

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。鴨洲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，鴨洲洲海怡半島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，利嘉閣地產何耀權表示，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



■鴨洲洲海怡半島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

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，認為窒礙行業發展。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，其間更有多達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註明，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，因追逐較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項豪宅物業累積119宗，下跌20%。

周滿傑指出，QE3出台灣變相令銀紙貶值，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%。

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8.4%。

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壓抑樓市，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。林浩文預測，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，華懋於九龍城衙前墘道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期及瀝玥·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，瀝玥·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。

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（慣常是每月一至兩次），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）

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告 成國土資發〔2012〕37號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、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指標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三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 | | | | | 持證准用面積（畝）及方式 |
|----|------------------------|---------|---|-------------------------|-------------|-----------|------------------|--|---------------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------|-----------------|
| | | | | | | | | 計入容積率總建築面積（平方米） | 建築密度 | 建築高度 | 綠地率 | 規劃用地使用性質 | |
| 1 | CH14(252/211)：2012-208 | 成華區東華一號 | 35780.23 合53.6703畝 | 城鎮混合住宅用地住宅70年 商業40年 | 2800元/平方米 | 7600 | 2012年11月20日上午10時 | ≤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 | 53.6703 指標證書 |
| 2 | CH15(252/211)：2012-209 | 成華區東華二號 | 41505.03 合62.257畝 | 城鎮混合住宅用地住宅70年 商業40年 | 2800元/平方米 | 8800 | | ≤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 | 62.2575 指標證書 |
| 3 | CH16(252/211)：2012-210 | 成華區長春4組 | 50540.34合75.8114 （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 | 零售商業用地≤45%，二類住宅用地≤22%，社會福利用地（養老院）≤30% | ≤航空限高絕對海拔高程733米 | 二類住宅用地≥30%；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） | 65.6594 指標證書 |

三、中華人民共和國境內外的法人、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。

四、本次出讓宗地住宅套型建築面積按建住房 2006 165號文件的有關要求執行，即新建商品住房總建築面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，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電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。

六、申請參加宗地地競買的，競買保證金只須按其申領度數最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競買，自由競價，價高者得。競得多家宗地的競買人，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、請競買申請人在2012年11月19日17時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認到成都市土地交易市場（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，請競買申請人在2012年11月16日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）提前申報。

八、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都市土地權權交易中心、成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保價標準繳納。（諮詢電話：028-85987005、028-87050706）

九、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2012年10月29日起到成都市土地交易市場（天府國際金融中心7號樓3樓窗口服務區）領取出讓文件。

聯繫地址：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 諮詢電話：028-85987887、85987882、85987883 詳情見：四川省國土資源廳網（http://www.scdlr.gov.cn） 成都市國土資源局網（http://www.cdlr.gov.cn） 成都市土地市場網（http://www.cddt.gov.cn）

宗地位置示意圖



成都市國土資源局
2012年10月25日

香港特別行政區
區域法院
婚姻訴訟案2012年6056號

林雲朱 呈請人
及
余福熙 答辯人

通告

茲有離婚呈請書經呈遞法院，提出與答辯人余福熙離婚。答辯人住址不詳，現可向香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓閣樓二家事法庭登記處申請領取該離婚呈請書副本乙份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，則法庭可在其缺席下聆訊本案。

司法常務官

此通告將於本港刊行之中文報章文匯報刊登一天。

FCMC 3810/2012
香港特別行政區
區域法院
婚姻訴訟2012年第3810號

李尚森(LI SHEUNG SUM) 呈請人
及
黃玉燕(HUANG YUYAN) 答辯人

通告

茲有離婚呈請書經呈遞法院，提出與答辯人黃玉燕(HUANG YUYAN)離婚。答辯人地址不詳，現可向香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓閣樓二家事法庭登記處申請領取該離婚呈請書及有關文件副本乙份。如於壹個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，則法庭可在其缺席的情況下聆訊本案。

司法常務官

此通告將於香港及中華人民共和國刊行之中文報章文匯報刊登一天。

FCMC 5770/ 2012
香港特別行政區
區域法院
婚姻訴訟2012年第5770號

羅志剛 呈請人
及
蕭愛容 答辯人

通告

茲有離婚呈請書經呈遞法院，提出與答辯人蕭愛容離婚。答辯人地址不詳，現可向香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓閣樓二(M2樓)家事法庭登記處申請領取該離婚呈請書副本乙份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，則法庭可在其缺席下聆訊本案。

司法常務官

本通告將於本港刊行之中文報章文匯報刊登一天。

LUMAT/01235/2012 ECHING/TTL(FAM)
香港特別行政區
區域法院
婚姻訴訟2012年第8058號

葉道良 呈請人
及
江六妹 答辯人

通告

茲有離婚呈請書經呈遞法院，提出與答辯人江六妹離婚。答辯人住址不詳，現可向香港灣仔港灣道12號灣仔政府大樓閣樓二家事法庭登記處申請領取該離婚呈請書副本乙份。如於一個月內答辯人仍未與該登記處聯絡，則法庭可在其缺席的情況下聆訊此案。

司法常務官

本通告將於本港、澳門及中國內地刊行之中文報章文匯報刊登一天。

廣州市荔灣區人民法院
公告

巫界開：本院受理原告張宗瑞訴你們離婚糾紛一案（案號：（2012）穗荔法民一初字第1721號），因你以其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第八十四條的規定，向你公告送達起訴狀副本、應訴通知書、舉證通知書和開庭傳票。原告向法院起訴請求與你離婚。自發出本公告之日起，經過6個月，即視為送達。提出答辯狀和舉證期限為公告送達期滿後的三十日內。期滿後本院將安排於2013年6月3日上午9點開庭審理此案。逾期將依法判決。

特此公告

廣州市荔灣區人民法院
二〇一二年十月二十六日

香港文匯報 附屬機構
雅典美術印製公司

專業人員提供服務 承印：
彩色畫冊 商品目錄
恪守信譽保證質量 書籍雜誌 大小稿件

地址：香港香港仔田灣海旁道與偉中心2樓
電話：2873 8928 傳真：2814 0281