

泛海統一金巴利街業權

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 酒店房間供應不足，發展商積極發展酒店業務，除有財團於山頂建酒店外，昨日尖沙咀金巴利街昌樂樓進行強制拍賣，大業主泛海在「無對手」

泛海國際執行董事關錫林代表公司到場參與拍賣。 記者顏倫樂 攝

下，以底價2.92億元統一業權，計劃以6億元興建酒店，提供90個房間，預計3年後落成。另外，昨日的公開拍賣由第一太平戴維斯負責，公司估值及專業服務董事總經理陳超國稱，今年申請強制拍賣的個案預料大減，按年減幅可達50%。

6億建酒店 3年後落成

泛海國際執行董事關錫林昨日代表公司到場參與公開拍賣，手持「1號牌」，由於未有其他對手加入拍賣，物業最終以底價2.92億元成交，以可建樓面3.37萬方呎，平均每呎約8,665元。關錫林透露，地盤之前收購3年左右，收購價共約3億元，計劃連地價投6億元，興建1幢酒店，提供90個房間，並交由泛海酒店營運，估計3年後落成。

拍賣項目金巴利街10及12號，坐落於九龍尖沙咀金巴利街之西北面，鄰近與信義街交界處。地盤面積約為2,810方呎，現時為一棟於1965年落成的8層高商住大廈，規劃為「商業(6)」用途，可以12倍地積比率發展。對於政府推出多種稅項會否影響收購步伐，他笑說，「遊戲規則」雖更改，但發展商只要「計到數」就不會有大影響。

他又提到集團下一個項目位於洪水橋，但由於擴大地盤規模，項目之前的發展藍圖要推倒從來，目前正與政府商討補地價，相信今年內會達成共識，並於下年發售。他又坦言，剛實施的一手樓銷售規管條例「嚴」，但集團並無貨尾新盤，故對集團影響不大。

一太料強拍申請減半

昨日的公開拍賣由第一太平戴維斯負責，公司估值及專業服務董事總經理陳超國稱，今年申請強制拍賣的個案預料大減，按年減幅可達50%。他解釋，兩年前強制拍賣門檻放寬，推動一批符合條件的舊樓進行強拍，再加上政府主動推地，推出的辣招如買家印花稅等亦影響舊樓收購，不少發展商見舊樓規模小、收購難，寧願「轉軌」買官地，令申請強拍宗數大減。

以第一太平戴維斯為例，去年同期共處理約20多宗全新舊樓收購個案，今年則尚未有項目，預料今年成功處理個案亦僅及去年的一半。

樓書打回頭 Avery不准賣

銷監局：售樓資料有改善空間

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 一手住宅物業銷售條例生效後1周，首度有樓盤因新例規則影響重推計劃，涉及信和置業貨尾盤九龍城侯王道The Avery。

信和置業上週五已按新例上載The Avery售樓說明書，原計劃昨日下午3時召開記者會公布價單及銷售安排，以趕及本周末重推，但發展商昨日早上突通知傳媒取消記者會，同時沒有公布價單。一手住宅物業銷售監管局昨就此盤回應傳媒查詢時表示，售樓說明書內提供的賣方指定之網頁，似乎未能24小時無間斷地向公眾提供售樓說明書的電子版本，當局昨日已就問題去信賣方，要求正視。

銷監局發言人指出，一手住宅物業銷售監管局已審視有關售樓說明書，認為大體上符合條例要求。不過，當中有些部分有改善空間，例如售樓說明書內樓面平面圖就住宅物業內部尺寸以及浴室內部裝置應提供更詳盡的資料，但問題不算嚴重。

電子說明無24小時提供

此外，售樓說明書內提供的賣方指定的網頁，似乎未能24小時無間斷地向公眾提供售樓說明書的電子版本。銷售監管局昨日已就上述問題去信賣方，要求賣方正視。根據條例，賣方必須在住宅物業開售前最少7日期間24小時無間斷地提供售樓說明書，包括在其指定網頁提供，否則屬違例。

田兆源：待更新樓書再公布

信置營業部聯席董事田兆源回應本報記者查詢時表示，集團將按銷售監管局之建議，跟進The Avery售樓說明書，待更新售樓說明書資料後，才公布銷售安排。對於一手住宅物業銷售監管局指其售樓說明書的電子版本似乎未能24小時無間斷地向公眾提供，他稱，集團已回覆監管局，The Avery售樓說明書已於5月3日上載至樓盤網站www.theavery.hk，該網站運作一直正常。

資料顯示，The Avery已累售57伙，標準單位實用面積呎價15,786元至20,848元，實用面積平均呎價17,901元，該盤現有21伙待售。

另外，根據地政總署網頁顯示，信置與市建局合作的觀塘月華街住宅項目取名為觀月，樺峯，該盤提供299伙，預計於2014年7月31日落成。



信置昨日取消公布The Avery價單及銷售安排的記者會，令該盤未能趕及本周末重推。圖為The Avery售樓處之前情況。

樓花同意書「無入無出」

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署公布，4月未有項目新申請預售樓花同意書，同時又未有項目獲批預售，出現「零申請」及「零批出」情況。因此，待批數目與3月相同，繼續維持在13,494伙高水平，保持自2002年11月後的逾十年高位。

席分析師劉嘉輝表示，縱使4月份未有項目新申請預售樓花，但並非反映發展商推盤意慾減慢。

事實上，首4個月仍有約2,660伙新增申請預售樓花，相比去年同期2,212伙增加約2成，反映發展商推盤意慾相當積極。相信隨着發展商能夠持續補充土地儲備之下，動工步伐跟隨加快，連帶推盤意慾亦相對增加。近年累積待批申請樓花單位數目呈升勢並創新高，正是「新申請」比起「批出」較多之下的結果。

待批售單位逾萬三伙

翻查資料，預售樓花同意書「無入無出」的情況以往亦曾出現，對上一次出現於去年1月，而再上一次是2011年7月。美聯物業首

盧吉道大宅保育棄豪宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 不少歷史建築面臨拆卸命運，鮮有私人業主願意負起保育責任。去年9月斥資3.8億元購入山頂盧吉道27號的買家，雖然地盤用作住宅發展更有利可圖，但因地盤內的百年建築具歷史價值，業主決定不將物業拆卸重建，反而向城規會申請保育現有豪宅，並改為酒店用途，提供17個酒店房間，讓「舊回憶」得以保存下去。



山頂盧吉道27號外觀。 記者顏倫樂 攝

盧吉道27號地盤面積24,919方呎，現址為1幢約2層高舊殖民地建築物，於1916年落成，至今已近百年歷史。現址總樓面9,975方呎，申請人建議放寬地積比率至0.63倍，較原來核准的0.5倍多出36%，新方案樓面提供16,943方呎，擬提供17間酒店房，除活化現有豪宅外，亦會興建兩座別墅式酒店，一併作文物酒店用途。翻查資料，物業現正向古物古蹟辦事處申請列入歷史建築物。

百年建築變身酒店

申請人說，建築物地段曾經是「山頂道12號」，直至1924年才改稱「盧吉道27號」。當年興建物業的巴馬丹拿曾經負責多項歷史建築物，包括畢打行、舊總督山頂別墅等。物業後期雖經過各種改動，1930年被用作員工宿舍，之後又曾幾度易手，但當年獨特的殖民地建築風格仍然清晰可見。

申請人認為，酒店發展能善用現有大宅作出文物保育及維修保養，讓公眾欣賞此特色建築，並了解附近一帶的環境和歷史，日後更會提供免費導賞服務，讓市民和遊客介紹酒店及中西區文物經山頂線的歷史。建議已獲得香港旅遊協會總幹事的支持。

太古：DUNBAR累沽16伙

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 作為《一手住宅物業銷售條例》生效後的首個新盤，何文田DUNBAR PLACE的發展商太古地產(1972)行政總裁郭鵬(見圖)昨日於股東會後表示，項目首批推出的30伙單位中已成功沽出16伙，滿意成績，並指新例提高樓盤資訊透明度，雖令發展商工作量增加，但對市場的影響遠低於印花稅，沒有影響其推盤策略，未來會為西半山蔚然餘下10伙貨尾單位改印新售樓書，但未有透露具體時間表。

趨謹慎，料今年樓價不會像去年般再上升，相信會出現調整，但難以預測幅度，並強調對本港樓市仍有信心。被問及會否仿效其他發展商分拆酒店業務上市，他回應指，暫時未有相關計劃。

對於本港整體樓市的看法，郭鵬指，自政府推出調整樓市措施後，海外買家明顯減少，而本地買家亦轉

無意分拆酒店業務上市

商業地產市道方面，郭鵬表示，集團今年首季租金及銷售額表現不俗，惟太古廣場銷售額因商場部分地方進行維修，導致可出租樓面減少，表現按年持平，但透露4月至近期的整體零售表現理想。對於本港整體零售市道展望，郭鵬指，鑑於內地經濟放緩，內地旅客或會因此減少，相信今年零售業銷售增長難以再有超過20%的增幅，但相信仍能保持高單位至低雙位數的增長。

施永青料代理本季見紅

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府連番出招見效，二手成交大縮，中原集團創辦人施永青昨接受本地電視台專訪時表示，如果樓市辣招持續，大部分地產代理公司今季業績會見紅。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑亦指出，《一手住宅物業銷售條例》生效後，一手供應出現斷層，截至前晚一手住宅物業資訊網只錄得17宗成交，預期本月一手市場只會錄得100宗成交，創新低。另外，二手市場由年初至今，業主減價幅度只有4%，令交投缺乏承接力，預計5月二手註冊量只有約2,000宗，情況比2003年沙士時更差。

施永青建議，政府在收緊新建住宅的批地條文落藥，相比已經推出的多項需求管理之措施，對幫助市民上車更奏效。他預期，短期一、二手樓價繼續跌，或再下調至5%。年尾樓價將低過年頭。

他相信，發展商及業主要減價10%至15%，交投才會回升，預料今年整體樓價會跌10%至15%，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)有機會跌至100點水平。

恒大深控內房銷售齊升

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 恒大地產(3333)昨日公佈，4月銷售額72.6億元(人民幣，下同)，按月增15.8%；銷售面積109.7萬平方米，按月增10.9%。該集團4月在售項目數量與3月份相同，合計為188個。1月至4月累計銷售額249.8億元，按年增長51.9%；累計銷售面積393.6萬平方米，按年增46.9%。4月銷售均價為

每平方米6,620元，按月增4.4%。另外，深圳控股(0604)昨表示，4月合同銷售額7.04億元，合同銷售面積62,427平方米。銷售金額及面積分別較去年同期增155%及88%。今年首4個月，集團的總合同銷售額達29億元，較去年同期上升187%，完成全年90億目標的32%。

資金豐裕 用家積極 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p>浪琴園 實1477呎 建1772呎 3房全海 會所連車 2,800萬 2899 0123</p>	<p>山頂樓皇 實2344呎 建2700呎 維港馬場 平過地價 6,980萬 2923 8228</p>	<p>嘉麟閣 實1380呎 建1780呎 一減再減 3,300萬 2921 1788</p>	<p>浪琴園 實1077呎 建1334呎 全城最平 1,850萬 2921 1788</p>	<p>名門 實871呎 建1178呎 六星會所 1,780萬 2923 8228</p>	<p>新地傑作 實559呎 建715呎 新裝有匙 938萬 2923 8228</p>	<p>渣甸山 實1280呎 建1650呎 一級地段 2,800萬 2923 8228</p>	<p>特色平房 實445呎 建650呎 回報極高 708萬 2923 8228</p>
<p>百年順大廈 實1723呎 建2013呎 開揚靚景 4,300萬 2921 8228</p>	<p>聯邦花園 實1166呎 建1350呎 泳池開揚 實用連車 2,238萬 2525 8262</p>	<p>華園 實802呎 建800呎 高層靚景 899萬 2571 2999</p>	<p>寶馬山花園 實630呎 建1030呎 三房海景 1,480萬 2922 3288</p>	<p>蘇豪平台 實461呎 建620呎 平有平台 1,399萬 2857 2880</p>	<p>豐樂閣 實1367呎 建1800呎 三房連車 2,000萬 2922 6638</p>	<p>柏道2號 實1275呎 建1169呎 開揚靚景 1,550萬 2525 7360</p>	<p>景雅花園 實592呎 建723呎 實用靚景 950萬 2921 7100</p>
<p>半山一號 實3150呎 建4097呎 罕有複式 南北對流 6,200萬 2328 9338</p>	<p>名鑄 實1171呎 建1568呎 五房兩廳 都會靚景 2,700萬 2926 3388</p>	<p>半山一號 實1592呎 建2069呎 四房兩廳 2,400萬 2328 9828</p>	<p>華架山花園 實1130呎 建1300呎 工商前座 1,100萬 2926 4088</p>	<p>擎天半島 實1344呎 建1805呎 市場罕有 3,500萬 2927 8833</p>	<p>天璽 實644呎 建886呎 最佳投資 2,250萬 2926 3222</p>	<p>瓊璽 實684呎 建905呎 兩房兩廳 1,200萬 2928 4111</p>	<p>君匯港 實887呎 建1166呎 兩房兩廳 1,700萬 2175 6313</p>
<p>海名軒 實1666呎 建2172呎 環迴靚景 地標豪宅 4,600萬 2926 5111</p>	<p>匯景花園 實1051呎 建1382呎 罕有相連 高層靚景 1,100萬 2346 0300</p>	<p>半島豪庭 實948呎 建1248呎 有匙引看 1,060萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 實1508呎 建2150呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 實1100呎 建1472呎 臨海靚景 1,950萬 2214 7141</p>	<p>海逸豪園 實1125呎 建1413呎 海景靚景 1,650萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 實1275呎 建1573呎 東南海景 1,050萬 2764 0933</p>	<p>海逸豪園 實887呎 建1166呎 兩房兩廳 1,700萬 2175 6313</p>
<p>康樂園 實1214呎 建1850呎 靚皮設計 1,400萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 實2574呎 建3523呎 名人景園 6,500萬 2929 6000</p>	<p>雍怡雅苑 實2130呎 建3231呎 鴻福靚景 1,780萬 2656 6366</p>	<p>鹿茵山莊 實1307呎 建1628呎 四房兩廳 1,450萬 2662 3626</p>	<p>萬景峰 實879呎 建1173呎 四房兩廳 800萬 2923 6188</p>	<p>映灣園 實866呎 建1158呎 全新裝修 800萬 2370 3456</p>	<p>御翠園 實728呎 建973呎 汀九靚景 960萬 2920 1188</p>	<p>水藍天岸 實749呎 建980呎 靚海靚景 800萬 2923 6228</p>
<p>碧堤半島 實1764呎 建2259呎 自製靚屋 2,200萬 2496 0669</p>	<p>御蘭閣 實1610呎 建2527呎 設計獨特 戶戶連車 1,900萬 2471 0600</p>	<p>加州豪園 實1530呎 建2183呎 設計獨特 戶戶連車 1,060萬 2482 4993</p>	<p>翠濠雅園 實1379呎 建2107呎 北望神州 1,100萬 2482 9903</p>	<p>St. Andrew's Place 實3344呎 建4848呎 靚景非凡 6,380萬 2482 4993</p>	<p>逸爾豪園 實2226呎 建3329呎 靚景非凡 2,080萬 2920 4488</p>	<p>天璽 實157呎 建2539呎 靚景非凡 2,200萬 2471 0600</p>	<p>萬豪居 實1785呎 建3120呎 平過靚屋 1,300萬 2679 7788</p>

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