



香港地產建設商會執行委員會主席梁志堅強調，商會對於規管一手樓銷售的法例只能「逆來順受」。

地建會再批一手樓規管

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府規管一手樓銷售的法例即將通過，最直接受影響的香港地產建設商會再度向政府「發炮」，公開批評屋務局未有聆聽業界意見，亦未肯「斬件」式立法，認為現時的立法進度過於倉卒。然而，被問到發展商最近頻預預留，令人錯覺提早賣樓，發展商即時「耍太極」，指預留是代理進行，地產商的責任是「依法例賣樓」。

代表一眾發展商利益的房地產建設商會(下稱商會)，昨日突然召開記者會，商會執行委員會主席梁志堅再一次強調商會立場支持立法，無意拖延、拉布等，但認為政府立法過於倉卒，建議政府「斬件式」立法，個別受業界關注的議題應該再討論。不過，即使港府最終通過立

法，梁志堅表示發展商亦只有「逆來順受」，強調從未考慮司法覆核。

拒正面回應「預留」手法

被問到最近發展商賣樓時頻使用「預留」方式，會否令三日派價單的意義失去？梁志堅即時「耍太極」，指業界的責任是依法例賣樓，一向不鼓勵預留，當新盤向代理發出銷售委託後，「代理要預留和做咩好唔關我哋事，因為有地監局去監管」，又指發展商不能干涉代理的銷售方式。

梁志堅於記者會期間，多次重申法例對業界不公，包括一手樓只能列出以實用面積計價，但未來二手樓卻

可建築及實用面積並行。而且一手買賣佔本港住宅買賣總數少於一成半，但政府卻針對性只規管一手樓、而房委會所建屋屋獲條例豁免，對發展商不公平。

憂慮細盤定價易墮法網

新例亦要求30伙以下住宅項目，於派價單時要一次過公布所有單位價錢，梁志堅擔心若發展商未能一次過推售所有單位，之後重新定價會被市場認為是誤導，易墮法網，不希望最終引起投機者與發展商的訴訟。另外，商會特別請來英國大律師彭力克勳爵，力證法例部分內容違反基本法，但梁志堅批評政府每次回應時都簡單了事，並未提出任何法律意見支持。

壽臣山豪宅地60億批出

南豐獨資奪得 未來呎價料逾3萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 樓價居高不下，政府加大推地力度「撲火」，發展商亦積極回應。地政總署昨公布招標結果，壽臣山豪宅地由南豐獨資以60億元投得，高勾出價67.18%。消息指發展商打算重建豪宅，按地盤建樓面積約24.81萬方呎計算，樓面地價高達24,180元，估計未來開售呎價至少3萬元以上。

雖然樓市前景未被看好，外圍經濟隱憂未除，但發展商投地意慾依舊高漲，4月初勾出的兩幅住宅地皮昨日成功售出，地政總署公布，其中深水灣徑8至12號地由南豐以60億元投得。翻查資料，地皮早前獲9間財團入標，包括長實、新地、嘉里、中國海外、新世界等，合資入標財團包括信置與嘉華、萬泰與永泰，競爭可謂相當激烈。

預期成交價 提供100單位

據悉，深水灣徑8至12號地現址為政府宿舍，屬於住宅(丙類)用途。地盤面積11.03萬方呎，建有3幢10層高的住宅，發展商若保留不重建，可在地下加添住客會所設施；若重建則最高建15層，最多建24.81萬方呎。業界預計壽臣山地皮將可提供約100伙單位。地皮市場估值約44.6億元

至74.4億元，樓面地價17,974元至30,000元，是次成交價屬預期之內。

壽臣山地皮於4月初以35.89億元獲勾出，是次成交價較勾出價高出約67.18%。中原專業服務有限公司總裁黎堅輝表示，壽臣山地皮屬低密度豪宅用地，可用作興建洋房，但因缺少海景優勢，以及地盤面積不大，能興建洋房數量有限；加上政府近年致力增加土地供應，下季更即將加推6幅住宅用地，令發展商選擇增多，或改變買地策略，「儲足彈藥」投資其他更有發展潛力之地皮，故認為是次成交價亦屬合理水平。

坪洲蚊型地1501萬成交

同日亦公布另一幅坪洲東灣A地盤屬超級蚊型地的招標結果，同樣於4月初獲勾出，勾出價約550萬元。地皮早前接獲



有業界指，壽臣山地皮缺少海景優勢，以及地盤面積不大，故是次60億元成交價屬合理水平。資料圖片

「破紀錄」的30份標書。地政總署公布最終由洋盈建築以1,501萬元投得，該公司董事包括蕭波嘉。消息指，蕭氏為潮州商會會員，亦為捷洋有限公司董事，該公司主要從事製造電子產品及電器，包括電視機。

坪洲東灣A地盤佔地約12,298方呎，可建樓面約9,223方呎，高限為主水平基準以上9米，最多建3層，預料可興建2幢至3幢3層高物業，市場估值650萬元至1,370萬元，是次以高出市價水平投得，較勾出價亦高出1.73倍。

中原黎堅輝指，坪洲地皮位於東灣，可享海景，質素甚高，無論景觀或規模均與年初由信置以每呎樓面地價516元低價投得之另一幅坪洲地皮截然不同，兩幅地亦難作參考及比較。由於東灣地皮規模細，涉資不多，亦適合小型公司及用家發展，故小型公司及用家為奪心頭好，以較高價入標並不意外。

群盤登場 濠岸下周參戰



新世界發展執行董事兼聯席總經理陳顯展(左)向傳媒展示濠岸8號四房雙套迎河大宅示範戶，旁為鄭靜如。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 趁近期一手盤銷情轉旺，新盤短兵相接。市場消息指出，由信和等發展的大埔白石角濠明、天賦海灣於今日開價，下周一推售。至於新世界於沙田車公廟站的濠岸8號最快下周開售，市場估計首批推出3房及4房雙套河景單位，呎價逾1萬元，以四房雙套面積計算，入場費可達1,600萬元。

2千人參觀濠明示範單位

信和置業營業部總經理田兆源昨表示，濠明、天賦海灣昨日開放於奧海城示範單位後，共獲2,000人參觀，當中約有10組客查詢天池屋，市場消息指，天池屋意向呎價2萬元，天池屋的建築面積2,312方呎至3,117方呎。

新世界發展執行董事兼聯席總經理陳顯展昨表示，濠岸8號位於沙田市中心城門河畔，將參考同區新盤呎價，同區大圍站剛落實招標，消息指補地價金額逾120億元，連同港鐵分紅及建築成本等，保守估計物

業未來開價呎價將超過1萬元，有助推動濠岸8號銷情，該集團對大圍站亦感興趣及會積極考慮。

據介紹，濠岸8號自截樓書後收逾5,000個查詢，發展商昨日首度開放四房雙套迎河大宅予傳媒參觀，四房雙套單位建築面積由1,530方呎至1,847方呎，共有246伙，佔整個項目約25%。發展商今日開放示範單位予代理及銀行參觀，料將有逾千代理前來參觀，示範單位估計於本週內向公眾開放。

景怡峯御，太子接獲預留

至於已正混戰的九龍區，今日推售由九龍建築發展的長沙灣景怡峯昨日再獲預留6伙，以370方呎細單位為主，該盤至今已預留93伙。市場預期，今日推售的100伙可售出70伙。

英皇於九龍城的御·太子昨日再預留9伙中低層分層戶，建築面積602方呎及704方呎，並加價4%至7%，每間加價20萬至40萬元，扣除優惠後，602方呎售價610萬元，704方呎單位售價660萬至690萬元。該盤至今已預留26伙。英皇國際執行董事張炳強昨指出，御·太子已委託代理銷售及宣傳，尚未正式出價單，標準戶意向呎價維持1萬元以上，特色戶意向呎價1.5萬元以上。

他又透露，英皇已入標競投由東亞銀行持有的灣仔莊士敦道42至44號一個相連舖位，面積約2,000方呎，估計涉價逾1億元。

至於由香港房屋協會發展的私人住宅項目喜雅至昨日累積收逾1,600份申請表，房協昨再加推60伙，平均建築呎價8,290元，平均即供呎價約7,875元。該盤至今已推出240伙，6月3日截止登記，6月6日抽籤，6月9日揀樓。房協表示，由於認購申請表數目已超額逾5倍，在未來數天將會留意市場情況，再考慮會否加推單位。

峻濼新網頁引學生租盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 仍待批售樓紙的將軍澳峻濼，發展商長實地產投資董事郭子威昨表示，期望6月取到售樓紙並隨即推售。為吸引投資者入市，長實夥拍地產代理中原、美聯、利嘉閣及港置於峻濼網頁推出「租住易 Easy Renting」網上租務平台，目標吸納面對宿舍不足的大學生。

目標刺激投資者入市

郭子威預期，上述計劃將令投資者的比例會由原先20%升至30%，峻濼入伙時的租金料會比現時升20%。他又解釋，基於每年有5.4萬名大學生，但大學的宿位只有2萬個，加上有非本地學生，不少大學生要一齊租住物業。此外，將軍澳區每年有5,000宗租務成交，反映區內租客有一定需求，因此上周長實已去

信5間大學包括香港科技大學、香港浸會大學、香港城市大學、香港中文大學及香港理工大學，通知有關「租住易 Easy Renting」網上平台安排。峻濼網頁的首頁將會加設一個「租住易」的標誌，使用者只需輕按便可連接地產代理為峻濼訂造的「租住易」租務專頁，並可獲享租務佣金折扣優惠、租金回贈、購物優惠禮券等。

他又稱，峻濼提供1,777伙，單位建築面積由650方呎至1,000方呎的2房至3房連用途單位，過去2周此盤曾到深圳、廣州推介，分別獲3,000個及1,000個查詢登記。

該公司下周會再到北京及上海作推介，不排除會有特別通道安排此批內地客參觀紅磡置富都會商場的示範單位。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 舖價高處未算高，土地註冊處資料顯示，波斯富街83號地下K舖獲財團以1.78億元購入，以上址實用面積192方呎計算，呎價927,083元，打破去年初英皇國際以實用面積呎價84.44萬元購入波斯富街76號地舖的舊紀錄，成為本港新舖王。

原業主於2009年5月以4,990萬元購入，現轉手帳面賺取1.281億元，物業不足3年升值2.57倍。新買家為喜順有限公司，公司董為郭嘉敏。物業位處波斯富街，面向勿地臣街及時代廣場，連接羅素街，人流相當暢旺。據了解，物業現時由米蘭站租用多年，最近續租，現時月租約18萬元水平，回報約1.2厘。

另外，西貢新近錄得白沙灣寶石小築單號屋成交，外區客以2,466萬元承接，呎價15,413元，創屋苑新高價。世紀21奇豐物業廖振雄表示，物業面積1,600方呎，連1,530方呎花園，望開揚山景，業主於上月放盤，叫價2,500萬元，終於2,466萬元易手。原業主於去年5月購入物業，當時作價1,948萬元，連同額外印花稅5%支出，賬面獲利394.7萬元，物業升值20.3%。

市建局馬頭角項目今截標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市建局馬頭角區北帝街/木廠街項目今日截標，早前共接獲16份意向書，反應不俗。美聯測量師行董事林子彬表示，地皮位於沙中線擬建的土瓜灣港鐵站出口對面，未來交通配套完備，估值約4.1億元，即每呎樓面地價5,500元。他又指，是次項目雖約半數單位受限制條款規定，面積不可超過500方呎，不過由於項及投資規模不大，加上受惠鐵路效應，相信入標競投的反應亦會不俗。

資料顯示，北帝街/木廠街項目地盤總面積約8,288方呎，可建樓面面積約74,702方呎，提供約92個住宅單位，以及提供約1.24萬方呎的商業樓面面積。

地產熱線

兆哇苑呎價3287新高

香港文匯報訊 祥益地產陳秀春表示，屯門居兆哇苑B座中層7室，建築面積724呎，實用面積544呎，以238萬(自由市場價)成交，平均呎價3,287元，若以實用面積計算呎價為4,375元，屬市價成交，平均呎價成為屋苑入伙以來同類型單位的新高。

嘉湖山莊沽出蝕逾百萬

香港文匯報訊 美聯物業梁啟文表示，天水圍嘉湖山莊美湖居7座低層B室，面積815方呎，三房套房間隔，成交價285萬元，呎價3497元。買家為一名同區租客，入市作自住之用。原業主1997年4月以396.1萬元高位購入物業，虧蝕逾111.1萬元。

杏花邨97業主賺5%離場

香港文匯報訊 利嘉閣地產黃銳平表示，該行近日錄得杏花邨49座中層07室成交，建築面積779方呎，成交價680萬元承接，每呎售價折合8,729元。賣方在1997年12月斥資646萬元購得以上物業，帳面獲利34萬元離場，折算期間單位升值5%。

規管住宅物業銷售

談樓說地

置業對於大部分香港市民來說，是一項重大承擔。市民置業要付出畢生的積蓄，並需長期財政負擔。由於買家沒有機會視察未建成住宅物業，因此他們對於售樓資料內容不全及含有誤導成分的情況，感到關注。80年代及90年代初期，本港有關物業面積表述不一、樓宇裝置及裝飾的說明不清楚、發展藍圖與位置圖過於粗略等問題經常出現。市民期望政府當局制訂有效措應對有關問題

香港特區政府一直密切監察住宅物業的銷售情況，尤其一手未建成住宅物業，已透過多管齊下的方法，實行多項措施和指引，處理物業銷售各方面的問題。有關措施和指引包括：地政總署的「預售樓花同意方案」、香港地產建設商會發出並要求會員遵守的指引、地產代理監管局對地產代理業界進行的規管，以及消費者委員會進行的消費者教育工作。近年，運輸及房屋局透過「同意方案」和商會發出的指引，推出多項措施，以提高一手未建成私人住宅物業資料和交易資料的透明度及清晰度，其中以近年推出的九項新規管措施及十二項新規格要求最為顯著，有關措施主要包括：

1. 銷售所有未建成及已建成的一手私人住宅物業時，必須遵守地產建設商會的指引；
2. 銷售已建成一手住宅物業時，必須在樓盤內提供實地單位供公眾參觀；
3. 發展商在根據現時的五天公布交易資料規定披露交易資料時，必須同時披露涉及發展商的董事局成員及其直系親屬的交易；
4. 示範單位必須符合一系列的規格要求，包括必須提供最少一個在內部間隔、裝置和裝飾，以及附送的設備方面與交樓標準完全一致的示範單位(即俗稱「清水房」)；
5. 首份價目表必須包括更多單位。小型發展項目每一批出售單位的份價目表，必須最少提供30個單位或數目等同該批出售單位總數30%的單位，兩者以較高者為準；大型發展項目每一批出售單位的份價目表，則必須最少提供50個單位或數目等同該批出售單位總數50%的單位，兩者以較高者為準；
6. 在向公眾提供售樓說明書的規定方面，由現時須在開售前24小時提供售樓說明書，提前至須在開售前七日提供；
7. 發展商在出售任何數目的單位予任何人士時，必須最少在3個曆日前公布有關價目表；
8. 樓盤的宣傳物品必須清楚地提供關於樓盤坐落的地區及地址的資料；及
9. 發展商必須同步把售樓說明書及所有價目表上載至其網站。

為提高一手住宅物業銷售安排，以及交易的透明度和公平性，政府考慮以立法方式規管一手樓宇銷售的具體事宜。去年十月「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」向政府提交報告書，建議一系列措施、主要規管事項，以及執法機制和罰則等。條例草案已在立法會進入法案審議階段，期望在今年夏季休會前通過有關法例。