

# 新地突推壽臣山屋 呎價13萬

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 超級豪宅轉旺，新鴻基地產昨突公布港島南區壽山村道 Shouson Peak 之 24 間屋的價單，實用呎價由 76,328 元至 131,887 元，創出壽臣山區內新高呎價，其中 9 號示範屋售價達 5.63 億元，實呎價 131,887 元，若成交，創出香港洋房新高紀錄。

據了解，新地於下周一先推其中 4 間屋，向香港永久居民享 3% 售價折扣，亦補貼一半 DSD 及 BSD 稅，以吸引公司客或內地客，連同 100 日即供獲售價 5% 折扣，港人私人名義可獲最多 12.25% 折扣優惠、港人公司名義可獲最多 16.75% 折扣優惠，境外人士最多獲 12.5% 折扣。

## 辣稅補貼一半 2 億入場

根據一手住宅銷售網頁顯示，Shouson Peak 先推的 11E、11G、17G 及 19A 號屋，實用面積由 2,931 至 3,603 方呎，花園面積由 572 方呎至 1,143 方呎，售價由 2,3206 億元至 2,7667 億元。依據價單內提供的優惠，港人私人名義折實呎價 66,977 元至 69,475 元，折實售價 2,0363 億元至 2,427 億

元；港人公司名義折實呎價 63,543 元至 65,912 元，折實售價 1,932 億元至 2,303 億元；境外人士折實呎價 66,787 元至 69,277 元，折實售價 2,03 億元至 2,42 億元，折後呎價仍是區內新高價。

發展商提供 100 日即供付款(照售價減 5%)、180 日即供付款(照訂價減 4%)及 270 日即供付款(照訂價減 3%)三種付款方法。為免通宵排隊，新地不接受 12 月 2 日下午 1 時前於中環國際金融中心 1 期排隊輪候。

此外，由信置、合和及市建局合作的灣仔龍匯 2 期次批 220 伙將於周日推售，信置營業部聯席董事田兆源表示，龍匯 2 期次輪加推的單位於昨日開始收票，明下午 3 時截票，周日上午 11 時開售。而之前入票的向隅人士，經同意可轉移至第二輪收

■新地昨推 Shouson Peak 之 24 間屋的價單，其中 9 號示範屋售價達 5.63 億元。 記者張偉民 攝



票中。

## 新世界西環盤上載樓書

其他新盤方面，新世界於西環南里

EIGHT SOUTH LANE 昨晚上載樓書，準備短期內推售。恒基地產於北角維峯售出 2 伙，至於華懋於深水埗寓，則售出 1 伙。

■市傳藝人陳慧琳父親陳崇偉購入九龍站天璽 2 伙單位。 資料圖片



# 北角南方大廈減 200 萬沽

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市近一年交投淡靜，最近新盤推售攤薄購買力，二手成交就更加「靜上加靜」。北角南方大廈及荔枝角美孚新邨有業主見狀亦終於面對現實，分別大幅剪價 200 萬元及 110 萬元沽出單位。

世紀 21 北山地產高級客戶經理彭志偉表示，上述成交為南方大廈低層 A 室，實用面積 550 方呎。單位屬 3 房間隔，業主原先叫價 600 萬，放盤半年終剪價 200 萬元以 400 萬元易手，實用呎價 7,273 元，屬市價水平。買家為區內換樓客，而原業主於去年 12 月購入上述物業，當時作價約 255 萬元，持貨至今一年多，現將物業沽售，扣除額外印花稅 (SSD) 賬面獲利 125 萬元，物業期內升值近 57%。

## 美孚新邨四房減 110 萬

美聯物業吳志輝表示，該行日前促成美孚新邨 8 期百老匯街 104 中層 A 室成交，實用面積 1,327 方呎，四房間隔，望東南海景，雙方議價 110 萬元後，以 1,440 萬元成交，呎價 10,852 元。吳志輝又指，區內二手穩向好，本月暫已錄得約 27 宗成交，較上月全月之 18 宗大幅上升。

## 德福長情業主賺近 500 萬

美聯物業黃遠基表示，該行剛促成一宗九龍灣德福花園兩房單位買賣成交，業主於一個月內累減約 35 萬元離場，物業於 33 年間升值接近 500 萬元。單位為 F 座低層 2 室，兩房間隔，實用面積 538 方呎。原業主

先開價 550 萬元，累減 35 萬元終獲同區客斥資 515 萬元承接，實用面積平均呎價約 9,572 元。原業主於 1980 年 8 月以 19 萬元購入上址，持貨至今升值 26 倍。

新界方面，中原地產陳永強表示，粉嶺花都廣場 8 座高層 A 室，實用面積 392 方呎，兩房間隔，原業主開價 325 萬元，見買家甚有誠意，願減價 20 萬元，以 305 萬元沽出單位，實用面積呎價 7,781 元，屬市價。

另據土地註冊處資料顯示，九龍站天璽 20 座 2 區 37 樓 E 室及 21 座 5 區 60 樓 H 室，剛以 3,729.2 萬元成交，其中 E 室實用面積 684 方呎，H 室 438 方呎，合共 1,122 方呎，實用呎價 33,237 元。新買家為陳崇偉 (CHEN SUNG WAI DAVID)，與藝人陳慧琳父親姓名相同。

# 港置：住宅註冊難達 4 千

香港文匯報訊 港置高級執行董事伍創業表示，反映 10 月市況的 11 月土地註冊處數字顯示，截至 27 日為止，一、二手住宅註冊暫錄 3,493 宗，較上月全月的 3,563 宗僅相差 70 宗，料全月數字超越上月，惟升幅不大之餘，更有機會連續 4 個月維持 4,000 宗以下水平，為 1996 年有紀錄以來首次出現上述狀況。

## 二手註冊比率持續不足 8 成

伍創業指出，本月至今之一手註冊已超越上月全月數字，而二手註冊卻仍然錄跌幅的情況之下，故二手註冊比率繼續下跌；據最新資料顯示，本月至今二

手註冊佔整體一、二手住宅註冊比率為 72%，相比 10 月的 78% 繼續回落，連續 3 個月不足 8 成之外，此比率更創過去 16 個月新低。

伍創業表示，以一、二手註冊劃分的話，本月至今一手註冊已超越上月全月數字，暫錄 974 宗，料全月數字將超越 1,000 宗，屆時為本年 3 月後首次重上 1,000 宗水平，較為活躍之屋苑包括九龍區的 THE AUSTIN 及天璽，以及新界區的漆柏等。

伍創業表示，二手註冊方面，本月至今暫錄 2,519 宗，與上月全月的 2,789 宗還相差約 1 成，而本月最活躍屋苑包括嘉湖山莊、沙田第一城及維景灣畔，分別錄得 20 宗以上個案。

# 囍匯旺銷 國泰 88 舖 2600 萬放售

香港文匯報訊 灣仔利東街重建項目「囍匯」開售理想，隨即成為市場焦點，令該區物業市場成投資者入市首選，有投資者趁勢推售灣仔國泰 88 商場地舖，面積 418 方呎，意向價為 2,600 萬元，若成功易手，將創該商場成交價新高。

中原 (工商舖) 商舖部營業董事馮熙國表示，該行新近獲委託作獨家代理放售位於灣仔道 125 號國泰 88 商場地下 G8 至 G11 號向街舖，面積 418 方呎，以交吉形式出售，意向價為 2,600 萬元，折合呎價 6.2 萬元。據了解，該舖業主為董姓資深投資者，於 2012 年中斥資約 1,750 萬元購入上址，創該商場成交價新高；若按今次意向出售，估計物業將可升值近五成，可帳面獲利約 850 萬元。

據了解，另一麥姓資深投資者亦把持有的國泰 88 商場內側舖位推售，面積約 400 方呎，意向價約 1,800 萬元。

# 九龍城西營盤酒店申請 地區人士全數反對

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 本港酒店房間不足，不少財團都傾向將地皮重建酒店，但香港車多路窄，每每遭到地區人士反對。其中，裕泰興家族成員羅守弘早前申請與九龍城太子道西 380 號重建酒店，諮詢期內接到 20 個意見，全數反對，包括區議員吳寶強、居民等，認為酒店發展會影響當區交通、加劇空氣污染、影響治安等。

據悉，羅守弘一向積極發展廉價酒店紅茶館，雖然太子道西 380 號規劃上可作住宅發展，但羅氏卻向城規會申建 15 層高酒店，樓面 12,650 方呎，提供約 72 個房間。但地區人士不滿，甚至居民簽名反對，相信會為項目闖關帶來阻力。

另外，西營盤皇后大道西 291 至 295 號，原本可建住宅，但業主申請改土地用途，擬建 1 棟 20 層高酒店，樓面約 23,250 方呎，房間總數約 90 個。然而，諮詢期內接到 7 個反對意見，包括中西區關注組、豐景閣業主立案法團、區議員鄭麗琼等，理由指附近已有多幢酒店，影響區內交通，質疑是否有必要再建酒店。

**香港房屋經理學會**今年踏入銀禧紀念外，今年亦為物業管理一個重要年份，為學會以至整個行業，帶來無限挑戰與機遇。

## 物業管理發牌制度化

對物業管理行業影響最廣泛，要算物業管理行業發牌制度的立法程序。政府部門以至市民，最初對業界自發要求「成立發牌制度」噴噴稱奇，然而學會宗旨是每項專業都應該設有一套完善的規範制度。香港的物業繁多，無論住宅、寫字樓、商場、工廈、康樂設施、車場、酒店式住宅等，提供的物業管理服務愈趨多元化，故必須通過發牌制度令市民得悉物業管理的專業性。

廣泛以外，是深遠。長遠房屋策略督導委員會早前公布諮詢文件，建議未來 10 年增加 47 萬個住宅單位，筆者預計對額外專業房屋經理和前線督導級從業員需求大增，數量分別為 800 個及 4,000 個，因此學會期望政府增加培訓資助，推動院校開辦更多相關課程及增加學位。

至於增加房屋供應，筆者建議政府可加快公營房屋的興建及重建速度，以縮短公屋輪候申請人輪候時間；另外亦可考慮改建空置工廈 (私營及公營) 作為「緩衝房屋」以讓輪候公屋的申請人士暫住。

物業管理講求質素，居住環境亦然。在學會 25 周年晚宴上，特首梁振英在主禮演講中提及，香港人均居住面積僅 161 方呎，遠遠落後於世界各先進城市，而有大量人口居住於惡劣環境。因此政府除致力增加房屋供應外，更會着力改善居住環境。筆者對此非常認同，並認為要改善居住環境，優良的物業管理絕對是不可或缺的一環，無論要處理日常管理、樓宇維修均需要合資格的物業管理專業人士，相信業界全人亦以改善市民居住環境為己任。(節錄) (以上資料只供參考)

■香港房屋經理學會會長 袁翠儀

# 成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告 成公資土拍告〔2013〕29號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部 39 號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》(成國土資發〔2011〕80 號) 等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於 2013 年 12 月 20 日上午 10 時，在成都市高新區天府大道北段 966 號天府國際金融中心 7 樓，以拍賣方式組織出讓 5 宗國有建設用地使用權。現就有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積 (平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金 (萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件	持證准用面積 (m²) 及方式	出讓人	
1	CH43 (252/211): 2013-306	成華區成華大道以南，三環路以西，成南立交以北	32806.39 合 48,9096 號	城鎮混合住宅用地 住宅 70 年 商業 40 年	樓面地價：3000 元/平方米	7300	2013 年 12 月 20 日 10 時	計入容積率總建面積/容積率	不大於 22%。	建築物 (含所有建、構築物及設施) 最高點高程不大於航空限高絕對海拔高度 835 米，並符合相關規範要求。若要突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆。	不小於 30% 二類住宅用地 48,9096 指標證書 成都市國土資源局
2	CH44 (252/211): 2013-307	成華區成華大道以南，三環路以西，成南立交以北	28401.78 合 42,6027 號	城鎮混合住宅用地 住宅 70 年 商業 40 年	樓面地價：3000 元/平方米	6300		計入容積率總建面積/容積率	不大於 22%。	建築物 (含所有建、構築物及設施) 最高點高程不大於航空限高絕對海拔高度 835 米，並符合相關規範要求。若要突破限高必須取得相關航空限高主管單位的書面批覆。	不小於 30% 二類住宅用地 42,6027 指標證書 成都市國土資源局
3	PX21 (252/211): 2013-314	郫縣三道堰鎮八步村八社	29945.35 合 44,9180 號	城鎮混合住宅用地 住宅 70 年 商業 40 年	180 萬元/畝	2100		二類住宅用地：容積率大於 1.0 且不大於 1.8 (計入容積率的建築面積不超過 45628 平方米)；商業用地：容積率大於 1.0 且不大於 1.8 (計入容積率的建築面積不超過 8072 平方米)	二類住宅用地密度不大於 30%；商業用地建築密度不大於 40%。	建築物相對地面高度不大於 24 米	二類住宅用地 (其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率的建築面積的 10%)、商業用地 44,9180 指標證書 郫縣國土資源局
4	SL49 (252/211): 2013-313	雙流縣東昇街道永福社區 8 组、花園社區 6 组	11743.69 合 17,6155 號	城鎮混合住宅用地 住宅 70 年 商業 40 年	465 萬元/畝	2500		>1.0 且 <2.5	<25%	建築制高點應滿足機場航空限高要求。	>35% 二類住宅，兼容商業用地，兼容比例：≤10% (以計入容積率的總建築面積計算)。若設底層商業，則底層商業裙房屋層數不得少於兩層。 17,6155 指標證書 雙流縣國土資源局
5	JT10 (252/211): 2013-310	金堂縣三星鎮康巴路南側	13408.50 合 20,1128 號	城鎮混合住宅用地 住宅 70 年 商業 40 年	82 萬元/畝	450		容積率：1 < R ≤ 3.6	滿足航空限高要求	≥30% 二類住宅用地 (其中可兼容的商業建築面積比例不大於 20%)	20,1128 指標證書 金堂縣國土資源局

四、CH43(252/211):2013-306 號宗地，CH44 (252/211)：2013-307 號宗地，新建商品住房總建築面積中，套型建築面積 90 平方米以下住房面積所佔比重，必須達到 70%