### 希慎傳接英皇銅鑼灣舖

市交投延續,銅鑼灣勿地臣街12號舖市傳獲洽購至 士。據了解,物業由MAX STRENGTH LIMITED 於2012年以約1.46億元購入,建築面積約900方 呎,公司登記董事為張炳強、范敏嫦及黃志輝,三 位均是英皇集團 (0163) 執行董事。張炳強回覆本 報查詢時稱不評論有關傳聞,並會在適當時候公布 有關事宜。

#### 宏安2.1億購舖收租

此外,同區波斯富街寶榮大廈地下AB號舖有最 新進展,宏安集團(1222)昨天發出通告,集團斥 資2.1億元買入物業。以物業實用面積1,204方呎計 算,折合呎價逾17.4萬元。目前為空置,交易完成

業收租。翻查市場資料,舖位的原 業主乃內地投資者劉軍於2012年以11.42億元,一 尾聲,有指新買家為希慎興業(0014)或有關人 口氣買入包括上述單位在內的一籃子巨舖,登上全 港最大宗舗位成交個案。

#### 北角商廈全幢4億沽

另一方面,市場傳出北角電氣道柏宜大廈全幢以 約4億元成交,物業樓高25層,總樓面面積約4萬 方呎,折合呎價約1萬元。業主於今年初放售,意 向價4.5億元,倘成交屬實,物業議幅逾一成。據 悉,該廈業主於2012年以約3.6億元購入物業,持 貨2年轉手賺4,000萬元。

至於紀惠集團副主席廖偉麟持有的彩虹匯八坊商 場,市場傳出摸貨交易,涉及1樓雙號舖,作價約 290萬元,賬面獲利約14%。



■北角柏宜大廈傳出全幢以約4億元成 交,平均呎價約1萬元

# 羅氏葵涌工廈申變酒店

羅氏家族或相關人士今年中以3.82 億元購入的葵涌國瑞路南星工業大 廈,向城規會申請全幢改裝成酒 店,項目地盤面積約13,595方呎, 現址地積比率8.3倍,日後涉及非住 宅樓面約112,753方呎,提供260個 房間,房間面積由135方呎至388方 呎不等,預料2017年落成。

事實上,項目2010年曾有條件獲 批重建酒店,可建1幢22層高酒 店,總樓面約12.91萬方呎,提供 298個房間,但需要補地價,反而全 幢改裝可獲豁免補地價,相信發展 商於衡量不同因素下,決定微調活

#### 上海街唐樓申規劃許可

另外,市建局旺角上海街戰前唐 樓保育項目昨向城規會申請規劃許

市建局表示,由於樓宇結構欠 佳,將需要頻繁及大量的維修工 程,保存及活化利用這戰前唐樓群 還需要符合現行建築物條例要求, 唐樓群有相當部分將不得不重新設 置,以符合現有結構安全要求。按 照發展計劃的注意事項,戰前及戰 後樓宇如需任何新的重置,需向城 規會申請規劃許可

#### 限量地投資細 新地長實照吼

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屯門景秀 里地皮昨日截標,地政總署昨公布,項目共 收到多達 11 份標書。測量師認為項目招標 反應理想,主要因項目鄰近輕鐵站,發展具 規模外,景觀亦開揚,但項目鄰近濾水廠及 附近有祖墳,加上亦有修葺山坡等要求,相 關成本將反映在出價上,預期發展商出價偏 向審慎。市場對地皮估值分歧大,介乎7.61 億至14.27億元。

**公**合市場資訊,有份投標的地產商,包括嘉華、 店聯營、信置、德祥地產、遠東發展、恒地等。由於 地皮投資額細,大部分發展商表明獨資入標,只有德 祥地產表明合組財團。

美聯物業測量師行董事林子彬表示,屯門景秀里地 皮規模適中,吸引多家大中小型發展商參與入標競 投,反應符合市場預期。中原測量師行執行董事張競 達亦認為招標反應理想,不過地皮位置偏離市中心, 且鄰近濾水廠,發展商出價或審慎。

#### 規模735伙 附屬條件多

根據政府資料,項目地盤面積約118,921方呎,發 展相當有規模,可建樓面面積約為475,683方呎,限 建至少735伙,即平均單位面積約647方呎。林子彬 ■恒地代表。 記者張偉民 攝

記者張偉民 攝 ■信置代表

■K & K Property代表 記者張偉民 攝

預料,項目日後可發展一房至三房為主的中小型單 位,主攻上車及換樓用家市場。

根據賣地章程顯示,發展商被限制需保持一條貫穿 項目的行人通道開放以方便鄰近居民,亦列明發展商 需自資鋪設鄰近項目附近的行人路並負擔起鄰近斜坡 的岩土檢查及保養工作,以及為項目進行排污問題環 保評估等;加上項目附近有氯氣及液態石油氣等危險 品儲存設施,未來或會影響銷售情況。

測量師對地皮估值相當分歧,介乎7.61億元至14.27 億元, 樓面地價約1,600元至3,000元。

#### 遠東:中標擬建上車盤

嘉華國際地產部董事總經理尹紫薇表示,附近居民 已習慣濾水廠於附近,不擔心會影響發展。問到今年 屯門地價下滑,她認為純屬反映地皮規模,不認為是

次成交地價必屬下限。遠東發展地產發展部總經理朱 寶林昨於入標後表示,雖然附近有墳地、濾水廠及需 要維修斜坡,但相關影響在入標前考慮清楚,日後若 中標擬興建樓價約200多萬元的兩房單位

另外,早前揭標時間長達兩個星期的白石角科進路 地,消息指因為至少兩個發展商標價相同,都屬最高 標價,故政府要求他們進行第二輪投標,令開標時間 延長。由於其他較低標價的投標者已肯定出局,政府 消息強調做法並非不公平。

#### 大嶼山長沙地招標

地政總署昨正式就大嶼山長沙地進行招標,項目佔 地約45,338方呎,不可建多於3層的建築物,可建樓面 約36,264方呎。地盤北面有山泥傾瀉的危險,中標財 團日後需作出岩土工程勘察及提供預防性和補救方案。

### 業銷售佔約48%。

世茂房地產(0813)方面,10月合約銷售額約67.79億 元,合約銷售面積56.42萬平方米,平均銷售價格為每平方 米12,016元。而今年首10個月累計合約銷售總額約574.76 億元,累計合約銷售總面積473.15萬平方米,同比分別上

# ■美聯物業統計,港九新界三區本周六、日預約睇樓

量全線告跌。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)踏入年尾,樓價持 續上升不止,反映樓價的中原城市領先指數CCL最新 報129.4點,直迫歷史紀錄,按周微升0.01點,持續 在高位横行;而中原城市大型屋苑領先指數 CCL Mass報 130.11點,亦屬歷史次高,按周升 0.05%,結 東兩周連跌。

#### 九龍新界指數創新高

各界數據方面,新界西區指數最新報114.93點,新 界東區指數報136.02點,均創歷史新高。在用家支持 下,新界兩區繼續領導大市。九龍區指數報128.37

點, 創歷史新高;至於港島區指數報135.53點, 則創 8周新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指 穩,而港島區調整未完。

#### 差估署數據接連破頂

另外,差餉物業估價署昨日公布數據顯示,9月樓 價指數連升6個月達265.8點,累升9%,並刷新歷史 力。 紀錄。至於同期的租金指數則連升7個月報162點, 累升達4.5%,亦創歷來新高。

各單位類別中,以實用面積少於431方呎的A類單 位最高,報288.7點,按月升近1.9%;而實用面積介 乎 431 方呎至 752 方呎的 B 類單位, 則報 252.5 點, 按 月升幅達2%為各類單位之中最高。無獨有偶,租金 指數亦以A類單位冠絕其他類別,連續上升7個月報 174.7點,按月升約1%,累升達4.7%。

據美聯編制的「樓價走勢圖」顯示,最新10月亦持 續按月再升約0.8%,以實用面積計算的平均呎價報約 9,643元,續創紀錄新高。然而,樓價乾升情況持續, 但按月升幅實際逐漸收窄,10月按月升幅為近5個月

「佔中」行動至今已超過一個月,為樓市帶來觀望 氣氛,同時美國量化寬鬆結束,亦為未來樓市增添加 息陰霾,令買家追價審慎,導致上月二手樓價升勢放 緩。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,發展商趁低息 環境下積極推盤,並以貼近市價推售以搶佔購買力, 二手樓價再大幅上升的條件不大,甚至會帶來調整壓

#### 買家觀望 預約睇樓回跌

至於本周末兩天預約睇樓量回跌,據美聯物業分行 統計,本周六、日15個指標屋苑預約睇樓量錄約767 組,終止前兩個周末的升勢,按周回落約5.5%。美聯 住宅部行政總裁布少明表示,年尾一手踏入衝刺階 段,推盤節奏緊湊,多個全新及加推項目今、明連環 應市,力爭市場購買力,拖累港、九、新界三區預約 睇樓量全線告跌。

布氏續指,踏入年尾,發展商磨拳擦掌,採取貨如 輪轉策略推盤,二手抗衡乏力,加上「佔中」行動陰 霾仍在,市場未脱觀望氣氛,令二手持續受壓。

# ■嵐山Ⅲ期昨晚揀樓反應不俗

爆爭客戰。將軍澳天晉IIIB次批81伙 及大埔嵐山Ⅱ期新一批33伙昨晚同步 開售,前者全晚售出57伙,佔推售單 位70%;後者首半小時沽出逾80%單 位,即26伙,當中5伙開放戶沽清。

新地昨晚原價加推天晉 IIIB 的 81 伙,除保留原有折扣,更新增優惠, 天晉系列的買家選購今批價單中指定 單位,可額外獲樓價1%現金回贈,共 有25間,主要為2房戶。消息指,昨 晚約有200多台客到場。

至於昨晚原價加推大埔嵐山Ⅱ期28 伙,分布於第1及2座,其中28個單位 的平均呎價 10,169元,折實呎價 8,694 元,售價由508.1萬元至917.3萬元, 當中2房戶(實呎504)售價508.1萬元, 折實入場 434.4 萬元, 3 房戶(實呎 751) 方呎至 342 方呎。

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)新盤再 售價 697.7 萬元, 折實入場 596.5 萬 元,折實呎價7,943元,另外5伙早前未 能以「1+親」形式售出的開放式單位, 分布於第1座8、9、12、15、18樓A 室,原價由198萬元至207.2萬元,加價 18.5%後,售價由234萬元至244.9萬 元,折實售價200萬元至209.4萬元。

#### 玖瓏山首批收近二千票

另外,今早推售的沙田九肚玖瓏山 首批210伙昨日下午截票,消息指,累 收1,955票,超額登記8.3倍。

#### 深水埗時尚華庭載樓書

至於由周年茂持有的華業控股於深 水埗九江街時尚華庭昨日上載售樓 書,此盤共有120伙,實用面積由264

城市放寬樓市「限購令」,加上銀行放寬 住宅按揭,帶動上月樓市成交量上升。嘉 里建設(0683)看準商機,將旗下於內地 二、三線城市的10個樓盤安排來港舉辦展 扣予即場認購的客戶。 銷,其間將推出多個住宅及寫字樓物業, 單位售價由30餘萬元(人民幣,下同)至 示,中原上月業績創出15.17億港元新 6,800餘萬元不等,首批不少於50伙。

3樓舉行,樓盤分布內地10個城市,包括 天津、瀋陽、秦皇島、寧波、莆田、長 業,是擁有人民幣資產的不錯選擇。

沙、成都、唐山、營口、杭州及大連,項 目均位處當地市中心黃金地段,或當地政 府未來主力拓展的發展新區。發展商指, 不排除按情况再加推, 並提供額外樓價折

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表 高,其中七成來自內地業務,反映資金再 匯展昨日起至下周一於鰂魚涌嘉里中心 度流向內房市場。他指港人對內地物業之 興趣現時不局限於廣東省,而投資高端物

## 港商億五掃傲名3分層

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)豪宅新盤 再錄大手成交。消息指,一名香港商人 B, 訂價2.184億元,實用面積3,198方 剛斥資1.5509億元向嘉里建設購入九龍 塘義德道3號傲名3伙分層戶,分別為第 1座1樓A室(實用面積1,734方呎)、第1 個複式單位售價由1.3413億至1.659億 座1樓B室(實用面積1,466方呎)及第1座 元,實用呎價56,381至59,913元,若成 2樓B室(實用面積1,485方呎),平均呎價 功售出,創出九龍塘分層單位新高呎 33,103元。據悉,買家計劃作自用。

#### 雲門加推 洋房呎價6.8萬

面對鄰盤交投旺,華懋集團昨公布以 創出九龍區新高價加推九龍塘義德道5

號雲門3伙價單,包括首度推出的洋房 呎,實用呎價高達68,293元,若成功售 出,創出九龍區洋房新高呎價,另外2 價。該盤亦公布銷售安排,下周二起開 售首批30伙及昨日加推3伙。

發展商仍提供150天即供付款獲減樓 價3%、售價4.25%的印花税津貼、及送 價值250萬元的車位一個的優惠。

灝景灣反價兼破頂

成交,青衣灝景灣出現呎價破頂,中原黃國強表示, 涉及11座高層D室,實用面積504方呎,業主反價20 萬元以670萬元沽出單位,折合呎價13,294元,呎價 創屋苑新高。按原業主於2001年以260萬元買入價計 算,賬面大幅獲利410萬元,物業期內升值1.6倍。

另一方面,中原周世康説,香港仔嘉隆苑A座嘉昇 閣高層10室,實用面積401方呎,於自由市場以430 萬元將單位易手,折合呎價達10,723元,創同類兩房 單位白表新高價,呎價直逼香港仔中心平均呎價約 10,800元。原業主於1991年以57萬元綠表買入單位, 持貨23年,賬面升值約6.5倍。

#### 太古城老業主勁賺1798萬

中原張光耀表示,鰂魚涌太古城金楓閣低層B室成 交,單位實用面積1,015方呎,作價1,872萬元,折合 呎價18,443元。至於原業主一手買入,當時作價74萬 元,今趟沽貨,物業期內勁升24倍。

# 綠地首10月銷售額增2.5倍

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)各內房股陸續公布銷售 成績。綠地香港(0337)昨日公布,今年首10個月合約銷 售約為102.43億元(人民幣,下同),按年增2.5倍,而已 售合約總建築面積則約為138.71萬平米,按年增加3.8倍, 相關平均售價為每平米7,385元。

同日,奧園 (3883) 公布今年首10個月未經審核合同銷 售總額約85.82億元,較去年同期增長約31%,當中商業物

#### 恒大累計銷售破千億

恒大地產(3333)則公布,首10個月累計物業合約銷售 金額1,072.9億元,按年增加17%;涉及樓面面積約1,498.9 萬平米,按年升一成,銷售均價每平米7,158元,按年升 6%。而單計10月,物業合約銷售金額90.5億元,涉及樓 面面積102萬平米,平均每平米8,797元。

升3%及9%,平均銷售價格為每平方米12,147元。

# 維 何

公

亚

大廈維修成爲近日大衆關注的焦點之一, 作爲物業管理從業員的專業團體——香港房 屋經理學會,有必要讓市民大衆了解大廈維 修的重要性,更包括業主、業主立案法團、工 程顧關公司、物業管理公司的權與責命

作爲業主,亦即大廈的業權持份者,有充 分理據及責任關心大廈的營運及保養狀 况○業主應經常留意大廈張貼於當眼處的 通告,了解大厦日常的運作情況;同時除自 身單位外,亦可留意大廈無論外觀及内貌, 例如公衆地方是否潔淨、牆身狀況等等,如 有問題可向物業管理公司反映以作跟進。 同時業主亦應積極出席業主大會,表達意 見及參與表決重要事項,以保障有關大廈 的重要決策,均符合大部分業主的意願。

#### 法團認清維修緩急輕重

業主立案法團亦有其權與責。法團有責 瑜 任認清維修項目的急切性,究竟維修項 目,是爲保養,或接到法庭的維修命令,當 中有緩急輕重之分。值得一提的是,業主 立案法團或業主對大廈運作有充足的了 解及關注,維修命令出現的機會其實極 少。如大廈有項目需要維修,法團應該項 目有充分理解,並與大廈業主溝通,令業 主有足夠的認知,提供項目招標的透明 度。物業管理公司及房屋經理亦會協助法

團了解招標詳情,以令招標時能公平、公正及公開。

#### 業主須知收費分攤詳情

業主面對大廈維修項目,可了解法團是否已委託認可 人士提交工程顧問報告,並認清收費分攤的詳情。收費分 攤的詳情,列明於大廈公契內,法團及物管公司會將大廈 公契存放於辦公室内以供大廈居民免費查閱。一般而言, 分攤方式會分爲兩類,分別爲「不可分割份數業權」及「管 理份數業權」,主要仍以公契所列爲準。而分攤業權一般 包括:商舖、車位、住宅及外牆,住宅業主可查閱公契留意 自己的業權份數多寡。

同時公契内亦會以公平原則列明管理業權的詳情,以 顯示業主需攤分的維修責任。例如,若大廈升降機需要 維修或更換,地舖的業主由於並不需要使用升降機,故 此維修責任極少甚至沒有。但所有詳情均依據大廈公契

爲準,因此業主及法團有責任去了解公 契内容,爲確保大廈日常營運、及維修項 目,均在公平情况下運作,以減少因誤解 而產生的維修糾紛。(以上資料只供參考)

