

# Avery開價單 實呎20044

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 九龍城貨尾盤The Avery網上版售樓書是否24小時運作引起爭議，一手住宅物業銷售監管局昨日完成調查報告指，於5月6日及7日曾數次未能成功在該網站閱覽到該售樓說明書，但無阻The Avery重推計劃，發展商信置昨晚終派發及上載新例要求的The Avery全新價單，按原價於下周三中午12時起以先到先得方式推售21個單位，實用面積平均呎價20,044元，並可繼續享有2%額外置業優惠。

## 信置提供2%置業優惠

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，The Avery於奧海城二期商場的展銷廳將於今日開放予公眾參

觀。項目在新例實施前已推售的單位，該批單位的售價與舊價單的售價一樣不變，維持原價重推，並可繼續享有2%額外置業優惠。該21個單位的實用面積由225方呎至316方呎，平均實呎價為20,044元，實用面積平方呎介乎16,949至26,361元。新價單中18個為標準單位，3個為特色單位。

The Avery價單及銷售安排印本已送遞至一手住宅物業銷售監管局，電子版亦已上載至局方及樓盤網站；項目的售樓說明書、價單及銷售安排，亦可全日24小時在尖沙咀中心12樓索取。此外，集團當繼續與局方保持緊密溝通，恪守所有相關規定及指引，確保樓盤網站24小時無間斷運作。The Avery共78伙，自推出以來已售逾70%，累售57伙，共套現

2.7億元。

## 銷監局稱網站存技術問題

一手住宅物業銷售監管局已完成調查The Avery的賣方是否自今年5月4日起24小時無間斷地在其指定網站提供售樓說明書的電子版本。調查結果顯示，銷售監管局在今年5月4日及5日檢視賣方刊載於The Avery的售樓說明書的指定網站www.theavery.hk時，均成功在該網站閱覽到該售樓說明書。惟銷售監管局在今年5月6日及7日不同時段檢視該指定網站時，數次未能成功在該網站閱覽到該售樓說明書，網頁只顯示「The website is under construction」及「本網站即將推出」。

# 市建局無地推 打亂政府算盤

## 1800單位「落空」 今年主力購遷

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、顏倫樂) 由於涉及收地和安置原居民關係，市建局物業及土地總監溫兆華昨表示，今年未有土地推出招標，主力做收購及需求主導項目，預料最快明年推出招標項目為觀塘裕民坊第2、3區項目，地盤面積約1公頃，提供約1,700個單位。市建局指今年內沒有項目招標，說法與政府年初的賣地計劃有異。政府年初公布今年度新增土地供應20,000伙的目標，很可能因為市建局的「供應斷層」而未能達標。

翻查資料，今年2月政府公布2013/2014年財政年度賣地計劃時，曾指市建局年度內會有1,800個單位供應，佔總供應25,800伙的7%。表面看來，市建局項目趕不及招標，似乎未影響年供應2萬伙目標的「大局」，但不可忽視的現實是，25,800伙頗有「發水」之嫌，因為是將賣地內能夠提供的13,600伙全計算入內，而賣地表面上年度只賣出8,200伙。

## CY二萬目標有難度

換言之，若今年賣地推出供應亦與去年相同，只賣出約8,000伙，政府原先的賣地計劃仍可能勉強達標，賣出20,200伙，但若少了市建局的1,800伙，總供應將只餘下18,400伙，意味政府新財政年度土地供應2萬伙的目標，或許會因為市建局「供應斷層」而不達標。

被問到會否擔心市建局今年「無供應」影響土地供應時，溫兆華表示，市建局項目一般地盤面

積較細，通常只得數千方呎至1萬方呎，不擔心會因此影響供應量。今年之所以無地供應，因為待推項目仍努力重新安置居民及準備拆樓等工作，今年會主力做收購及需求主導項目。

## 裕民坊最快明年推

不過，據溫兆華所指，市建局最快可以推出招標的項目為觀塘裕民坊第二及三區項目，但亦要到明年中才可以推出，佔地約1公頃，提供約1,700伙。至於裕民坊第四及五區項目，則仍需一段時間才可推出。另外，明年招標項目還包括深水埗海壇街項目，提供約700至800伙。

溫兆華又稱，市建局今年計劃推售3個住宅項目，合共提供773伙。包括與信置及合和合作的灣仔「蘭匯」B區 (181伙)、與信置合作的觀塘月華街「觀月·樺峯」(299伙)、及與九建合作的旺角「麥花臣匯」(293伙)，其中「蘭匯」及「觀月·樺峯」預料可於今季取得預售樓花同意



市建局物業及土地總監溫兆華稱，灣仔「蘭匯」B區及觀塘「觀月·樺峯」預料今季取得預售樓花同意書。

書。而「麥花臣匯」已取得入伙紙，提供293伙，市值逾20億元。他又指，市建局現時尚有4個貨尾盤，約有100伙，灣仔壹環及大角咀奧朗、御峯，最快下月下載樓書及價單。

# 母親節睇樓量全線升

香港文匯報訊 近期二手業主陸續擴闊議價空間，部分減價更達1成或以上，以致今周末雖碰上母親節，惟亦無損用家安排睇樓活動興致，各代理的屋苑預約睇樓量全數上升。

據了解，中原地產十大屋苑本週六、日錄855組預約睇樓，按周增加約6.2%，連續6個星期錄得升幅；美聯物業本港15個二手指標屋苑於周末預約睇樓量共錄得約1,443組，較上周末同期再升約3.4%，連升6個周末；利嘉閣地產統計全港50個指標屋苑共有2,300組客戶預約參觀單位，較上周末增加10.3%，而十大指標屋苑則錄得900組預約睇樓客戶，按周增加18%。

## 陳永傑：業主擴議價空間

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手業主陸續擴闊議價空間之餘，隨著歐美、亞洲國家央行接續減息，日前本港亦有大型銀行減按息，資金尋找出路下，亦帶動物業成交趨向上升，預計細價物業成交將繼續轉活。

十大屋苑方面，中原地產鴻運表示，現時太古城普遍業主願意提供3至5%議價空間，雖與買家期望有落差，但有置業需要的用家仍會積極外出睇樓，令本周末該區睇樓客回升至100組，每呎建築叫價12,200元。利嘉閣地產黃龍智亦指，太古城部分業主有商有量，「挽留得住」準買家的芳心，預期睇樓人流保持平穩下，估計全月可達20宗水平。

另一屋苑黃埔花園，美聯物業黃志成表示，市場注意力回歸二手，但以用家為主導的黃埔區，由於業主持貨力強，議價幅度有限，零星反價個案續現，但睇樓氣氛尚好，黃埔花園本周末預約睇樓量錄約100組水平。該行執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指出，新盤供應受新例影響，資金回流至二手市場，加上累積多時的購買力逐漸釋放，九龍區開盤及睇樓活動均見回升。

新界區，根據中原地產數據，沙田第一城睇樓氣氛持平發展，維持60組預約睇樓，叫價維持於每平方呎建築8,300元水平；天水圍嘉湖山莊預約睇樓維持於100組水平，每呎建築叫價約4500元，與上周相若。

## 5000白表效應催居屋睇樓

另一方面，首批白表購補居屋的買家即將進入居屋市場，適逢最近銀行紛紛減息吸客，低息環境持續有助上車一族圓置業夢。祥益地產營業經理黃慶德表示，有關白表的查詢不斷增加，該行新界西未來兩日暫時錄得最少60組的居屋預約睇樓量，按周上升約30%。隨着越來越接近公佈申請結果的日子，相信居屋預約睇樓量有增無減，預期按周最少增加50%。

# 草蜢租泓富廣場全層

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府推出「工廈活化政策」後，泓富產業信託(0808)去年完成觀塘泓富廣場改裝為商廈的工程，公司行政總裁黃麗虹昨出席股東會後表示，廣場今年約有35%樓面續租，變身商業用途後，估計約有10%會轉租新租戶，其中本地樂隊組合草蜢已租用6樓全層逾萬方呎樓面作舞蹈學校。

泓富廣場將低層樓面轉作食肆，黃麗虹指，呎租會比租子寫字樓客高出10%至15%，目前呎租逾20元，並已有咖啡店租客租用，地下計劃租予美容院。不過，廣場於去年12月才獲批准轉換為寫字樓用途，新舊租戶遷出、遷入過程需時，預期首批換入租客要到6月至7月才開業。

## 潮流工中擬活化寫字樓

其他物業方面，黃麗虹表示，泓富產業年底會為15年樓齡的荔枝角潮流工貿中心申請活化為寫字樓。另外，由於北角區有大型商廈買賣，令部分其他商廈租戶遷入泓富千禧廣場，今年以來該商場新租戶的租金比較舊租戶有雙位數字增長，至於紅磡都會大廈的租金保持穩定。

# ING擬分租ICC寫字樓

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 彭博社引述知情人士表示，正尋求出售業務的荷蘭國際集團(ING)因希望減輕成本，有意分租位於九龍站環球貿易廣場(ICC)的兩層寫字樓單位，涉及樓面近7萬方呎。該處為繼瑞信(Credit Suisse)後，再有大租客分租單位，目前該處高層呎租68元至70元。

ING投資管理(香港)發言人及環球貿易廣場大業主新地發言人均拒絕評論。歐美金融危機影響下，截至今年3月底止12個月內中環甲級商廈租金回落14%，於今年首季，出租率上升1%至7.3%，但香港中環甲級商廈租金仍位於全球第二高，匯豐及高盛的總部均位於中環。

事實上，ING正尋求放售亞洲以至美國的保險業務，又削減7,500個職位，去年已把香港、澳門及泰國保險業務出售予李澤楷。由於中環甲級商廈租金持續高企，自2007年，摩根士丹利、瑞信及德意志銀行已由中環遷往租金相對較低的尖沙咀九龍站環球貿易廣場。

# 神秘人「揸低」大劉物業



市場估計，申請人來自該低密度豪宅小區的其他富豪鄰居，不滿深水灣道3號地盤對景觀有所阻礙。資料圖片

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 華置主席劉鑾雄最近可說「屋漏偏逢連夜雨」，除涉及澳門的行賄歐文龍案官司外，劉鑾雄與有關人士在2011年中以「天價」8.888億元購入的深水灣道3號地皮亦「遭挑戰」。城規會文件顯示，有神秘人士申請，希望地盤上蓋建築物日後高度由4層(連開敞式車房)，降至3層(連開敞式車房)，若通過，勢必影響這幢超級豪宅的價值。

## 要求深水灣道地減一層

申請人以非本地公司「Chance City Holdings Limited」名義呈交文件，內容提到，地盤現時批准的「除一層開敞式停車場外，最高可建3層」，與規劃原意「保存該區現有的空人景物和特色」並不相乎，與附近低密度住宅區普遍3層的高度不符，故此申請將地盤高度降低至「不超過主水平基準以上187.82米」及「最高3層

(包括車房)」，以反映現有建築物輪廓。

業內人士相信，申請人或來自該低密度豪宅小區的其他富豪鄰居，不滿地盤對景觀有所阻礙，故此入申請希望壓低日後建築物高度。然而，此前地盤在今年1月已獲批圖則，可以1層地下低層之上，興建1幢3層高大屋，住宅樓面約8,156方呎，即使今次申請通過，估計亦不會影響業主繼續按此圖則建屋。不過，若數年後大屋需再重建，則高度要跟隨新標準，故會影響大屋價值。

另外，電視廣播兩股東「殼王」陳國強及「六孀」方逸華等，於2011年斥7.193億元合作投得的西貢市第4區酒店地，昨向城規會申請放寬地積比率，由1.5倍放寬至1.72倍，增幅達14.4%，以及放寬上蓋面積由70%擴至80.089%，非住用樓面增加至28.97萬方呎，將興建3幢6層酒店(包括3層地庫)。

# 將軍澳68B1地拒屏風樓

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 昨日正式招標的將軍澳68B1區地皮，規劃上從持續發展方向考慮。根據賣地章程顯示，地盤高度限制分成45米及60米(主水平基準以上，下同)，呈階梯式建築之餘，西面更會後移，以配合將軍澳南的通風廊設計。地盤並設有不少非建築物地帶，加強空氣流通，包括南面一條闊10米、中間一條15米，以避免建築密過於密集而出現屏風效應。

## 昨起招標 強調通風設計

根據資料，將軍澳68B1區將分成東西兩個部分，東面較細面積的A區高限訂於45米，西面較大面積的B區則訂在60米，另A區的西面的邊界會再有15米闊的地盤，高度最多2層或地面以上10米，令整體建築呈「階梯式」。另外，由於將軍澳南一帶設置了一條闊75米通風廊，當中部分與68B1區的西面重疊，故此地盤西面邊界需進行後移約十多米。

將軍澳68B1區地皮面積283,115方呎，最高可建樓面面積821,035方呎，當中407,687方呎至679,478方呎用作住宅用途，住宅單位不少於840個。地盤截標日期為6月21日，業界

預料以樓面地價約4,300至4,600元計算，估值約35.3億元至37.77億元。

## 掃管笏地估值1.9億

同日招標項目包括屯門掃管笏第55號嘉和里山路與青山公路交界地皮，地盤面積37,211方呎，最高可建樓面面積48,374方呎，設高度限制29.6米。以每呎樓面約3,500至4,000元計算，地皮估值1.7至1.935億元。項目有機會以洋房及分層單位混合式發展，但由於較接近馬路，會受嘈音影響，發展商需進行噪音評估。



# 馬頭角地重建 政府收回108業權

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 地政總署昨宣布收回土地，以進行位於馬頭角北帝街/新山道的市區重建發展項目。當收地和清拆工作完成後，該幅面積約13,745方呎的土地，將會重建為住宅物業，預計提供8.7萬多方的住宅面積，約130個370至700方呎的單位，物業低層會作零售用途，而地庫則用作停車場。

## 業主允讓「樓換樓」

是次發展項目以北帝街及新山道為界，需要收回範圍內合共108項私人土地業權，收納於市區重建局2010/11年度的業務計劃內，而政府是根據《收回土地條例》收回土地，並會於收地公告張貼當日即起計3個月後生效，受影響的私人土地詳情亦於昨日刊出。

項目於1957年落成，樓齡超過50年，樓高8層，市建局於2011年曾表示，此為首批可以選擇「樓換樓」的重建項目，受重建影響的自住業主，首次可以選擇「樓換樓」，初步計劃預留5層供原址樓換樓業主。地政總署昨指出，合資格的住宅物業業主除有權獲得法定補償外，在適當情況下亦會獲發特惠自置居所津貼或額外津貼。至於合資格的住宅住戶可獲安置到由香港房屋委員會或香港房屋協會提供的單位，或可獲特惠現金津貼。合資格的商戶，包括業主及租戶，可選擇接受特惠津貼，以代替因業務及相關損失而提出法定補償申索的權利。