右，未計算今日截標的兩地，已為庫房增加486.76億元的收入。

### 財年推27地 波老道地最貴

政府自2010年起積極推出地皮，以彌補多年來供應不足的問題，去年更一口氣推出27幅住宅地皮，創歷年之冠，這批地皮中不乏矚目的大型住宅地，其中規模最大的為東涌第55A區地皮，佔地273,406呎，可建樓面達136.7萬呎，由新地投得，而信置、嘉里及萬泰投得的沙田九肚第56A區大地皮，其可建樓面亦達103.15萬呎。

去年亦出現「百億地王」。位於半山波老道的地皮，最終於去年5月由長實投得，地價高達116.5億元，成交額排歷來第二名，可建樓面達101,095呎。而雅居樂副主席陳卓賢投得的西貢銀線灣碧沙路豪宅地皮，成交價7億元，以可建樓面32,787呎計算，其樓面地價為21,350元，打破西貢地價新高。

財政年度亦推出多幅非住宅地盤，為庫房增加242.79億元的收入。其中4幅酒店地皮(其中1幅包括住宅及商業)，涉及樓面約128.5萬呎；3幅商貿地皮則提供169.73萬呎樓面；另外，亦有6幅商業用地(其中2幅包括住宅用途)，所涉及樓面共175.28萬呎。

## 投訴違規地產代理機制

**談樓說地** 遇上違規的地產代理，消費者可以向地產代理監管局作出投訴，一直以來，監管局透過調查投訴和處分違規地產代理機制，以推動業界守法循規，保障消費者的權益。為了確保調查工作順利進行及完成，監管局希望藉此文章，向公眾闡釋投訴人在投訴過程中的權利和責任。

監管局在收到投訴後，如確定屬於本局的職權範圍，會開立檔案跟進，並循各個途徑搜證調查。投訴人有責任提供有關個案的證據及證人。假如投訴人所提供的資料不足，監管局有可能因沒有足夠資料而需要終止處理有關投訴個案。監管局在調查投訴後，倘若發現所得的證據未足以支持投訴人對被投訴人的指稱，監管局會將調查結果以書面形式知會個案涉及的雙方。假如投訴人不同意監管局的調查結果，並能提供新的證據或證人，他可以書面形式向監管局提出要求覆檢個案。

另一情況下，監管局於完成調查個案後，若認為有證據合理地支持有關指稱，就會將有關個案轉介至紀律委員會審理。倘若紀律委員會決定召開紀律研訊，個案會由監管局的代表向紀律委員會提述，相關人士會被傳召出席研訊作供，投訴人也有可能獲邀以證人身份出席作供。當紀律研訊有結果後，監管局會以書面形式將結果知會個案涉及的雙方。當投訴個案已經由紀律委員會審理，不論投訴人是否認同紀律委員會的判決，紀律委員會沒有權力應投訴人的要求再次審理有關的個案，但投訴人可以書面形式向紀律委員會申請索取有關的判決理由。

### 不包括追討損失

監管局在一些情況下會暫停調查工作，例如個案已在或將會轉交其他執法機構跟進或司法機關審理，以及投訴人主動提出撤銷投訴等。由於監管局職能並不包括替投訴人追討因代理行為不當或失職而蒙受的損失，故投訴人應自行循法律途徑進行追討。

## 3月私宅買賣 99%賺錢

香港文匯報訊 首季樓市彈起，業主賣樓獲利比率及利潤回升。利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，3月全港錄5,889宗二手私宅獲利買賣(主要反映2月市況)，較2月增2.28倍，創一年新高；獲利買賣佔同期二手成交比率達99.0%，較2月回升1.3個百分點；每宗個案平均賺幅為46.7%，按月升4.3個百分點。

周滿傑解釋，受惠歐債危機紓緩，引發市場通脹預期提升，加上股市回升重新製造財富效應，積累半年以上的購買力迅即釋放至二手市場，當中用家購買力膨脹尤其急速，故此，中細價私宅轉手獲利成功比率回彈速度亦相對為快。數據顯示，3月全港共錄3,800宗價值200萬至500萬元之間的已知買入價的二手買賣登記，當中共有3,782宗能獲利離場，獲利成功比率99.5%，較2月份的98.1%回升1.4個百分點。

市民對於通脹預期不斷提升，加上按揭息口輕微向下調整，用家、投資者自然勇於追價入市保值，不單令樓價急速攀升，二手業主沽樓利潤亦豐厚。數據顯示，3月每宗私宅轉手個案平均獲利46.7%，較2月份的42.4%急升4.3個百分點，創出近5個月新高。

## 新盤優惠列陣 黃金周鬥搶客

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 五一黃金周將至，各大發展商再出招爭客源。恒基地產於大埔比華利山1期及3期富匯半島昨減價8%推出14間洋房，呎價由6,150至9,180元，並送贈首年管理費。至於信和向旗下5大新盤買家送出酒店禮券吸客。新世界大坑春暉8號加推25樓B室示範戶，建築面積2,016呎，售價4,745萬元，呎價23,537元，估計已獲預留。

大埔比華利山1期及富匯半島昨日推出的14間洋房，建築面積由3,508至4,367呎，售價由約2,466萬至約3,600萬元。恒基地產營業部副總經理鄧鳳賢指出，五一黃金周期間將有5組內地客來香港洽商，其間凡購買比華利山別墅、富匯半島、名家匯、嘉苑或尚賢居之新買家，均可獲贈首年管理費。

### 屯門站瓏門冀趕上場

新鴻基地產執行董事雷霆(見小圖)表示，屯門站上蓋項目瓏門的銷售工作已準備就緒，待售樓紙一批出隨即推售，預計最快於5月初開售，瓏門於本周末至五一黃金周期間會移師至沙田新城市中央廣場路演。

信和置業營業部總經理田兆源表示，旗下新盤即日起至5月6日向每位

買家送出價值8,888元信和酒店禮券。另外，九龍塘逸瓏於尖沙咀中心展覽廳即日開放，該盤尚有23伙，平均呎價1.9萬元，御金、國峯尚有10伙，平均呎價1.6萬元，大承峰平均呎價8,500元。他指出，於黃金周期間會透過地產代理主力推介逾千呎的大單位，大角咀奧柏、御峯尚餘16伙。

金朝陽執行董事陳慧苓指出，銅鑼灣巒已累售56伙，平均呎價2,17萬元，套現逾7億元，內地客約佔逾10%，本周剛有一內地客以逾3,000萬元購入3伙中高層單位，五一黃金周期間亦會有地產代理安排內地睇樓團。

### 勝利道1號送釐印費

永義國際執行董事官可欣表示，何文田的勝利道1號於五一黃金周期間向買家贈送釐印費、買賣合約及樓契律師費等，該盤尚餘25伙，28樓連空中花園單位正在接洽當中。

### 新盤五一黃金周部署

樓盤	部署或優惠行動
大圍盛薈	「釐印費」及現金回贈，或選擇樓價扣減10%。
大坑春暉8號	代理安排20組至50組內地客參觀及洽購。
恒基旗下新盤*	即日起至5月6日每位買家獲送1年管理費。
銅鑼灣巒	首5名選購2房連儲物室或以上單位者，買家可獲價值2.8萬元黑松露盛宴。
信和旗下新盤**	今日起至5月6日每位買家可獲信和酒店8,888元禮券。
何文田勝利道1號	送釐印費、買賣合約及樓契之律師費。
屯門瓏門	於沙田新城市中央廣場路演。
黃大仙現崇山	售樓處今起重開。

\*包括比華利山別墅、富匯半島、名家匯、嘉苑及尚賢居。

\*\*包括油麻地御金、國峯、九龍塘逸瓏、沙田御龍山、火炭銀湖、天峯、大埔承峰

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

## 屋宇署：首季動工量增26%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府積極推地策略見效，屋宇署昨公布3月共有2,910伙私宅動工，較2月2,317伙增加近26%，創下近31個月的新高；首季累積動工單位5,595伙，高於去年同期4.4倍外，數字是近8年同期最多。雖然動工量多，但因本港多年來供應不足的問題，首季落成量613個，接近按季最低紀錄的600個。

### 首季落成量接近最低紀錄

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，自政府2010年積極增加土地供應以來，發展商亦加快增加土地儲備，動工量因而推高。據屋宇署資料，上月共有3個項目動工，其中元朗15區項目規模最大，整個項目包括9幢樓層介乎36層至43層的住宅樓宇，單位總數多達2,508伙。

此外，元朗下悠田項目亦於同月動工，單位數量352伙。周滿傑分析，今年首季全港共有11個私宅項目動工，由於不少屬規模較大項目，單位總數多達5,595伙。按地區劃分，新界區所佔數量最多，該區共有6個項目動工，單位數量5,091伙，佔全港整體動工私宅數量的91%。周滿傑預計，今年私宅動工量可達1.4萬伙甚至更多，較2011年的9,762伙最少增加40%。

不過，相對地落成量並未見明顯增加。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，首季落成量只得613個，接近按季最低紀錄的600個，因為有大型項目延至4月才獲發入伙紙。他估計今年落成量有10,577個，而2013年估計有15,844個。往後數年的落成量只會穩步上升，因施工量明顯增加。

## 長實元朗2地建112洋房

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 屋宇署昨日公布，長實旗下兩幅元朗地皮在上月獲批出建築圖則，兩地盤均興建低密度洋房單位，總數預計112幢。

據了解，牛潭尾地盤規模較大，長實於去年5月在拍賣場上以6.62億元投得，獲准於1層地庫之上，興建67幢3層高洋房，以及4幢2層高洋房，另外亦提供會所、護理中心等，涉及住宅樓面100,367呎，平均每幢洋房面積約1,414呎。

### 屋宇署上月批13份圖則

另一幅屏山屏葵路地皮，長實去年6月以3億元拍賣投得，現獲批准在1層地庫上，興建41幢3層高洋房連康樂設施，提供住宅樓面65,399呎，平均每幢洋房1,595呎。連同上述兩個住宅地盤，屋宇署上月只批出13份圖則，屬2007年6月以來的單月新低。

其他獲批則的地盤，包括九龍塘禧福道10號，批准在1層地庫之上，興建1幢4層高洋房，住宅樓面9,304呎；尖沙咀金巴利道40及40A號及金巴利街22A號，批建1幢21層高商業大廈，非住宅樓面29,775呎；黃竹坑業發街12號松柏工業大廈，准建1幢28層高工商業大廈，非住宅樓面164,832呎。

## 九建八成強拍紅磡舊樓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 九建持有大部分業權的紅磡環安街以東一批舊樓，昨日再呈交兩宗強拍申請，兩地盤均已集齊逾8成業權。調查資料，九建年初至今合共已為地盤呈交13份申請，全部以八成業權申請強拍，由80.303%至86.36%不等，可說放寬強拍後的最大得益者，整個地盤現只餘下兩個地段尚待申請強拍。

### 昨日再交2強拍申請

土地審裁處資料顯示，昨日新接獲的兩宗強拍申請，包括「環順街7及9號、環福街8及10號」，九建已收購83.83%的業權，地盤面積1,859呎，現址建有1幢8層高舊樓，樓面11,852呎。發展商委託測量師行對地盤估值為4,519.3萬元。另一個地盤位於「環順街11及13號、環福街12及14號」，已收購85.135%業權，地盤面積1,891.6呎，目前亦建有1幢8層高舊樓，樓面13,603呎。地盤估值為5,096.1萬元。

據了解，是次答辯的小業主之中，包括「工廠大王」益新置業主席鍾明輝等，於兩個地盤均持有1個單位。業內人士估計，鍾明輝等當初甚大機會「落釘」等收購。事實上，日前九建就同一個地盤所呈交的另外兩份強拍申請中，鍾明輝亦各有1個單位。

據