

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；港人公司名義折實呔價 63,543 元至 65,912 元，折實售價 1.932 億元至 2.303 億元；境外人士折實呔價 66,787 元至 69,277 元，折實售價 2.03 億元至 2.42 億元，折實後呔價仍是區內新高價。

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%)三種付款方式。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氹滙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，氹滙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 昨晚上載售樓書，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·式捌售出1伙。

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,分別大幅劈價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，放盤半年終劈價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1年多，現將物業沽售，扣除額外印花稅(SSD)帳面獲利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號中層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，區內二手平穩向好，本月暫已錄得約27宗成交，較上月全月的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。

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，每遇到地區人士反對。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，擬建幢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。

 **談樓說地**

物業管理機遇與挑戰

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，最初對物業界自發要求「成立發牌制度」嘖嘖稱奇，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、工廠、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线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，以縮短公屋輪候冊申請人輪候時間；另外亦可考慮改建空置工廠(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

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，以及新界區的溱柏等。

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。

囍滙旺銷 國泰88舖2600萬放售

香港文匯報訊 灣仔利東街重建項目「囍滙」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；若按今次意向價出售，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。

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號樓，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(畝)及方式	出讓人	
								計入容積率總建 築面積/容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
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	32606.39 合48.9096畝	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	不大於94556平方米（其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的20%）。	不大於22%。	建築物（含所有建、構架物及設施）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畝	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		不大於82365平方米（其中可兼容的商業建築面積比例不大於計入容積率建築面積的20%）。	不大於22%。	建築物（含所有建、構架物及設施）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	郫縣三道堰八步村八社	29945.35 合44.9180畝	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大於45828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大於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	二類住宅用地不小於30%；商業用地不小於20%。	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總建築面積的10%）、商業用地	44.9180 指標證書	郫縣國土 資源局
4	SL49 (252/211): 2013-313	雙流縣東興街街道福祿鎮6組、花園社區6組	11743.69 合17.6155畝	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畝	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	綜合密度≤30%，高層主體按照《成都市規劃管理技術規定》（2008）規定容積率和建築高度所對應的建築密度確定。	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 指標備款	金堂縣國土 資源局	

一、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請競買、競賣；申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中如有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。

二、申請參加本公告宗地土地競買、競賣保證金只須按其申請額度最高的一宗土地競買、競賣，價高者得。競得人競得宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。

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占比重，必須達到70%以上。

五、CH43(252/211)-2013-306號宗地、CH44（252/211）：2013-307號宗地：競得人自行向成都市電業局申請辦理供電配電相關手續，並承擔相關費用。

六、請競買申請人在2013年12月19日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到毗鄰匯豐銀行成都公共資源交易服務中心受理組備部窗口辦理報名手續，領取《競買應價領單》。為規範流程並提高效率，請競買申請人於2013年12月18日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組備部窗口提前申報。

七、須「持證用印」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易中心購買；建設用地指標價款按出讓文件的年度最低保證價繳納。（諮詢電話：028-85987005）

八、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2013年12月04日起到成都市公共資源交易服務中心受理組備部窗口領取出讓文件或登載成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。

聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心73樓 諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882

詳情見：成都市公共資源交易服務中心（<http://www.cdggzy.com>） 四川省國土資源廳（<http://www.scdlr.gov.cn>） 成都市國土資源局（<http://www.cndlr.gov.cn>） 中國土地市場網（<http://www.landchina.com>）

成都市公共資源交易服務中心
2013年11月28日

