

環匯廣場單位逾半只租不售



協成行董事總經理方文雄(右)及恒基地產營業部總經理林達民表示，黃竹坑道21號「環匯廣場」準買家來自香港、內地及海外。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產及協成行合作發展位於黃竹坑道21號「環匯廣場」今日推售首批6層寫字樓，恒基地產營業部總經理林達民有信心即日售出大部分單位，並稱將以一層一層銷售，並計劃出售不超過半幢(約12層至13層)，餘下單位作長線收租。

發展商加推28樓及31樓

環匯廣場昨日加推28樓及31樓2層，建築面積均為9,736方呎，售價為9,112.9萬及9,444萬元，呎價9,360及9,700元，該盤至今已公布9層寫字樓價單。林達民

同日指出，此盤已獲數十組買家洽購中，用家及投資者均有，準買家來自香港、內地及海外。

中原(工商舖)工商部董事郭楚華表示，環匯廣場當中4層樓面已由該行促成預留，其中頂層35樓及36樓兩層樓面涉及樓面面積17,058平方呎，涉及金額1.96億元，最高呎價11,876元。

問及是否因一手住宅盤正過渡新例，令住宅銷情減慢，因而推售寫字樓來填補賣樓收入，林達民指出，集團賣樓一向按自然時間表，此商廈的賣樓預售證剛批出，短期內集團未有另一項寫字樓銷售。

他指出，此項目雙方各佔50%權益，共有25層寫字樓，建築面積3,500方呎至9,800方呎，總樓面面積24萬方呎，以每呎一萬元計，單是寫字樓部分市值約24億元。他又指，項目亦有110個車位及1個地舖，至今已公布22個車位價單，至於地舖未定推售計劃。

地舖暫無推售時間表

協成行董事總經理方文雄指出，政府出辣招後，市場靜了下來，不過全球化寬鬆下，香港通脹率達3.5%，資金要找保值出路，因此對投資寫字樓亦有一定需求。

方文雄又稱，協成行於筲箕灣東大街亦有一個住宅項目，提供100個單位，預計於明年入伙，現時不急於銷售。此外，該集團於觀塘亦興建1幢工廠中。

避新盤死線 海桃灣貨尾劈逾一成

曉尚濠8齊加推 最快周五原價售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)趁《一手住宅物業銷售條例》將於下周一凌晨正式生效前夕，發展商增加優惠或劈價加快清貨尾。消息指，大角咀海桃灣昨劈價15%推售最後1伙貨尾，九龍城御·太子最後1伙貨尾亦可議價12%。至於長沙灣曉尚及沙田「濠岸8號」則齊齊以原價加推單位，最快周五推售。恒地營業部總經理林達民稱，旗下樓盤將銷售至最後一分鐘，有信心代理銷售的逸峯可做到無縫交接。

消息稱，南豐與市建局合作的大角咀海桃灣尚有最後1伙，發展商昨通知地產代理即時劈價15%，該單位為1座52樓A室，建築面積1,326方呎，原售價2,408萬元，最新售價2,046.8萬元，減15%。英皇國際於九龍城御·太子最後1伙於22樓連裝修示範單位，原價1,688萬元，最新意向價為1,480萬元，減12%。

現崇山譽88合計售3伙

恒基地產於長沙灣曉尚昨以原價加推6伙，分佈於3、12、15、16樓C室及7、8樓B室，實用面積245方呎至505方呎(建築面積349方呎至700方呎)，平均實用呎價16,230元(呎價11,659元)。市場消息指，沙田「濠岸8號」昨連沽2伙，實用面積均為1,276方呎，實呎價13,375元及13,510

元，發展商新世界昨亦加推8伙4房特色單位，實用面積1,263方呎至1,389方呎，實用呎價11,565元至14,196元，該盤至今累售885伙，套現逾8億元。此外，黃大仙現崇山售出1伙，元朗RESIDENCE 譽 88售出2伙。

一手住宅物業銷售監管局發言人接受查詢時表示，截至昨日下午五時半，銷售監管局共收到2份一手住宅發展項目的售樓說明書。換言之，昨日未有全新售樓書提交該局。

林達民：有信心無縫交接

對於香港小輪旗下粉嶺逸峯日前率先上載最新版樓書，並已交予一手銷售監管局審視，負責銷售代理的恒基地產營業部總經理林達民表示，有信心已上載新售樓書



大角咀海桃灣1座52樓A室原售價2,408萬元，最新售價2,046.8萬元，減15%。

的逸峯可以做到無縫交接，於下周一新例生效時繼續推售，目前逸峯尚有約280伙貨尾。他指，餘下項目中愈多單位仍未發售，便會優先更改及上載該項目的資料，當中元朗尚悅亦會盡快上載新售樓書。目前恒地旗下共有15個貨尾盤，將銷售至4月28日最後一分鐘，若未能趕及上新售樓書等按新要求賣樓的貨尾，下周一起會先封盤。

林達民直言，因應新例，恒地已聘請不

同專業人士，如法律、模型等專業人士，以審核集團旗下樓盤的銷售及宣傳資料，相信能符合下周一生效的一手樓銷售的新法例，現階段未計算為配合新例所涉及成本，例如樓書列印及增聘人手等方面。

他相信發展商當然想盡快上載資料，但礙於要面對不少技術問題，相信會拖慢新盤推售步伐。又認為，各方根據成交記錄冊的資料公布消息予買家，有助杜絕市場上的錯誤訊息，長遠對規範業界發展是有利。

富豪土瓜灣酒店建340房

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)酒店房間供應不足，不少財團圍準這個商機。由富豪國際與相關人士今年初斥4.6億元買入的土瓜灣下鄉道8至12a號，現屬於住宅用途地帶，剛向城規會入紙申請興建酒店，興建1幢22層高酒店，提供不多於340房間。

申請文件顯示，土瓜灣項目的地盤面積7,533方呎，以9倍地積比率發展，提供67,794方呎樓面。申請人表示，本來只就去年10月已核准的酒店方案提交修訂建議，但因擬議的修訂中，上蓋面積由之前57%(G/F至2樓)及53%(3至20F)，增加至99%及60%，改動超出第七類B類修訂中列明的10%限制，故需重新入申請。另外，與舊方案比較，新方案沒有提供本地商店及服務，並有更廣闊的公眾平台花園，整體高度亦較微下降1.8米。

波叔長沙灣酒店縮房

「舖王波叔」鄧成波去年中以2.18億元購入的長沙灣永康街42A號榮華商業大廈全幢，亦剛入紙申請全幢改建成樓高22層的酒店，地盤面積3,540方呎，涉及樓面約42,224方呎，樓高22層，提供約133個房間。事實上，地盤2008年底曾批准作酒店，今次改動規劃許可再入申請，最大變動是覆蓋率由53.74%增加至59.73%，房間數量由188間減至133間，但總樓面僅減少2.54%，平均房間面積174方呎。

投資者和富劈500萬散貨

香港文匯報訊 政府接連推出壓市措施，二手樓價下行，有業主選擇大幅劈價離場，北角和富中心及西半山干德道聯邦花園分別出現割價500萬元及200萬元易手個案。

北角和富中心高層8座A室，建築面積1,537方呎，實用面積1,335方呎，3房兩廳，另設工人房，該物業於2012年9月以2,300萬元放售，一直未能賣出，而業主對後市持續看淡，最終減價500萬至1800萬元售出，建築呎價11,711元，實用呎價13,483元，較同類型單位低市價10%成交。世紀21北山地產表示，買家為區外換樓人士，購入作自住用途。原業主於2005年3月以808萬元購入上述單位，打算作投資用途，現帳面獲利1072萬元，升值近1.2倍。

聯邦花園三房戶減200萬

中原豪宅STATELYHOME蕭家權表示，該行新近促成西半山干德道聯邦花園巴黎閣中層C室成交，實用面積1,166方呎，建築面積1,350方

呎，擁三房套房兩廳，連工人房，有一車位，連租約出售。原業主叫價2,200萬元，新近因區內市況淡靜，大幅減價200萬元，將單位以2,000萬元易手，每呎實用造價17,153元，每呎建築造價14,815元，低市價約1成。原業主1985年以84萬元連車位購入物業，單位升值23倍。

中原：私宅轉售98.3%獲利

另一方面，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年首季已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得8,732宗，當中帳面獲利的有8,582宗或98.3%，與2012年第四季的比例相同，沒有變幅。不過，3月已知業主帳面獲利買賣合約登記為2,144宗，獲利比例98.1%，較2月下跌0.7個百分點，反映2月間二手市道放緩，加上政府推出打壓措施，影響轉售獲利比例下降。

在六個帳面獲利幅度的類別中，首季帳面獲利五成以上的二手私人住宅買賣佔74.3%，按季上升4.2個百分點。獲利四至五成的買賣佔



北角和富中心高層8座A室減價500萬元至1800萬元售出，較同類型單位低市價10%成交。

8.9%，按季上升0.6個百分點。相反，獲利一成或以下、一至二成、二至三成及三至四成的買賣錄得跌幅，分別佔2.4%、3.3%、4.6%及6.5%，按季下跌1.1、0.9、1.5及1.4個百分點。

季內二手轉售獲利宗數最多的是沙田第一城，錄166宗。其次是嘉湖山莊，錄161宗。愉景灣錄92宗，排名第三位。另外，沙田第一城、珀麗灣、太古城、黃埔花園、新都城、新港城、美孚新村、海怡半島、映灣園及淘大花園的二手轉售獲利宗數比例達100.0%。

四叔捐地收益或撥關愛

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地主席李兆基的「捐地」計劃有新進展。四叔接受最新一期《東周刊》訪問時披露，政府考慮到農地建屋不能與現存的資助房屋政策有太大衝突，正研究不以建築成本價賣樓，反而計劃按市價再以一個折扣出售，售樓減去建築成本後的盈餘，將由政府處理作福利或慈善用途。而為公平起見，售樓對象亦不只年輕人，希望更多基層受惠。

捐地數目待政府決定

四叔捐地一事，近月不斷有市場人士放風，上周就有傳媒稱，政務司司長林鄭月娥代表政府與李兆基方面商討，雙方已接近達成共識，政府已從李兆基提供的土地名單上選出7幅新界東北區土地，可建數千伙，附帶條件包括李兆基堅持的年輕人能以100萬元免首期上車。

不過，四叔在周刊訪問中，強調不是捐7幅地，正確來說，因為7幅地中許多地想起樓亦起不到，因部分是在「山邊或山腳」、「沒有水沒有電」，政府或會從7幅地考慮，最終只有1至2幅土地有機會，估計可建約1,000個單位，相關詳情可能仍需約1個月時間才公布。而是否賣給年輕人這點亦可能變異，因為政府認為此舉或涉及不公平，正考慮其他方案，應該不會只售給年輕人。

受惠對象不止年輕人

至於四叔原本構思，這些平價單位以建築價出售。據報道指，因為易被外間指不公平，並與現有資助房屋政策有衝突，政府正研究不同方案，其中一個方向，是考慮待單位落成後先按市場定價，再以折扣價出售，中間的差價當作盈利，或撥入關愛基金作慈善或福利用途。而為免引起爭議，恒地不會負責建築工程，揀選的地點亦不會貼近系

內地盤。發展局就捐地一事曾回覆，指任何有效增加房屋供應和解決市民住屋需要的建議，政府均會持開放態度，以公眾利益為大前提去探討；個別發展商提出的建議亦會積極考慮，但須兼顧城市規劃、交通、環境和基礎設施可行性。

恒地在新界的土地儲備有4,280萬平方呎，為擁有最多農地的地產商。根據2012年恒地年報，恒地在新界東北有充足土儲，其中位處烏鴉落陽(馬屎埔一帶)有270萬方呎，坪峯有226萬方呎，古洞北有44萬方呎，合共540萬方呎，相信烏鴉落陽亦有捐地。

辭任東亞銀行董事職務

另外，東亞銀行(0023)昨公布，李兆基今日(24日)起辭任獨立非執行董事及提名委員會委員，因為事務繁忙，希望卸任董事職務。李兆基擔任東亞董事已26年。

黃金價跌股波動 傳頭坐享升息路

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

浪琴園 實1077呎 建1334呎 2房1套 全海連車 1,800萬 2813 8330	雲地利台 實1185呎 建1385呎 高層馬場景連車位 2,600萬 2923 5223	LOWRISE 實1657呎 建1800呎 海景天台 3,600萬 2812 7828	全海名廈 實1219呎 建2054呎 四房雙車 3,600萬 2592 4056	保祿大廈 實973呎 建1250呎 超高密度 2,000萬 2923 5223	帝華閣 實526呎 建722呎 四正三房 820萬 2923 5223	兆輝閣 實1070呎 建1350呎 天台連車 2,450萬 2923 5688	文華新村 實629呎 建750呎 天台連車 1,170萬 2923 8222
寶雲道 實3225呎 建3833呎 尊尚地段 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838	海天閣 實1668呎 建1860呎 三房兩廳 內格天台 1,500萬 2521 6999	華園 實602呎 建800呎 高層靚景 899萬 2571 2999	怡景大廈 實1518呎 建1850呎 四房兩廳 1,500萬 2922 3288	輝湖閣 實1081呎 建1283呎 實用兩廳 1,780萬 2921 7222	莊士明德軒 實444呎 建616呎 未來地鐵 728萬 2546 3133	承德山莊 實922呎 建1182呎 三房兩廳 1,520萬 2921 8822	慧豪閣 實748呎 建937呎 收租靚盤 1,350萬 2548 4999
美佳大廈 實1051呎 建1210呎 靚全單 罕有放盤 1,280萬 2926 4123	港景峰 實882呎 建1272呎 完美別墅 雙車景致 1,700萬 2926 3866	半山一號 實1975呎 建2600呎 樓高之選 4,150萬 2328 9338	半山一號 實1252呎 建1638呎 極高樓底 1,988萬 2328 9828	御金·國峰 實607呎 建790呎 投資精選 1,250萬 2926 3388	名鑄 實1171呎 建1588呎 都會豪庭 2,700萬 2927 8833	瓏聖 實894呎 建895呎 兩房兩廳 1,200萬 2928 4111	君匯港 實887呎 建1168呎 極高樓底 1,700萬 2175 6313
海名軒 實1513呎 建1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實1580呎 建2158呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實1100呎 建1472呎 臨海靚景 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實1125呎 建1413呎 海景靚景 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實854呎 建1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實782呎 建979呎 靚景靚景 1,158萬 2926 5222		
海名軒 實1668呎 建2172呎 環繞綠地 地標豪宅 4,600萬 2926 5111	匯景花園 實1226呎 建1568呎 罕有相連 高層靚景 1,600萬 2346 0300	半島豪庭 實1051呎 建1382呎 巨廳實用 1,100萬 2334 9678	半島豪庭 實948呎 建1248呎 有匙引看 1,060萬 2926 5678	麗港城 實1203呎 建1507呎 四期東南 1,350萬 2926 6333	譽海灣 實826呎 建1078呎 向南靚景 1,100萬 2927 6622		
康樂園 實1214呎 建1850呎 靚景靚景 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實2574呎 建3523呎 名人景 6,500萬 2929 6000	雍怡雅苑 實2130呎 建3231呎 極高樓底 1,780萬 2656 6366	萬景峰 實1207呎 建1628呎 豪華靚景 1,450萬 2662 3626	錦繡花園 實1307呎 建1628呎 豪華靚景 1,450萬 2662 3626	御翠園 實947呎 建1261呎 四房全海 1,300萬 2920 1188		
曼克頓山 實896呎 建1158呎 全新裝修 1,500萬 2370 3456	天鑽 實1577呎 建2539呎 新地標 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903	峰景豪園 實1166呎 建2277呎 低水洋房 1,100萬 2920 4388	錦繡花園 實848呎 建850呎 靚景靚景 700萬 2471 0228	錦繡花園 實1100呎 建1100呎 靚景靚景 800萬 2471 0600	映灣園 實891呎 建1182呎 三房兩廳 707萬 2923 6888		
嘉御山 實2629呎 建3426呎 巨廳靚景 3,980萬 2929 6333	嘉御山 實1171呎 建1588呎 都會豪庭 2,700萬 2927 8833	嘉御山 實894呎 建895呎 兩房兩廳 1,200萬 2928 4111	嘉御山 實1125呎 建1413呎 海景靚景 1,650萬 2926 5111	嘉御山 實854呎 建1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933	嘉御山 實782呎 建979呎 靚景靚景 1,158萬 2926 5222		
聯匯天下 實2706呎 建3989呎 富豪必備 2,200萬 2662 3626	美孚新邨 實1188呎 建1479呎 靚景靚景 850萬 2928 3131	加州花園 實137呎 建2021呎 加大花園 980萬 2482 4993	加州花園 實1978呎 建3450呎 超靚靚景 2,980萬 2471 0600	加州花園 實1059呎 建1460呎 高層靚景 928萬 2656 6366	聯匯天下 實2706呎 建3989呎 富豪必備 2,200萬 2662 3626		

實=實用面積 建=建築面積

招聘熱線：2316 8866 *收集的個人資料只作招聘用途

美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982