

朗屏(南)20意向 12年最多

條款勝在清晰 估值15億易食

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投淡靜,但未影響發展商投地熱情。昨日西鐵朗屏站(南)項目截收意向,收到過去12年以來最多的20份意向書,大中小型發展商無一缺席。測量師表示,近月政府推出多項辣招,但都屬「短期非常措施」,發展商對後市並不悲觀,而且辣招影響舊樓收購,發展商於是另覓途徑增加土儲,亦令投地的發展商數目增多。



涉及站台搬遷等,而昨日截標的西鐵項目則以一筆過地價進行招標,條款相對簡單,亦提高發展商興趣。

中小單位限量限呎

西鐵朗屏站(南)為新財政年度首幅鐵路蓋頂項目招意向,地盤面積約90,396方呎,將建4幢18至28層高住宅物業,提供720伙。地皮有限量、限呎條件,最少59%單位(428伙)為實用面積在538方呎以下的中小型單位,預計2019年落成。

西鐵朗屏站(南)項目小檔案

地盤面積	90,396方呎
地積比率	5倍
可建樓面	451,980方呎
日後發展	可建4幢18至28層高住宅物業
提供單位	720伙
限呎條款	最少59%單位(428伙)為實用面積538方呎以下
預計落成	2019年
意向書數目	20份
入意向財團	長實、新地、信置、恒地系、新世界、嘉里、中海外、南豐、永泰、英皇、會德豐、百利保與富豪、嘉華、華懋、麗新發展、泛海等

製表：記者 顏倫樂

逸峯上新價單 新例首日照售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)配合下周生效的一手住宅銷售條例,香港小輪於粉嶺的逸峯率先把全新售樓書於4月22日上載網站及於本周一提交一手銷售監管局後,昨日傍晚亦把全新符例要求的價單及銷售安排上載網站內,並已提交一手銷售監管局審視,計劃下周二下午2時半起於尖沙咀美麗華商場3樓樓樓繼續推售。

太古DUNBAR今公布價單

至於有望成為新例下首個推售的新盤,太古地產於何文田的DUNBAR PLACE於今日公布價單。

逸峯新價單包括2、3及5座共146伙,全部採新價單排列格式,最大分別只有實用面積,實用面積每平方米價在上,而每平方呎價於括號內,其他不計入實用面積的指明項目面積於右面逐項排列。價單於第三部分內亦交代其他資料,如提醒準買家要參閱售樓說明書,某人簽訂臨時買賣合約時要支付5%臨時訂金,某人要於簽訂臨時約後的5個工作日內簽立買賣合約,擁有人(即發展商)於該日期後8個工作日內簽立買賣合約,如某人沒有於簽訂臨時約後的5個工作日內簽立買賣合約,即變撻訂,5%臨時訂金即予沒收,擁有人不可向該人進一步提出申索;此外,亦提供付款方式詳情。

一手銷售監管局發言人接受查詢時表示,截至昨日下午6時半,銷售監管局共收到兩份一手住宅發展項目的售樓說明書、一份價單及銷售安排文件,銷售監管局正審視中。銷售監管局會於本月29日,即條例全面生效當日起執法。

嘉亨灣內地客付111萬BSD

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、劉南溟)二手市場下行,吸引一名內地換樓客以743萬元買入西灣河嘉亨灣一個2房單位作自住,需支付111萬元買家印花稅(BSD)。另外,太古城罕有出現追價50萬元成交個案。

美聯物業余錦輝表示,西灣河嘉亨灣1座中層C室,實用面積462方呎,兩房兩廳,望維港全海景。業主最近叫價約760萬元,議價後以743萬元成交,實用面積呎價16,082元。原業主於2011年3月份以約725萬元購入此物業。內地買家為此支付111萬元BSD。

太古城三房逆市追價50萬

另一方面,中原地產張光耀表示,太古城彩天閣高層A室,實用面積760平方呎,三房套房兩廳,望商場景。原業主3月初放盤叫價1,100萬元,後見市況淡靜,遂打算反價封盤,於4月中提高叫價至1,200萬元,惟仍獲一名有心入市買家查詢,不惜再追價50萬元,以1,250萬元將單位易手,折合實用呎價16,447元。原業主於2008年以723萬元購入物業,是次轉手賬面獲利527萬元,單位升值73%。

洋房登記一手升二手跌

香港文匯報訊 今年第一季本港洋房(包括一手及二手)買賣合約登記合共錄得176宗,總值44.29億元,較2012年第四季下跌5.9%及3.7%,為自2011年第四季之後新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,數據反映買家印花稅及雙倍印花稅實施,用家及投資者的入市態度趨趨謹慎,減慢入市,拖累整體洋房交投下降。

二手方面,今年第一季洋房買賣合約登記錄得162宗,總值31.27億元,按季下跌7.4%及18.2%。二手洋房買賣連續三個季度下調,宗數創去年第一季143宗後的四個季度新低,而金額則創2011年第四季24.18億元後的五個季度新低。相反,一手洋房買賣合約登記錄得14宗,總值13.02億元,較2012年第四季上升16.7%及67.1%。

今年第一季共有5宗一億元以上的高價洋房買賣登記,金額最高的是山頂歌賦山道3號,成交價錄6.5億元。

山頂卓能山莊仔屋叫5.7億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)一手住宅新例實施前夕,超級豪宅亦加入清貨行動。卓能集團執行主席趙世曾表示,集團旗下山頂施勳道30號卓能山莊的紫薇居將以交吉形式與毗鄰連租約的紫棠居一併放售,集團早已成立子公司持有此2間屋,若買家一次過買入此2間屋,可用公司股權轉讓方式出售,叫價合共5.7億元,呎價4.75萬元,料買家可節省約8,550萬元買家印花稅(BSD)。他指出,如拆開發售,每間售價約3億元,目標客戶為內地或外籍人士。

此2間屋的每間建築面積為6,400方呎,每座均擁有私人游泳池、花園、室內升降機及兩個停車位。他表示,如今放售此2間屋,並非因一手新例實施,主要因為紫薇居最近重新裝修,即將完工,為屋苑唯一交吉別墅,紫棠居亦同時放租,意向月租為42萬元,意向呎價65元。

卓能汀九盤價建解決

他續稱,集團旗下荃灣汀九的一號九龍山頂已獲批入伙,現仍待批預售樓花同意書,屋苑督建問題已經解決,並

正斥資數百萬元翻新。

他指出,政府推出大量樓市政策,只會令政府效率更低,對有財力的發展商影響反而不大,最多只是推盤步伐減慢,但對急於套現的二手業主亦有影響,影響最大的是地產代理,估計未來半年樓市會淡靜,較難推。

他期望,政府推出的各項印花稅均為短暫措施,待市況穩定即可撤銷,建議政府不應推太多措施,反而令市場更複雜,浪費資源,應建更多樓宇。雖然他認為措施不好,但對集團影響不大。

其他新盤方面,消息指,元朗尚悅及沙田濠岸8號各售出2伙,深水埗晉嶺售出1伙。土地註冊處資料顯示,大埔天賦海灣1期5座頂樓全層,包括10樓A、B及C室,以1.01億元成交,登記買家為蔡加怡,與「玩具大王」蔡志明女兒同名。當中10樓A室建築面積3,006方呎,實用面積2,394方呎,設戶外泳池連內置樓梯直上3,117方呎私人平台及189呎私人泳池;B室及C室的建築面積均為1,498方呎,實用面積1,167方呎,平台面積分別為901及950方呎。



會德豐代表



百利保及富豪國際代表



新世界代表

記者顏倫樂攝



卓能山莊紫薇居(見圖)與紫棠居可用公司股權轉讓方式出售,買家可節省逾8千萬美元。資料圖片

特刊 ■責任編輯：劉焯輝 版面設計：歐鳳仙



何永祥書畫展覽日前假北京師範大學「京師美術館」舉行,著名教授何文匯曾作如此評論:「先生早歲隨潘德修先生習傳統國畫。德修先生故後,乃從嶺南派國畫大師趙少昂先生遊,遂為嶺南派第三代門人。先生秉承『折衷中外,融匯古今』之嶺南風貌,其作品風格集二師之長,故其用筆豪邁而帶秀雅;古意今情,都在尺幅之中,其造詣之高可見矣。」

得名師真傳 豪邁而秀雅

趙少昂高足何永祥京師辦個展載譽歸來

何永祥的畫藝其實早於上世紀七十年代,就已名噪一時,事緣其作品《御苑丹青》之芙蓉花鳥畫於台北參展,便獲得歷史博物館優異作品獎狀。八十年代,作品已被華岡博物館收藏。認識何永祥是在2008年香港海書畫篆刻學會創會慶典上,蒙何老繼賢先生厚愛,畫家何永祥、林春智、趙維靈、關應良與書法家張聖果等與不才同時獲聘為該會顧問。席間,獲悉何永祥、趙維靈為嶺南派畫大師趙少昂之高足,所謂名師出高徒,何永祥談吐不俗,古往今來,畫壇軼事,娓娓道來,令人稱賞。何永祥的成功並非偶然,除了得名師真傳之外,還廣納古今各家之長,更與其對藝術的領悟息息相關。數十年來,何永祥多次舉辦個展、師生聯展以及海外邀請展,包括香港、澳門、台北、北京、上海、重慶、貴陽、廣州、深圳,以及美加、澳洲等地,何永祥去年再赴美國紐約舉辦個展,播譽太平洋彼岸。早

前何永祥於香港大會堂舉辦了師生聯展,可見其桃李滿門,從藝者眾。今年新春,喜蒙何永祥贈畫,春柳垂柳,柳色層次豐富,疏密有致,柳頭着色厚重,蟬翼如透薄紗,寥寥數筆,將撩人春光表現得淋漓盡致,足見其嶺南派畫風之深厚功力。上周,何永祥書畫展覽於首都北京師範大學「京師美術館」成功舉辦,各界好評如潮,需知能於該館舉辦展覽,定非等閒之輩。方家喜辦書畫展,惜俗務纏身,未能親赴京華一睹為快,亦愧無以為贈,茲何永祥個人展覽圓滿成功,載譽歸來,謹撰小文,以表衷心祝賀!



何永祥書畫展於京師美術館成功舉辦



何永祥書畫展覽



庚寅賀歲雙虎