



梅艷芳在生前已安排將壽山村道恒安閣複式單位交由遺產管理人負責託管。

新地郭氏1.4億購梅艷芳故居

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)已故天后梅艷芳前故居壽山村道恒安閣複式單位易手。土地註冊處顯示,新地郭氏家族以1.47億元購入物業,以實用面積4,069方呎計算,呎價36,127元。新地郭氏家族收購梅艷芳故居後,正式統一整個恒安閣,這次橫跨6年的收購涉資9.37億元,日後可以0.75倍重建豪宅。

實用面積呎價36127

梅艷芳位於南區壽山村道8號恒安閣B2複式單位遺產,早於1993年底透過厚恩有限公司以2,000萬元購入,梅艷芳逝世後,物業由遺產管理人負責託

管。土地註冊處顯示,上述單位以1.47億元易手,買家為NOVEL JOY GROUP LIMITED,董事是CHU WEN SUM YVONNE、CHUNG WAH SANG WELSON及HONG PAK CHEUNG WILLIAM。其中HONG PAK CHEUNG WILLIAM與新地經理康百祥的英文名相同。

壽山村乃港島傳統豪宅區之一,不少名人家族及城中富豪情鍾該區,其中壽山村壽山村道8號恒安閣,現址建有12伙複式設計單位,大部分單位實用面積約4,000方呎。原業主包括朱玲玲及夏佳理家族等多位名人,其中10伙單位於2007年中以聯合標售

形式出售,最終由新地郭氏家族以7.1億元購入,平均每個單位價值逾7,000萬元,佔整個項目逾83%業權。

9.3億統一恒安閣全幢

其後,新地郭氏家族再以約近8,000萬元增持多1伙,前後共斥資7.9億元,令整體持有單位增至11伙,只餘下梅艷芳遺產,由於有關遺產已進入司法程序,新地郭氏家族亦不急于收購這伙「最後單位」,11個物業一直放租。現成功收購餘下一伙,未計算期間租金收入,合共斥資9.37億元,相信新地郭氏家族將可盡快展開重建。

俊和或融資發展九肚地

總投資48億元 合作夥伴暫未公布

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)俊和日前以27.1億元投得九肚第56A區(沙田市地段579號),每呎地價僅8,382元,引起市場嘩然。俊和董事潘志才昨表示,地盤屬合資發展,公司所佔股權其實不足50%,日後連地價打算總放投約48億元發展豪宅,不排除會融資。地盤75%將興建70幢洋房,另外25%會興建2幢樓高10層的分層住宅,合共提供110個單位。

俊和今次斥巨資投地,引起市場好奇合作夥伴的身份,但潘志才昨日守口如瓶,一直未有透露夥伴的身份:「好快你哋會知啱啦,我都要尊重合作夥伴。」令事件充滿神秘感。

「要尊重合作夥伴」

資料顯示,九肚地皮佔地354,136方呎,可以0.91倍發展,可建樓面323,308方呎,其每呎地價8,382元,創九肚第56A區低密度豪宅地價新低。對於市場指地皮造價偏低,他不敢苟同,認為地皮價錢合理,而低過市場預期的價錢,已反映地皮的地勢問題,以及建築難度高。

及洋房,包括70幢洋房,提供面積由2,500方呎至5,000方呎,另外有2幢樓高10層的分層物業,提供約40伙,單位面積約1,700方呎至2,500方呎,將有80%的單位望馬場及城門河景,預計2年後預售,3年半後落成。

他續說,九肚項目建築費約18億元,每呎建築成本逾5,500元,雖然建築成本每年平均上升逾10%,但集團在建築方面有優勢,包括項目管理及設計上等,相信日後落成項目即使在芸芸的九肚地盤中,亦有一定競爭力,不擔心市況回調及政府樓市「辣招」的影響。

不排除再購九肚地

他補充,集團日後會持續競投官地,對九肚山區其他地皮亦有研究,不排除

項目最快2年後預售

潘志才透露,項目將會興建分層住宅



俊和地產發展董事潘志才(右)表示,九肚項目將提供110個單位,而公司所佔股權不足50%。旁為俊和地產發展經理(物業發展)梁志輝。

會入標。事實上,俊和過去亦多次於香港發展物業,如2002年參與坪石清水灣道8號項目,目前亦有不少收購舊樓及強拍計劃,例子有正在申請強拍的長沙灣嘉利工廠大廈,而內地方面亦有不少地盤。

儘管俊和對豪宅市場投下信心一票,

但現時豪宅交投仍處低位水平。以山頂南區為例,中原何兆榮稱,受重稅打壓,區內交投持續淡靜,惟因部分豪宅業主叫價不再堅持,令8月山頂南區錄6宗豪宅買賣,其中5宗為分層單位,1宗為洋房,比7月錄5宗買賣稍微回升,涉資金額亦增至2.787億元。

萬科54億奪深圳商辦地

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)萬科、佳兆業和中海昨日在深圳土地房產交易中心大廳共同爭奪一塊位於南山區留仙洞發南路兩側的商業辦公用地,通過一次競價方式,萬科以報價53.99億元(人民幣,下同)、溢價率高達93%競得。

該地塊規模龐大,不論是土地面積還是建築面積,都為今年深圳出讓地塊中最大的一塊。其土地面積約為39.4萬平方米,包含建設用地面積約15.4萬平方米(將建設研發用房、辦公樓、商務公寓等)。未來建築面積為133.551萬平方米。該地塊中有62.5萬平方米的研發用房需建成後無償移交政府,因此可售面積為71.051萬平方米,最終計算可售面積樓面地價為7,598元/平方米。

長實北京別墅賣800套



香港文匯報訊(記者 羅洪嘯 北京報導)長實在北京順義中央別墅區打造的別墅項目譽天下累計銷售800套,銷售總額70億元(人民幣,下同)。最新一期花園大宅將於10月推出,屆時將向市場發售該盤最後600套房源,價格每平米4萬元至4.5萬元。長實董事郭子威表示,集團上半年在京套現10億元,全年在京銷售業績可達到20億至30億元。郭子威表示,是次譽天下的瑞景花苑將於9月6日開始在北京展開大型巡迴路演。

昇柏山收票超額6.5倍



長實執行董事趙國雄(右一)及中銀香港個人金融及產品管理按揭業務主管伍愛施(右二)介紹樓換樓貸款。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)低市價策略見效,長實旗下荃灣昇柏山截至前晚收逾620票,以首批82伙計,超額6.5倍。另一邊廂,銀行之間亦出現貸款爭奪戰,中銀香港為爭取昇柏山換樓客,推出樓換樓貸款,方便他們放售舊樓期間,透過貸款支付雙倍

印花稅或新樓首期等開支。中銀香港個人金融及產品管理按揭業務主管伍愛施表示,「樓換樓貸款計劃」的利率為P至P-1.75%,還款期最長為6個月,借款額一般以舊樓放售價70%及新樓價70%的中間價計。

趙國雄:暫無意再加推

長實集團執行董事趙國雄指出,昇柏山截至前晚已累收逾620票,以首批82伙計,超額6.5倍,該盤首批連加推合共300伙於今日下午6時截止收票,明日早上10時為已入票買家進行登記,明早11時半抽籤安排樓換樓次序,無意於明日開售前再加推。

長實高級營業經理封海倫表示,根據已入票的準買家分析,荃灣區佔31%、新界區佔36%、九龍西佔12%、九龍東佔11%、港島區佔10%,登記人士大部分為私人名義。她稱,此盤2房及3房戶最高呎價均低於1萬元。

趙國雄續稱,繼荃灣昇柏山後,大埔鳳園1期及荃灣西7區的預售樓花同意書預料很快獲批,期望月

內可以批出其中一個樓盤的售樓紙,最快下月推售,初步看來荃灣西7區較快獲批,此2個盤的示範單位均設於紅磡置富都會商場。

荃灣西或下月推售

對於長策會公布的10年房屋興建量,他表示,相信政府增加房屋供應是好事,香港各界已提供不同意見,為政府作參考材料,以香港整體利益出發,做出切合香港實際的長遠房屋政策。

華置削灣仔壹環優惠

其他新盤方面,根據一手住宅銷售網頁顯示,華置削減灣仔壹環付款優惠,根據其最新價單顯示,60天即供付款折上折優惠,由原本照訂價減10%後再按折實價再減訂價5%,改為照訂價減10%後再按折實價再減訂價4%,優惠期由9月8日延至9月30日。至於120天付款方式維持照訂價減10%,優惠期同樣延至9月30日。此外,綜合消息及一手住宅銷售網頁顯示,元朗漆柏出售2伙,粉嶺逸峯出售1伙。

盧吉道文物酒店或放行

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)山頂盧吉道27號擬建文物酒店計劃,雖然諮詢期內96%反對,包括多名區議員及立法會議員都呈交意見反對,但規劃署昨稱項目有助推動文物旅遊,並且對方亦提出使用電動迷你車出入及設置參觀時間限制來減低對環境及交通的負面影響,故對申請「不反對」,意味項目今日成功「開關」機會大。

96%意見反對 規劃署不反對

根據規劃署文件,盧吉道27號酒店項目於3個星期的諮詢期接獲158個意見,當中152個反對,比例達96%,呈交反對意見人士,包括創建香港、中西區區議員葉永成、陳浩濂,以及立法會議員陳家洛等。另外,亦有山頂區居民反對,指盧吉道路面十分狹窄,酒店會加重負荷,對山頂區的交通及環境帶來影響,而且大興土木亦破壞自然面貌。但亦有支持者認為申請人有心為保育出力,讓公

眾有機會接觸逾90年的歷史建築,應予推廣。事實上,項目早前已引發中西區14名區議員向規規會聯署反對,更指若規規會不否決有關申請,將發動更大規模的反對行動。

山頂盧吉道27號為二級歷史文物建築,5月時曾申請改建文物酒店項目,但遭到強烈反對,業主撤回舊方案後,上月重新申請,房間維持17間,但縮減發展規模,新方案樓面為12,465方呎,較舊方案減少4,478方呎。



山頂盧吉道27號為二級歷史文物建築。

新供應增加 待批樓花不足萬

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府加快審批預售樓花同意書,漸見成效。地政總署公布,8月批出3份預售樓花同意書,包括觀塘觀月、樺峯、粉嶺樓路交界項目及房協筲箕灣樂融軒,涉及717伙。消息指,前兩盤最快9月及10月公布售樓書。由於同期新申請單位只得24伙(樓花期約30個月),令待批預售單位減少至不足1萬伙,跌至近1年新低。

信置與市建局合作發展的觀塘觀月、樺峯為觀塘市中心重建計劃的首期,由信置於2009年投得,前身為巴士站。項目共提供299伙,預計明年10月底落成。新地2010年以4.59億投得的粉嶺樓路交界項目亦批准預售,項目提供144伙,預計明年12月落成。另外,房協位於筲箕灣的樂融軒獲批預售,提供274伙,料明年12月底落成。

聶國信山項目再申預售

至於新申請項目只得一個,為會德豐與南豐旗下山頂聶國信山山頂項目,繼今年6月就第1期(19伙)申請預售後,8月再為項目第2期申請預售樓花,只涉及24伙,預計2016年3月31日落成,樓花期約30個月,為政府6月底公布延長樓花預售期的「受害者」。

由於新申請單位少,而同期則批出3個項目共717伙,令8月的待批樓花單位跌至9,880伙,按月回落約6.5%,並為去年9月錄得8,705伙後的11個月新低。

大聯盟晤民建聯促「撤辣」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市交投淡靜,地產代理繼續爭取政府撤銷辣招。地產代理業界九大商會代表、聯同美聯集團董事總經理黃子華及中原地產創辦人施永青,日前(周三)於新立法會大樓先與民建聯會晤,後再與獨立民選立法會議員謝偉傑律師見面。

據大聯盟發言人稱,民建聯兩位立法會議員李慧琼及鍾樹根出席,會議上表示理解大聯盟的訴求,並會與其黨團深入研究後,再約晤業界。謝偉傑亦表達支持大聯盟。大聯盟召集人朱建蘭稱,大聯盟目前已經獲得十多名立法會議員支持,但會繼續與其他政黨及立法會議員會晤,尋求更多議員支持。

工廈摸貨19個月新低

香港文匯報訊「雙倍印花稅」推出已屆半年,工廈摸貨市場頓成重災區,美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處資料數據顯示,8月工廈摸貨成交宗數僅18宗,按月下跌約5.3%,創19個月新低。摸貨註冊金額方面,則錄得約1.98億元,按月下跌約20.2%。

市場蝕讓個案漸增

由於投資成本大幅上漲,即使是過去熱炒的觀塘區工廈,8月僅錄3宗摸貨成交。部分業主為求盡早出貨,不惜蝕讓離場,如觀塘鴻圖道35號低層單位,以3,270萬元沽出,帳面蝕讓256萬元。

美聯工商舖董事陳偉志指出,未來工廈摸貨註冊將長期貼近零水平,政府實無必要「加辣」。而隨着市場逐漸消化新辣招,加上市場游資充足,長遠而言,價格基數偏低、用途靈活性高的工廈,註冊量於第四季可穩步回升。

TML TOWER呎租13元

另一方面,近年荃灣工業區急速轉型,區內新型工廈相繼落成,位於荃灣海盛路3號的TML TOWER隨着入伙期屆滿,有32樓業主出租兩個單位,意向租金叫價由每平方呎13元起。中原(工商舖)工商部高級營業董事歐嘉麗表示,物業樓底高約4.48米,面積分別為11,413至12,573方呎,擁山景景致的單位意向呎租約13元,而坐擁全海景景致的意向呎租則約15元,租客可因應業務規模,打通作相連單位出租,涉及樓面合共近2.4萬平方呎。歐氏指出,現時荃灣區舊式工廈的呎租一般叫價介乎9元至11元,預期TML TOWER租金叫價相當進取。

8月工廈摸貨蝕讓個案

物業	買入價 (萬元)	賣出價 (萬元)	蝕幅 (%)
荃灣海盛路3號高層	760	680	-10.5%
荃灣海盛路3號中層	730	690	-5.5%
觀塘鴻圖道35號低層	3,526	3,270	-7.3%

8月商舖買賣 城市花園佔65%

香港文匯報訊 中原地產研究部指出,8月商舖買賣合約登記錄得432宗,較7月的153宗顯著上升1.8倍。金額錄得30.06億元,較7月的17.66億元上升70.2%。

城市花園商場舖位是8月商舖登記焦點之一,錄得281宗,佔8月份整體432宗的65.0%。金額方面,8月份城市花園商舖登記總值6.05億元,佔8月份整體30.06億元的20.1%。另外,五千萬元以上大額類型錄得12宗及15.54億元商舖登記,按月上升1.4倍及1.6倍,當中較高登記金額個案為一宗筲箕灣道i-UniQ,東一籃子舖位的登記,價值4.08億元。