

# 海怡破頂越萬四 看齊貝沙灣

香港文匯報訊（記者 周穎）市場消息指政府有意開徵1厘樓宇按揭利息稅，惟無礙買家高價入市。鴨脷洲海怡半島錄得突破萬四呎價成交個案，刷新屋苑及分層單位歷史新高紀錄，每呎價格更超越薄扶林貝沙灣部分單位。

**利**嘉閣地產梁國輝稱，鴨脷洲海怡半島15座極高層E室成交，建築面積1,065方呎，外望開揚海景，作價1,500萬元，呎價14,085元，刷新屋苑及分層單位歷史新高紀錄。據了解，賣方轉售帳面獲利772萬元，賺幅1.06倍。

事實上，是次成交呎價經已趕及鄰近豪宅貝沙灣。過去一周資料顯示，貝沙灣4期8座低層B室近日以呎價13,794元成交。另外，貝沙灣2期8座低層A室及貝沙灣4期7座低層A室亦以呎價16,883元及16,336元易手。

其他新高成交方面，利嘉閣地產何耀樸表示，元朗YOHO TOWN 9座高層F室成交，建築面積595方呎，易手價430萬元，呎價7,227元，呎價創標準單位新高。

## 內地客購龍豐97貨

另一方面，美聯物業鍾敏章表示，該行日前協助內地

買家購入一個上水龍豐花園419呎單位作為日後子女來港上學居所，成交價256萬元。剛成交單位為C座高層8室，面積419方呎，兩房間隔，按成交價計算，呎價6,110元。買家為一名內地客，見上址交通方便，加上鄰近親戚，故承接單位為孩子上學鋪路。原業主1997年7月以228萬元購入上述物業，轉售帳面獲利28萬元，升值約12%。

## 德福呎租近35元新高

市場有需求，帶動租金亦出現新高。美聯物業黃遠基表示，九龍灣德福花園J座高層，面積596方呎，物業租賃成交，由租客以約2.08萬元月租承接，折合呎租近35元，創屋苑呎租新高。租客為外籍客，鍾情單位內附豪華裝修，因而拍板承租。



■鴨脷洲海怡半島15座極高層E室以呎價14,085元成交，刷新屋苑及分層單位歷史新高紀錄。  
資料圖片

## 訴諸法律不如調解

### 談樓說地

前文提及有關大廈維修常見的索償，現補充索償種類及解決方法。首先是其他索償種類，包括因違反合約引致的損失，三類典型情況如影響工程進度、導致終止或撤回合約及沒有履行支薪的責任。

另外亦有因額外費用而索償。工程項目出現額外的費用，主要有三個理由：因後加工作引致的費用、在量度計算費用合約中因實際工作量不符而引起的費用、因實際環境轉變、合約上允許的項目的價格增加，或其他允許的補償條款導致的費用。

當雙方不能就索償妥協時，最正統方法似乎是訴諸法律，包括入稟法院或透過仲裁形式進行。前者是公開聆訊，由法官審理，審判結果會成為案例；後者則是閉門進行（在標準合約的條文已列明，若工程出現爭拗，須首先以仲裁形式處理），由香港建築師學會或香港測量師學會的會長委出仲裁官進行裁決，裁決結果一般不公開。這兩種方法的判決均具法律約束力，同樣所費不菲，即使一方最後獲勝，在時間及訴訟的損失，可能比判決所得的賠償還要多。因此，業主可考慮下列常用的替代措施解決工程問題的紛爭。

### 調解方式：

在雙方同意下，委出一名調解員（如雙方未能達到共識，可由香港建築師學會或香港測量師學會的會長委出），調解員可獨立接見合約的一方，或與合約雙方一起洽商，尋求共識。由於調解並無法律約束力，合約雙方必須尊重調解制度，以誠意及合理的態度解決問題，否則只會浪費時間及阻延工程進度。

### (一) 模擬訴訟：

在合約雙方同意下，共同委任一名中間人協助，該名中間人通常是工程或法律界專業人士。合約雙方會分別聘用律師，運作方法一如法院聆訊，在控辯雙方交叉答辯及陳詞後，由中間人作出裁決。

模擬訴訟的優點是得出在最接近法院的操作環境下處理糾紛，較節省時間和訴訟費用，但裁決並無法律約束力。

### (二) 專家判斷：

顧名思義，在合約雙方同意下，共同委任一名專家，對爭議進行調查，並以書面報告形式作出判斷。

最後，合約雙方亦可聘用顧問解決爭議，避免引發訴訟。在工程開展後，合約雙方同意下聘用一名專責處理爭議的顧問，定期與業主及承辦商進行聯席會議（通常是每月一至兩次），共同商討問題所在及迅速達成處理的方法，此種方法為現時處理工程爭議的主流替代措施。（上述資料只供參考）

大廈維修常見之爭議與索償之二

## 港樓季度升幅 冠絕亞太

香港文匯報訊（記者 周穎）香港住宅樓價增長幅度冠絕亞太，根據萊坊最新發表報告，今年第二季亞太區大部分主要城市的樓價均錄得升幅，其中香港錄得自2009年第三季以來最強勁季度增長，樓價增長由第一季的1.8%升至第二季的3.4%。

### 萊坊料樓價年內轉穩定

該行指出，樓價上升令政府加強力度抑壓樓市，例如宣佈進一步收緊物業按揭成數，以及推出「梁十招」增加住宅供應等。萊坊董事及大中華研究部主管林浩文認為，政府增加住宅供應雖然有助樓市長遠穩定發展，但對市場短期影響有限，而收緊物業按揭的新措施則有助減少按揭宗數，使樓價在今年餘下時間有望穩定下來。

近日，市場消息指政府有意開徵1厘樓宇按揭利息稅，即把按揭利息調高100個點子。受到有關消息影

響，二手住宅成交量及查詢量均錄得下跌。林浩文預料，新措施短期內將減少按揭宗數及減慢樓價升幅。

### 增長放緩無礙內房需求

至於中國內地樓市狀況，林浩文指儘管中國近月經濟增長放緩的情況越來越明顯，今年增長幅度將低於百分之8，是自1999年以來最疲弱的增長，但住宅物業需求仍然殷切，資產流動性依然偏高。與此同時，中央政府並未有放寬樓市調控的跡象，各城市過去六個月表現兩極化，部分城市樓價錄得強勁升幅之餘，上海及北京樓價第二季卻錄得百分之7.1的按年跌幅，但一般住宅市場價格則持續上升，顯示用家入市。

林浩文又補充，現時內地市場目光集中於中央政府在11月進行的權力交接，觀望新領導班子面對經濟放緩會否繼續推行樓市降溫措施。

## 銷售理想 御門·前加價6%加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）熱錢流入香港，樓市也受惠，華懋於九龍城衙前望道2年期樓花御門·前首批39伙昨日揀樓，消息指截至昨晚6時半售出19伙，佔已推出單位約一半，平均每伙售價900萬元。發展商昨晚加價6%加推27伙，平均建築期呎價12,437元，平均即供呎價11,684元，最快周日揀樓。

消息指出，昨日入市的買家以家用家為主。至於昨日加推的27伙，建築面積652方呎至898方呎，建築期訂價由781萬至1,189.6萬元，即供付款享94折。

### 懿山呎價近萬四

至於由利凱資金發展的西營盤第二街懿山自上周四起三度推出18伙，建築面積610方呎及613方呎，售價由732萬至1,063.34萬元，呎價由1.2萬至

1.58萬元，並於前日起揀樓。利凱發言人表示，以現時反應料可售出約80%單位，即約14伙，並有信心於月底前售出物業半數單位，即約20伙，現時已推出單位的平均呎價接近1.4萬元。

### 天賦海灣研加價

信置營業部聯席董事田兆源表示，大埔天賦海灣1期昨日以4,000萬元沽出第9座高層A單位，建築面積2,572方呎，呎價15,554元，為項目標準單位次高呎價。他稱，天賦海灣1期10月已沽出20伙，套現4.5億，天賦海灣1期及溫玥·天賦海灣之1房戶已全數售罄，天賦海灣1期尚有少量向海單位，預期個別單位有加價空間。

他續稱，溫玥·天賦海灣昨日於深圳金光華廣場展開路演，首日錄1,000人參觀。



■樓花御門·前加推27伙，最快周日揀樓。

## 葵涌碼頭高限料維持

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）城規會早前就葵涌貨櫃碼頭加設高度限制，限制在2層，以反映現有建築物主要高度，高限不適用於起重機及貨櫃堆疊結構，有關修訂今日審議。惟多間碼頭業主呈交反對申述，認為空運行業發展。不過，規劃署認為相關修訂已考慮，亦已在《註譯》加入輕微放寬條款，故不支持有關申述，相信維持原來2層的高度限制。

據了解，早前有份呈交反對申述的人士，包括中遠國際貨櫃碼頭、亞洲貨櫃碼頭、香港國際貨櫃碼頭、現代貨箱碼頭、環球貨櫃碼頭、香港貨櫃碼頭商會等，反對城規會將葵涌貨櫃碼頭加設2層的高度限制，認為新增高限後，業界已沒有機會在碼頭區域擴大倉儲面積，這使業界更難於克服土地和設施短缺的困難，影響碼頭發展潛力及業界的發展權利。

### 逾1700意見支持放寬

反對人士希望城規會能撤銷高限，或作出高限的放寬，其間更多達1,757個意見支持上述碼頭公司或商會的申述。然而，規劃署昨日強調，於訂定高限時，已考慮相關因素，包括海濱的高限不可過高，視野及空氣流通等，希望更好地控制將來重建及新發展項目高度，而申述人士亦未證明放寬高限後，不會造成交通及環境問題等。

事實上，城規會委員亦關注該高限或會影響行業日後的發展，之前曾修訂，將一般採用的「輕微放寬條款」改為「放寬條款」，將來如涉及重或擴展，申請人可申請放寬高限，但須提交技術評估。但業界仍然批評，放寬高限的準則並沒有說明，為貨櫃碼頭的投資者和經營者造成大量不確定因素。

## 旺季結束 豪宅上月租金升0.2%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部資料所得，全港35項指標豪宅物業9月加權平均租金指數最新報129.27點，較8月的129.04點輕微上升0.2%，降溫速度較中小型住宅更快。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑解釋，9月豪宅租賃旺季結束，而且外圍經濟不景，加上豪宅租金已在早前月份走高，因追逐炒網而產生的豪宅租賃需求較預期弱。同時，外籍僱員租樓人數亦減少，拖累普遍物業租金停滯不前，甚至倒跌。

### 港島區表現最差

按地區分析，港島區指標豪宅租金出現高位回落的走勢，上月該區豪宅物業租金按月下跌1.0%，表現最差。九龍區12項指標豪宅物業的租金平均僅升0.2%，新界區指標豪宅租金按月上升2.5%。以個別豪宅物業計，西半山雍景臺及中半山曉峰閣租金升幅較為顯著，按月分別升4.9%及3.1%。

租賃市道方面，9月全港35項指標豪宅錄199宗租賃成交，數字較8月減少22%，創近5個月新低。三區之中，新界區豪宅成績較失色，5項指標豪宅錄23宗，按月減少26%；九龍區12項指標豪宅57宗，減少24%。港島區18項豪宅物業累錄119宗，下跌20%。

周滿傑指出，QE3出台變相令銀紙貶值，租客亦有可能變陣「轉租為買」，相信短期住宅租賃成交以至租金升勢也會逐步降溫，預計豪宅租金只會在第四季多漲1%至2%。

## 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

### 成國土拍告〔2012〕37號

根據《土地管理法》、《城市廈地管理法》、國土資源部39號令、成都市人民政府《關於進一步加強土地管理促進節約集約用地的通知》（成府發〔2008〕52號）、《成都市人民政府辦公廳關於經營性國有建設用地使用權納入中心城區土地交易市場統一出讓的通知》（成辦發〔2010〕71號）及《成都市國土資源局關於完善建設用地交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定，成都市國土資源局將在成都市土地交易市場（成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓），以拍賣方式組織出讓二宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

#### 一、拍賣出讓宗地的基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價 (樓面地價)	競買保證金 (萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件	持鑑用面積(畝) 及方式
1	CH14(252/211):2012-208	成華區東華一號	35780.23 合33,6703畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	2800 元/平方米	7600		≤107340 (兼容商業≤20%) ≤22%	≤航空限高絕對海拔 高程698米 ≥30% 二類住宅用地
2	CH15(252/211):2012-209	成華區東華二號	41505.03 合25.2576畝	城鎮混合住宅用地 住宅70年 商業40年	2800 元/平方米	8800	2012年11月20日上午10時	≤124515 (兼容商業≤20%) 總≤22%	≤航空限高絕對海拔 高程702米 ≥30% 二類住宅用地
3	CH16(252/211):2012-210	成華區長春4組	50540.94合75.9114 (其中社會福利用地<養老院>約10.1520畝不納入 出讓範圍)	城鎮混合住宅用地 商業用地 住宅70年 商業40年	1600 元/平方米	5100		零售商業用地≤12012,二類住宅用地 ≤113006 (兼容商業≤20%),社會福利 用地(養老院)≤20304 ≤航空限高絕對海拔 高程739米 ≥30% 二類住宅用地 ≥22%,社會福利 用地(養老院)>30% 零售商業用地、二類住宅用地、社會福利 用地(養老院)>30%	65.6594 指標證書

二、中華人民共和國境內的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

三、本次出讓宗地在套型建築面積按住房2006-165號文的有關要求執行，即新建商品住房建築面積90平方米以下住房面積所佔比重大，必須達到70%以上。

四、CH16(252/211):2012-210號宗地，涉及社會福利用地（養老院），約10.1520畝不納入出讓範圍，競得人須自行出資、按要求修建並無償移交政府相關部門。

五、本次出讓宗地競得人須自行向成都地政局申請辦理電價配套相關手續，並承擔相關費用。

六、申請參加多宗土地競買的，競買保證金須按其中額度最高的宗地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得多宗土地的競買人，在簽訂最後一宗地的《出讓合同》時方能將競買保證金轉作地價款。

七、競買申請人在2012年10月17日之前，憑相關報名材料及競買保證金到成都土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2012年11月16日前，持出讓文件規定的相關資料到成都土地交易市場（天府國際金融中心中7號樓3樓窗口服務區）辦理