

禁入嵐山現樓 趙國雄：無違例

書信回覆銷監局 強調地盤不安全

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、葉佩妍)即將推售的大埔嵐山1期引來不少風風雨雨。運房局局長張炳良高度關注長實要求準買家簽署「無參觀同意書」，而銷監局昨晚約7時半接獲長實回覆，指會研究其解釋是否合理。長實集團執行董事趙國雄昨反駁指，銷監局不了解嵐山地盤實際處境，事件問題源於地盤環境不安全，重申昨日已安排專車予客人到現場附近作實地視察，不認為銷售安排有違例。

對於嵐山有部分單位望到墳墓，趙國雄稱，新界地區常有墳墓，若「行得正企得唔使驚」，更指有墳可證明是風水地，或許更值得考慮，買家亦可選擇其他單位。對此，銷售監管局提醒準買家，根據樓說明書內有關資料，該期數的第3座之北面及第5座之西面有一個墳墓。

稱有墳證明是風水地

對於是次嵐山1期銷售風波，張炳良指出，設立一手住宅物業銷售條例旨在令買家有充分的購買訊息，故要求發展商提供現樓予買家參觀，只有在有困難時才退而提供相若單位予買家參觀。至於日後會否向嵐山的發展商長實作出處罰，須待長實回應監管局後決定，若發現有違反規定，會依法處理。

消委會總幹事黃鳳嫻亦關注事件，指長實做法不是好方法，發展商有責任讓消費者睇現樓，以充分了解物業狀況。她呼籲，消費者簽署有關同意書前要考虑清楚，因為參觀現樓可保障自己，收樓時發現有問題亦可追討，若簽署了同意書，發展商即可免責，日後發現問題，想透過法律途徑追討亦不容易。

銷監局籲買家勿棄權

銷監局昨提醒準買家，嵐山的邊界內有道路供公眾人士前往毗連的私人土地及墓地。據該局了解，發展項目嵐山所在地段的批地文件特別條款第30條訂明，承受人應自費在該地段內提供、建設及維持可前往毗連的私人土地及墓地的暢通無阻的道路及行人路。此外，承受人應容許公眾人士於所有時間及就所有合法目的，步行或以車輛免費通過或往返上述的道路及行人路，以前往毗連的私人土地及墓地。

銷監局發言人說，銷監局建議準買家在參閱嵐山樓說明書時，應特別留意「發展項目的所在位置圖」、「發展項目的佈局圖」、「批地文件的摘要」、「公共設施及公眾休憩用地的資料」以及「有關資料」部分。準買家應清楚了解物業業主是否須共同承擔道路、行人路及墳墓之建築、管理及維修的費用。

專車安排買家外圍視察

是次嵐山1期以保障買家安全為由，要求買家在認購前必須簽訂「無參觀同意書」，放棄實地視察現樓方可買樓，引來銷監局猛烈批評，直指長實嚴重違規。趙國雄反駁指，銷監局不了解嵐山地盤的實際處境，地段環境現階段並不安全，地盤承建商亦沒有為參觀現樓人士買保險，故不予買家睇現樓，又強調昨日已安排專車予客人到現場附近作實地視察。



長實集團執行董事趙國雄指，集團只會以書面回應銷監局的信件，不會在大氣中交流。記者梁悅琴攝



嵐山準買家意見 圖文：梁悅琴

陳先生：購買時會考慮 霍先生：不介意無現樓參 呂小姐：發展商不開現樓不關其觀看，不過現樓是考慮購買與否的因自己覺得此盤價錢OK。好，揀選此盤因價錢平。素，但仍考慮作上車用。

趙國雄認為，若買家認為資訊不夠，可以不入票。他又形容此舉是希望讓買家入票前考慮清楚，皆因集團已了解到地盤因1期及2期為同一入口，在施工關係下，於下周內都不可以開放現樓予客人參觀。因此，他不認為集團有違規，不擔心被罰款50萬元。

趙國雄認為，若買家認為資訊不夠，可以不入票。他又形容此舉是希望讓買家入票前考慮清楚，皆因集團已了解到地盤因1期及2期為同一入口，在施工關係下，於下周內都不可以開放現樓予客人參觀。因此，他不認為集團有違規，不擔心被罰款50萬元。

新地標售山頂兩洋房

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)為求高價出售手上豪宅，新地昨公布以招標形式推售山頂加列山道12號TWELVE PEAKS首批2座洋房，涉及11號及12號洋房，下周起招標，於7月29日下午截標。新地副董事總經理雷霆表示，近期山頂新盤成交價不錯，平均呎價逾10萬元，具有指標作用。

呎價或逾13.3萬新高

市場估計，TWELVE PEAKS售價參考白加道28號、天比高及歌賦山道3號的成交紀錄，料有機會創呎價逾13.3萬元新高紀錄。

TWELVE PEAKS推出招標的洋房，其中11號洋房實用面積3,759方呎，花園面積2,238方呎，另天台及停車場面積719方呎及508方呎；12號洋房實用面積3,771方呎，花園面積2,211方呎，天台及停車場面積為719方呎及519方呎。

翻查資料，此項目地皮是新地於2006年12月19日以當時創世界紀錄的地王呎價投得，地皮成交價18億元，較底價高逾1.34倍，呎價42,149元。

麗新短期推大坑道盤

另外，由麗新發展的豪宅項目跑馬地大坑道339號，其售樓書上載到一手住宅銷售網。據售樓書顯示，項目由A座及B座組成，提供9個單位(包括1間地下連花園及2間複式)，實用面積1,507方呎至5,046方呎。麗新高級副總裁潘銳民表示，項目有機會月內推出，售價參考大坑、跑馬地及中半山成交，並相信樓市平穩加上豪宅罕有，價錢會偏穩。



市場估計，TWELVE PEAKS售價參考白加道28號、天比高及歌賦山道3號的成交紀錄。資料圖片

樓價指數逼近新高

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)中細價盤交投熾熱，帶動本港樓價再次挑戰新高，反映樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報123.36點，創68周最高，與歷史高位123.66點僅差0.3點。當中，CCL(中小單位)最新報122.12點，按周上升0.19%，連續2周衝破歷史新高；而CCL(大型單位)最新報126.93點，按周下跌1.03%。

中小戶樓價再破頂

中原地產研究部高級副總裁黃良昇指出，中小型單位樓價連升6周共4.82%，反映6月24日大澳屋居天利苑認購踴躍，利好樓價，用家的置業需求強大，上車及換樓活動持續暢旺。反觀大型單位樓價升勢明顯落後，大型單位樓價近四周呈現反覆向上，高低位均較之前為高。與此同時，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報123.87點，連續2周創歷史新高，按周上升0.13%，反映樓價升勢由大型屋苑展開。

該行續指，7月15日立法會通過雙倍印花稅(DSD)條例草案，加上7月1日起金管局14次向市場注資合共437.03億元，資金流入利好樓市，這兩大因素有待8月上旬公佈的CCL開始反映。

預約睇樓跌2%至6%

另一方面，綜合各大代理行資訊，今明兩天預約睇樓量按周均錄跌幅。中原十大屋苑周末預約睇樓量連升三周後，於本周末回落6.5%，錄695組。美聯15個指標屋苑預約睇樓量錄得1,108組，跌2.2%；利嘉閣50個指標屋苑錄1,920組客戶預約睇樓，減少2%，連跌三周。

恒地入紙 蕉坑地發大逾兩倍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港府近年多番透過放寬發展密度增加房屋供應，多間私人地產商亦希望借此增值。城規會最近接獲多宗放寬密度的申請，最新一宗來自恒地及相關人士持有的大埔蕉坑土地，發展商連同北面政府用地一併申請10幢住宅共1,394個單位，地積比率2.1倍，較原來的0.6倍大幅提升約250%。

恒地等旗下大埔蕉坑土地，位於鹿茵山莊及白石角運動中心之間，再往東即為吐露港公路及白石角天賦海灣等建築群，地盤極具規模，佔地達39.24萬方呎(包括22.52萬方呎政府土地，現時劃為「住宅(丙類)」，申請改為「住宅(乙類)4」用途，地積比率因此大幅提升至2.1倍，提供住宅樓面82.38萬方呎，擬建10幢12至22層的住宅大廈，提供1,394伙。

項目涉及政府土地

由於地盤包括大片政府土地，建議分兩個地盤獨立發展。其中佔地15.24萬方呎的北面地盤A，由政府發展，預料可建4幢17至18層住宅(另一層車庫)，提供536伙；南面約23.98萬方呎地盤，則由私人發展(亦包括部分政府業權的土地)，擬建6幢14至22層高住宅，提供858伙，平均單位面積約587方呎。

另外，《大埔發展審批地區草圖》收到642份申述，

其中新地、太古地產、置地等聯合呈交申述，認為大埔谷西面和六鵝灣東面一些環境比較不易受破壞的土地，應劃為6個「綜合發展區」(CDA)，除CDA(1)建議2.1倍及14層外，其餘5個CDA都建議低密度的0.4倍至0.5倍及3層高，以提供低至中密度房屋發展和旅遊設施，CDA(6)將連接擬建屋的東涌小蠔灣車廠。

新地於元朗有大量發展項目，其中一幅南生圍蠔洲路以北的地盤，亦剛申請放寬發展密度。佔地約39.18萬方呎，現時屬「住宅(丁類)」，擬改劃土地用途為「住宅(丁類)1」，地積比率由0.2倍放寬至0.35倍，可建13.52萬方呎樓面，提供70幢樓宇，平均單位面積1,938方呎。據了解，地盤去年亦曾申請建屋，當時僅以0.22倍建45幢屋闔關，後來已撤回申請。

信置停車場申建住宅

信置亦希望搭上政府增加供應的「順風車」，旗下元朗水車館街28號黃金中心，現址為一個有地舖的15層高多層公眾停車場，有420個車位。申請改劃作住宅發展地帶，以興建1幢30層高樓宇，但為彌補失去的車位供應，地下4層會附一個公眾停車場，提供130個車位，亦設有地舖。據知地盤約21,420方呎，擬建住用樓面82,833方呎、非住用72,337方呎。

http://www.wenweipo.com

「築夢前海」活動為港人前海發展助力

前海深港現代服務業合作區承擔着深入深化深港合作的探索重任，被寄予了建設21世紀海上絲綢之路後方基地的歷史使命，並以「未來的曼哈頓」為目標大力進行着開發建設與招商引資，至今已取得累累碩果。前海的發展需要香港夥伴的參與，香港競爭力的提升也需要前海的創新融合發展。

目前，前海已吸引400餘家港企入駐，港資企業在前海投資總額保守估計已近千億元。今年，前海計劃引進1,000家港企，並提出了「萬千十」工程對深港合作進行了全面規劃，下半年，國民待遇等一系列惠港措施剛陸續出爐，前海港資港企真正的機遇期即將到來。

為更好地助力港資港企在前海的投資與發展，由深圳前海深港現代服務業合作區管理局與深圳前海化蝶諮詢有限公司共同推出了「築夢前海」系列活動之前海港資港企沙龍。此次活動以「港資港企前海平台的發展空間及業態需求解決方案」為主題，將於7月30日下午14:00-17:00在前海管理局D207會議室舉辦。此次活動將通過前海管理局相關負責人及香港銀行、法律、稅務、前海駐港辦公室、港資前海企業等各行代表，分別針對前海發展情況及優惠細則、跨境融資及金融創新服務、法治環境及發展機遇、產業優惠目錄及業務發展、前海港企持續發展等方面進行講解與交流。

此外，「築夢前海」系列活動將每月安排兩期，以前海產業發展需求為基礎，通過舉辦新行業聚會、沙龍、論壇，解讀前海最新政策，交流業務發展機遇，探討風險防範實務，以求讓前海企業和計劃入駐前海的企業更全面、更深入地了解前海，更好地在前海開展業務，同時將企業現狀及需求情況用於前海策略制定與前海前景發展規劃，以推動前海各產業板塊連動高速、健康發展。

「童夢·同想」藝術作品展 以藝術表達心底夢

由中國海外集團有限公司(以下簡稱「中國海外集團」或「集團」)及親切合辦的「童夢·同想『中國海外X親切』兩地學生藝術創作交流計劃」結集近1,700名來自香港主流小學、特殊學校、內地中國海外希望小學和中海社區的小朋友，於3月至6月期間舉辦共56場藝術工作坊，以「探險」、「毅力」和「貢獻」為題，並利用六角形拼貼畫集體創作出133件藝術作品，當中41件作品已於7月3-6日在香港視覺藝術中心展覽廳圓滿展出。

參與計劃之部分學校師生代表、中國海外集團義工代表、藝術顧問與中國海外集團及嘉賓合照。

跨越界限 逾千兒童體驗藝術

藝術無界限，今次展出的作品不但能展現不同背景及能力的小朋友的藝術創意能力，同時，更代表着一個平等機會，以藝術創作為媒介，讓他們訴說心中的夢想。此計劃結集近1,700名來自香港6間主流小學、6間特殊學校，以及內地10間中國海外希望小學、22個城市中海社區及2所中海愛心圖書館所在學校的兒童，以六角形拼貼畫進行藝術創作，製造各具特色的展品。

來自主流學校的王肇康與特殊學校的馬愷君在藝術工作坊中成為拍檔，一整日的工作坊讓他們從互不認識、到彼此了解對方的想法、繼而討論和合作，並成為好朋友。肇康表示：「我最難忘是與我的拍檔君一同發揮創意，利用毛條讓作品更立體。我覺得她跟我們沒有很大分別，我們一同合作，完成藝術品」。活動亦讓君留下了開心的回憶：「可以跟不同的朋友一齊玩，認識不同人覺得好開心」。在討論的過程中他們因大家的夢想而得到啟發，認為「要達到夢想就要堅持、有周詳的計劃和互相幫助」，最後他們與其他組員合力創作出作品「衝上雲霄 達到目標」。

散發共融色彩 讓夢想、藝術更美麗

在小朋友經歷這個共融藝術創作的過程中，中國海外集團義工李海奇亦有深刻的體會：「小朋友所創作的藝術品不但鮮豔奪目，而且更懂得運用不同物料如毛條、玻璃紙、飲管、雪條棒等，製作不

同的裝飾品，令藝術品更活潑和立體地呈現自己的想法，讓我再次回到無憂無慮的童年之餘，更讓我意識到一個平等關愛的空間對兒童參與及發展的重要性。」

夢想是本着對世界的好奇，培養探險精神，及以毅力實踐出來。而往往在實踐個人的夢想的旅程中，我們還發現自己可以回饋社會，用愛心幫助有需要的人。藝術顧問曾盟堅以「探險」、「毅力」和「貢獻」的精神啟發小朋友的夢想，他表示：「每個小朋友在今次的創作過程中發揮他們的創意和強項，例如主流學生在意念上提出豐富的題材，而有特殊需要的同學使用他們的專注力將物品畫得繪影繪聲。看見他們打破歧視、互相照顧、一起遊戲、完成目標，我覺得十分感動。」