

黃德几簽雍澄軒取消協議

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實上周一因證監介入調查認為是集體投資而突然取消拆售雍澄軒酒店房間交易，早前曾入市買入雍澄軒酒店房間的金利證券研究部執行董事黃德几，昨日已與長實簽定取消《臨時合約》及《買賣合約》交易，黃德几接受查詢時表示，有關的本金退款及按P+2%計的利息亦已於昨日全數取回，自己無任何損失，反而賺了利息。

他指出，作為投資者，正如抽新股一樣，已付了錢，但不包升，抽不中便退款，因此他覺得這次的退款安排合理。

根據長實旗下Pearl Wisdom Limited 上周一向雍澄軒所有買方發出的信件顯示，買方須簽署隨信附件的《取消協議》，並在10日內交回，長實於收到客戶簽妥《取消協議》後，PWL會不遲於5月30日向客戶全數退還《取消協議》所列明的應付款項。如客戶不同意取消《臨時合約》及《買賣合約》，證監會將可能在原訟法庭展開法律程序向法院申請頒令宣告該等合約無效。

新移民1.78億買鄉議局舊址

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新界鄉議局旗下九龍塘金巴倫道47號鄉議局舊址，消息指，地盤以1.78億元售出。據了解，地盤面積12,957方呎，現時蓋有1幢2層高辦事處，以及1幢單層會堂，若以0.6倍地積比發展，清拆後可建樓面約7,774方呎，按此計算，每呎樓面地價約22,897元。

地盤去年底曾經進行拍賣，但碰上政府重招壓市，競投氣氛冷淡，拍賣官更需採用「荷蘭式拍賣」，物業由1.88億元開價，連減11口價至1.678億元才勉強獲得三口承價，最終項目收回。消息又指，買家為內地新移民，為方便子女上學，一直在區內搵屋，是次成交價合理，由於業主是自住用途，預計會把鄉議局大樓清拆重建。

業主減價 二手回暖

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 二手市場稍回暖，交投漸有起色，不少大型屋苑業主開始認命，願意擴大讓幅，吸引累積購買力入市。九龍區藍籌屋苑美孚新邨出現低市價沽貨，大角咀居屋富榮花園亦有綠表減價成交。新界沙田中心更連錄兩宗成交，天水圍栢慧豪廷則有業主減價35萬元下成功出貨套現。

富榮花園綠表減10萬成交

置業18林敏堅表示，首批合資格綠表人士流入二手市場，新近錄得大角咀居屋富榮花園15座中層K室，日前以綠表價260萬元成交，實用呎價6,047元，建築呎價5,149元。業主減價10萬元作出讓步，吸引買家火速承接。

中原馬斯力表示，天水圍栢慧豪廷新近錄得9座低層A室的成交，原先叫價435萬元，日前減價35萬元至400萬元沽出，平均建築呎價4,469元，實用呎價5,908元，低市價約5%。

尚悅周末推516伙

平均實呎10086元 入場費355.4萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 趁一手盤推盤量現空檔期，剛於上周五重新上載按新例的售樓書、由新世界及恒基地產合作發展的元朗尚悅將於本周六下午2時以先到先得方式按原價加推及首度推售合共多達516伙。

開

售單位實用面積由355至743方呎，平均實用面積呎價10,086元，售價由355.4萬至819萬元，其中首度推售的第2座佔202伙。發展商首度為恒地會員透過恒基物業代理買入單位者可獲贈首12個月管理費，相當於樓價約0.4%。

他強調，有關單位並無「縮水」，只是表述方法與以往方式不同，即使表述實用面積與舊例不同，但單位總售價仍維持不變，價格調整只會參考市況，但實用呎價會比之前高。他表示，今年4月28日之前售出及簽約的尚悅單位實用面積會採用舊定義，因此，即使如今推出的新售樓書內實用面積不同，都不會構成新例實施前買家作為投訴的因由，至今亦無收到買家投訴。

恒地會員送首年管理費

恒基地產營業部總經理林達民表示，尚悅自開售以來已推出1,790伙，累計5,157伙，佔可銷售單位近84%，套現逾60億元。對於尚悅新售樓書內的實用面積與以往有少許不同，林達民指出，集團是根據《一手住宅物業銷售條例》來重新計算實用面積，新例重新界定上述項目的計算方式，預製組件已不能計算外牆粉飾及批盪厚度，差異只在幾十毫米之內，而複式戶涉及的樓梯面積較為顯著，新例下實用面積亦不計算複式單位內的樓梯面積，差距可高達70多方呎。

新例要適應期推盤減速

他稱，恒基地產下一個推售的新盤應該是九龍界限街68號曉珀·御及九龍界限街51號曉珀。對於新例實施後至今市場上只有4個樓盤可供發售，期間亦有一手住宅物業銷售監管局就以上新售樓書的新盤提出不少建議，他表示，法例剛實施，各大發展商都要適應新例，無可能百分百完美，因準備工作時間長，推盤速度減慢，影響發展商賣樓收入，相信下半年各大發展商會加快推盤步伐。對於近期新盤銷情，他表示，以其代理系內香港小輪的粉嶺逸峯而言，過去一周亦售出7伙。



林達民表示，尚悅已累售1517伙，套現逾60億元。 記者梁悅琴攝

一手住宅物業銷售監管局發言人昨表示，會盡快完成審視尚悅的售樓文件，包括售樓說明書、價單和銷售安排。目前並沒有接獲有關一手住宅物業實用面積資料方面的投訴。

恒地半年4項目申強拍

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 「舊樓大王」恒地再有項目申請強制拍賣，位於深水埗南昌街9至19號，為集團半年內第4個申請強拍的舊樓地盤。而土地審裁處至今接獲的11宗強拍申請，單計恒地就佔了7宗，比例高達63.64%。據資料，恒地將南昌街分成3份申請強拍，已集齊業權由83.4%至91.67%，地盤日後可發展樓面可達45,367方呎。

恒地過去數年一直專注併購市區舊樓，近年進入收成期，過去約半年時間內，就多達4個舊樓地盤申請強制拍賣，除最新呈交的南昌街項目外，還包括北角圍街1及3號、尖沙咀金巴利道68至72C號、鯽魚涌民新大廈。恒地最新一宗申請，位於深水埗南昌街9至19號，地盤佔地5,040.82方呎，規劃為「住宅(甲類6)」用途，地積比率9倍，可建總樓面約45,367方呎，建築物高度為主水平基準以上80米，發展商委託測量師行為大廈作出估值，現價共約1.3923億元。

新世界等投得吉祥大廈

另外，新世界、周大福及相關人士作為大業主持有的鯽魚涌吉祥大廈，屬近年較大型的舊樓收購項目，去年初曾經分成10宗遞交強制拍賣申請。昨日其中一部分進行公開拍賣，位於英皇道724及726號與禮信街19及21號，新世界等已持有91.6667%業權，最終在

「無對手」下以底價1.56億元投得。負責拍賣的第一太平戴維斯估值及專業服務董事總經理陳超國表示，吉祥大廈尚有5至6個地盤等待強制拍賣，估計短期內待強拍批出後，會再進行安排。地盤現規劃為「商業/住宅」用途，佔地約2,262.5方呎，若轉以商業地積比率計算，最高可以15倍發展。根據資料，吉祥大廈整個地盤約3.26萬呎，若以商業發展，總樓面最多48.9萬方呎。

新案例影響舊樓收購

九龍龍城角道項目的官司日前審結，終審法院指地盤上5個地段興建1座26層高綜合用途大廈，有違地段契每段地段不可興建多於一個「房屋」的規定，判地政總署勝訴。陳超國表示，判決將影響本港舊樓收購進度，而且因為案件影響，2011年底後地政署已暫停處理涉及類似情況的重建圖則，市場上累積不少積壓的個案，甚至有地盤已動工，卻因地政總署未批准圖則，令落成進度受阻，但目前地政總署尚未有明確指引。他又說，若政府按判決處理，由於合併地皮發展的補地價支出，會令發展商收購成本增加，最終會降低收購價，影響小業主利益。他建議政府檢討2000年作業備考的情況，製作新的作業備考給業界參考。又或者港府作為「業主」，可以對「租客」(地盤買家)進行「寬大處理」，終審法院的判決對此並沒有約束力。

漆8本月入伙 近百租盤應市

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 利嘉閣林偉雄表示，新盤「漆岸8號」今月開始入伙，不少業主收匙後隨即於二手市場放租，「漆岸8號」現有約100個單位於二手市場上放租，實呎平均租金約每方呎32元，帶動屋苑租賃成交非常活躍。

住宅租金連漲14月首回落

月初至今，「漆岸8號」已累錄近25宗租賃成交，月租由1.55萬至3.88萬元不等，折算實呎租金每方呎27.8至33.3元之間。該行新近亦促成屋苑一宗三房套房的租賃個案，單位為5座中層E室，單位實用及建築面積分別為720及948方呎，全包月租21,800元，實呎及建

呎租金分別為每方呎30.3元及23元。事實上，政府樓控措施令不少賣盤轉為租盤，而受累租務淡季來臨令租盤需求減少，加上東、西九龍分別有大型新盤陸續入伙，競爭突然加劇，4月份租金走勢偏軟，令連升14個月的旺勢亦終告結束。成交方面，上月全港50個指標屋苑共錄得1,078宗租賃成交個案，較3月份的1,195宗減少近10%。綜合利嘉閣數據，4月份全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租，按建築面積計算為每方呎25.56元，較3月份的25.96元下跌1.6%；然而，今年首4個月整體租金仍然錄得0.5%的漲幅，暫未出現租金見頂倒跌的現象。

內地樓市

禹洲賣樓48億 距目標三成

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 中央調控樓市的消息一宗接一宗，當中以最近傳出的擴大房產稅試點最為市場所關注，但內房企銷售未見明顯回軟。禹洲地產(1628)表示，房產稅推行細則會按不同城市而有不同，認為中央會先針對投機情況較嚴重的城市，再推行至全國，但對自住房屋的需求影響不大。公司又指，今年以來已完成合同銷售金額48億元(人民幣，下同)，認購而未支付的金額達8億元，相當於今年銷售目標的70%，完成全年銷售目標「無懸念」。

邱于慶又表示，目前的融資成本為9.5%，屬業內平均水平，當中7月將要償還中壽債務，利率較高，但於4月的銀團利率為6%，故料明年底利率可降至8.5%。邱氏並指，現時手頭現金充裕，超45億元，加上短期到期債務不多，負債比率降至50%，目前負債總額為76億.77億元，按年持平。

中渝置地賣樓成績符預期

另一邊廂，中渝置地(1224)副主席兼董事總經理林孝文昨日在股東會後表示，公司維持全年銷售目標88億元，目前銷售約30億元，與預期相符，當中重慶梧桐郡目前已售出85%，至於重慶另一項目御府目前已售出數幢別墅，暫不急於推售。

主力剛需市場房稅影響微

禹洲地產主席兼首執行官林龍安昨於股東會後表示，新國五條對內地地產行業有影響，但相信樓價仍穩中有升。他又指，房產稅推行在每個地方的細節不一，相信一線城市影響較大，而公司集中在剛性需求大的地區發展，如海西區、長三角及合肥。

財務總監邱于慶補充，今年3月有買家提前入市，令銷售勢頭良好，但同時影響4月銷情，至5月首三個月銷售已回升至4億.5億元，料5月銷售可回復正常。邱于慶預料，今年內地樓價上升一成，二、三線城市則升4%。

Midland Deluxe Home 40th Anniversary 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

淺灣大屋 實2533呎 建3619呎 四房兩廳 優質罕有 1億1,500萬 2525 2363	山頂樓皇 實2344呎 建2700呎 維港馬場 平過地價 6,980萬 2838 6993	歐陸平房 實1548呎 建2000呎 另加天台 3,600萬 2813 1068	精品豪宅 實855呎 建1052呎 三房兩廳 1,660萬 2813 1068	名門 實871呎 建1176呎 兩房兩廳 1,780萬 2838 6993	新地傑作 實559呎 建715呎 三房兩廳 938萬 2838 6993	渣甸山 實1280呎 建1650呎 三房兩廳 2,800萬 2838 6993	特色平房 實445呎 建650呎 三房兩廳 708萬 2838 6993		
麗皇居 實1849呎 建2199呎 翠綠山景 3,900萬 2588 1818	蔚山花園 實1849呎 建2199呎 實用新裝 3,900萬 2522 1777	帝景園 實1529呎 建1981呎 品味裝修 4,300萬 2899 0010	寶雲道 實3225呎 建3833呎 高尚地段 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838	賽西湖大廈 實1124呎 建1280呎 兩房兩廳 1,880萬 2571 2999	威景台 實700呎 建795呎 車位山景 980萬 2922 3311	帝華台 實922呎 建1182呎 三房兩廳 1,520萬 2921 7222	承德山莊 實1275呎 建1588呎 兩房兩廳 1,190萬 2546 3133		
蔚皇居 實995呎 建1373呎 面對現貨 劃價罕有 2,600萬 2922 6666	金微閣 實1644呎 建2000呎 大廳三房 靜靜地段 3,000萬 2548 4999	華園 實602呎 建800呎 高層靚景 899萬 2578 3553	寶馬山花園 實830呎 建1030呎 三房兩廳 1,480萬 2922 3288	輝閣閣 實1081呎 建1283呎 實用靚景 1,780萬 2521 6999	御景台 實1081呎 建1283呎 三房兩廳 1,780萬 2921 7222	承德山莊 實1275呎 建1588呎 兩房兩廳 1,190萬 2546 3133	帝華台 實922呎 建1182呎 三房兩廳 1,520萬 2921 7222		
福運花園 實915呎 建1292呎 名校為鄰 1,170萬 2926 4123	新德園 實2059呎 建2104呎 市區屋宇 3,980萬 2397 2328	帝景軒 實929呎 建1266呎 內向靚景 1,500萬 2381 1889	又一村花園 實1496呎 建1759呎 兩房兩廳 2,500萬 2928 8788	天璽 實644呎 建888呎 最佳投資 2,250萬 2926 3222	瓊璽 實694呎 建888呎 兩房兩廳 1,200萬 2928 4111	君匯港 實887呎 建1166呎 樓高雙車 1,700萬 2175 6313	半山一號 實1252呎 建1636呎 南北對流 1,800萬 2328 9338		
半山一號 實3150呎 建4097呎 罕有複式 南北對流 6,200萬 2328 9338	名鑄 實1171呎 建1568呎 五睡房 都督樓勢 2,700萬 2926 3388	半山一號 實1582呎 建2069呎 四房兩廳 2,400萬 2328 9828	華架山花園 實1130呎 建1303呎 正南靚景 1,100萬 2926 4088	擎天半島 實1444呎 建1805呎 三房兩廳 3,500萬 2927 8833	天璽 實644呎 建888呎 最佳投資 2,250萬 2926 3222	瓊璽 實694呎 建888呎 兩房兩廳 1,200萬 2928 4111	君匯港 實887呎 建1166呎 樓高雙車 1,700萬 2175 6313		
海名軒 實1519呎 建1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實1580呎 建2156呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實1125呎 建1413呎 臨海靚景 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實854呎 建1067呎 兩房兩廳 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實854呎 建1067呎 兩房兩廳 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實782呎 建979呎 郵輪碼頭 1,158萬 2926 5522	海逸豪園 實887呎 建1166呎 樓高雙車 1,700萬 2175 6313	海逸豪園 實782呎 建979呎 郵輪碼頭 1,158萬 2926 5522		
海名軒 實1666呎 建2172呎 環圍綠地 樓高豪華 4,600萬 2926 5111	匯景花園 實1226呎 建1569呎 罕有相連 高層靚景 1,600萬 2346 0300	半島豪庭 實1051呎 建1382呎 日廳實用 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 四房兩廳 1,350萬 2926 6333	譽港灣 實1125呎 建1413呎 兩房兩廳 1,950萬 2214 7141	星河明居 實1275呎 建1588呎 兩房兩廳 1,190萬 2927 6622	峻峯 實1677呎 建2123呎 煙花海景 2,800萬 2799 5333		
蔚皇居 實1624呎 建2210呎 前掠海景 2,480萬 2929 6030	壹號雲頂 實889呎 建1150呎 新地傑作 1,050萬 2693 9338	駿景園 實1370呎 建1626呎 兩房兩廳 1,200萬 2602 2588	嘉御山 實2629呎 建3426呎 巨廳高層 3,980萬 2929 6333	滿清山 實1059呎 建1480呎 高層靚景 928萬 2656 6366	翠園天下 實2706呎 建3598呎 富豪必備 2,200萬 2662 3626				
康樂園 實1214呎 建1850呎 優靚設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實2574呎 建3523呎 名人翠居 6,500萬 2929 6000	雍怡雅苑 實1300呎 建3213呎 高層靚景 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實1300呎 建3213呎 回報靚景 1,450萬 2662 3626	帝瀾灣 實1188呎 建1479呎 單車位 780萬 2481 3800	美孚新邨 實869呎 建1158呎 全新裝修 700萬 2928 3131	影岸紅 實879呎 建1173呎 天海一色 800萬 2923 6188	曼克頓山 實2799呎 建4173呎 全新裝修 1,500萬 2370 3456	葡萄園 實1579呎 建2509呎 兩房兩廳 3,800萬 2471 0228	加州豪園 實1713呎 建2476呎 低水首選 1,480萬 2482 9903
碧堤半島 實1764呎 建2259呎 自製相連 2,200萬 2496 0669	御園 實1373呎 建2527呎 設計獨特 戶戶靚景 1,900萬 2471 0600	加州豪園 實1539呎 建2183呎 p型靚景 1,060萬 2482 4993	翠園雅苑 實1373呎 建2527呎 北望神州 1,100萬 2482 9903	St. Andrew's Place 實3344呎 建4848呎 兩房兩廳 6,380萬 2482 4993	邁爾家園 實1579呎 建2509呎 兩房兩廳 2,080萬 2920 4488	天鑽 實1579呎 建2509呎 兩房兩廳 2,200萬 2471 0600	富豪居 實2189呎 建3120呎 平過靚景 1,300萬 2679 7788		

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