

禁造假 3 招 業界稱難執行

地產商會向房屋局反映意見

磋商 細節

房屋局前日突擊巡查示範單位，並計劃推出 3 招加強規管樓花防造假，當局昨日首度就該 3 措施出與地產建設商會商討執行可行性，地產建設商會執委會副主席梁志堅表示，開會目的主要商討 3 項措施執行細節，但坦言其中要求發展商搭建與現樓無差異的示範單位有難度，對於資源不足的中小型地產商，要覓得適合空間並非易事，要再從詳計議。

政

府前日巡查兩個新盤於商場搭建的示範單位，之後更有備而來即場公布 3 項加強規管樓花措施，對於房屋局日前公布的措施，地產建設商會昨早向房屋局反映意見。

最關注搭建示範單位要求

梁志堅表示，商會與房屋局開會目的，主要反映該會對 3 項措施的意見，並就執行細節進行磋商，商會最關注乃要求發展商搭建示範單位盡量與現樓實況無差誤，事實上執行方面有難度，如大型發展商要物色大商場或適合的寫字樓搭建無差別的示範單位問題不大，但資源不足的中小型發展商，未必能到足夠空間搭建像真度 100% 的示範單位，作為商會必需照顧各大小會員的需要及訴求。

梁志堅續說，昨日開會純粹初步商討，稍後會再與當局進行緊密磋商。消息人士指，議會期間，房屋局會要求發展商搭建一比一的示範單位，以及搭建交樓標準的「清水房」，即間隔、圖則要完全與現樓無異，有與發展商提出質疑，未必所有場地皆可做出一比一的示範單位，事實上，所有新盤示範單位的呎數皆依實況搭建，面積無擴大或縮細，問題在於樓盤屬商業產品，略加宣傳亦非過分。

有發展商表示，商會未來會繼續與房屋局開會跟進，期望就規管樓花有最終定案，亦相信政府今次高姿態打壓防造假，發展商會自律不敢再「過界」。

長實地產投資董事郭子威昨日回應，指政府所有能夠提高銷售樓花透明度的措施，集團均會支持，並向來達到政府所有要求，尤其發放資料準確無誤，集團一直做足，但對於房屋局提出必需搭建「清水房」，以及一牆都不能少的要求則有保留。

對政府要求另外搭建「清水房」讓買家對單位一目了然，郭認爲其實實行不少示範單位已有所交代，執行上要詳細考慮，至於容許買家於示範單位拍照存檔及量度尺碼，郭子威認爲無不可，只要知會有關方面即可。

新地旗下代理執行董事雷霆指，政府增加樓花銷售透明度對市場有利，不過集團的示範單位一向透明度高，所以不需要時間去適應新的規管，即使政府會就樓花銷售加入新元素，集團亦會作出配合，但希望政府監管之餘，亦能夠與實際賣樓情況取得平衡。

► 梁志堅稱未來會與房屋局繼續商討規管樓花銷售措施 (資料圖片)



名城下周加價最多 9.8%

長實大圍名城越戰越勇，累售 900 伙套現 80 億元，餘下不足 100 伙金山郊野公園的黃金名宅，鐵定下周二(四月二十日)提價 4.7% 至 9.8%，加價後呎價介乎 8000 至 9500 元，至於保留予內地買家於五一黃金周選購的 30 伙，則維持原價。

長實地產投資董事郭子威表示，大圍名城之前主打的金山景的黃金名宅，尚餘不足 100 伙可供發售，鐵定下周二加價，其中賣剩 35 伙的 1030 呎 B 單位，因餘貨不多加幅略高，約加 9.8%，至於餘下 65 伙的 901 至 903 呎 A 單位則加價 4.7%，加價後呎價約介乎 8000 至 9500 元，至於保留予內地買家於

五一黃金周選購的 30 伙，則維持原價發售，呎價約 7300 至 9000 元。

郭子威表示，至於早前全數推出的獅子山景單位，至今累售 90%，餘貨約不足 50 伙亦計劃黃金周重推，不排除會調升售價，加幅約 5% 以內，現時呎價約 9000 至 1 萬元。

名城備受內地客追捧，連日皆有內地買家捧場，昨日再有來自溫州的聯樓團透過中原帶隊進行考慮兼實地視察，該團為數約 20 人，部分為當地知名開發商，被問及會否考慮入市投資，該開發商表明今次來意希望對樓盤先作初步了解，之後再作考慮。



郭子威(右)稱名城下周加價，旁為營業經理楊聰永

白加道項目下月拍賣值 13 億

樓市火熱，貴價豪宅不愁承接，位處山頂的罕有地王吸引發展商虎視眈眈。由中建企業許世勳家族持有、市值逾 13 億元的山頂白加道 35 號 Falconridge，剛委託代理於 5 月 18 日公開拍賣，早於 06 年以「天價」投得加列山道地皮的新地，昨日率先表明會着手研究是否

參與今次的拍賣。山頂白加道 35 號現址為一幢樓齡約 29 年的豪宅，物業樓高 5 層，合共提供 8 個住宅單位，面積各約 3300 方呎，業主一直持有作收租用途。據資料，該地盤面積 53350 方呎，劃作「住宅(丙類)3」用途，地積比率 0.5 倍

，地盤可建總樓面最多 26675 方呎，而項目早前已獲屋宇署批出建築圖則，獲准重建為 3 幢 3 層高的洋房，有測量師估計，項目每呎樓面地價約 5 萬至 5.2 萬元，地皮估值約 13.3 億元。

仲量聯行國際董事兼物業銷售主管曾煥平稱，該物業位處山頂白加道，居高臨下，享凌霄閣至維港及九龍半島景致。業主今次放售物業，目的是重整物業投資組合，並非看淡後市，而透過公開拍賣形式出售，捨棄招標方式，旨在加強透明度，並可提高競投氣氛。據資料，該項目業主為中建企業許世勳家族。

山頂一向罕有地皮公開拍賣，最近期的要追溯到 2006 年，新地以每呎樓面地價 42169 元透過政府土地拍賣，成功奪得加列山道地皮，當年創出了開埠以來的紀錄。對於今次再有山頂地皮拍賣出售，新地代理執行董事雷霆表示，集團現正着手研究是否參與白加道 35 號的公開拍賣。

另外，被問到運輸及房屋局局長鄭汝樺早前參觀九龍塘向御示範單位，負責該盤銷售的曾煥平表示，局長滿意該盤示範單位，只是關注到某個房間的牆身改為玻璃牆設計，他當時解釋，該幅並非主力牆，有關改動純粹是設計師的概念，沒有違反樓花銷售指引。



中建企業許世勳家族持有的山頂白加道 35 號，將於 5 月 18 日公開拍賣

南灣售樓料兩日內獲批

儘管政府擬加強規管樓花銷售，但並未窒礙發展商的推盤部署。新地牽頭發展的香港仔南灣，預料兩日內獲批預售樓花同意書，最快下周開賣，首批擬推 20 伙，單位面積 2600 方呎，意向呎價維持 2.5 萬元，發展商亦擬推出 2 伙特色戶，包括已獲買家積極洽購的「天外天摩天大宅」三複式單位。

新地代理執行董事雷霆指出，南灣可望未來兩日獲批預售樓花同意書，最快下周推售。首批先推 20 伙第 1 座 A 室單位，面積 2600 方呎，意向呎價維持 2.5 萬元。鑑於樓盤特色戶亦獲積極洽購，集團遂計劃推出 2 伙特色戶，

包括 37 樓相連單位，面積 3366 方呎，附連特大露台；另 37 及 38 樓連天台三複式戶，面積 3920 方呎，命名為「天外天摩天大宅」，單位附設 5 個空中花園及 2 個私人泳池，整個樓盤僅只 2 伙，現已獲準買家洽購，出價接近發展商意向水平，惟具體意向價稍後公布。

此外，同系大角咀尚待批預售樓花同意書的形品·星寓，消息指發展商昨日會晤代理商討開賣鋪排，據稱複式單位意向呎價 1 萬至 1.3 萬元，分層獅子山景單位意向呎價 9000 元，望山景單位意向呎價 7000 元。



雷霆(左)表示，南灣私人會所耗資 5 億元打造。右為新地代理銷售及市場高級經理陳漢麟

鯉景灣樓價年升 42%

樓價升勢難擋，鯉景灣 3 房單位剛以 780 萬元易手，1 年升價 42%，業主勁賺 232 萬元，升幅跑贏大市。

中原地產鯉景灣分區營業經理陳偉昌表示，鯉景灣觀景閣高層 A 室，面積 884 平方呎，3 房連套房間隔屬屋苑樓王級物業，單位日前以 780 萬元連租約易手，呎價 8824 元，原業主去年二月以 548 萬元入市，持貨 1 年多轉手帳面獲利 232 萬元，單位升值 42%。

利嘉閣地產皇牌屋苑太古城區域經理黃龍智表示，息口低企且通脹重現，推動二手樓價不斷攀升，太古城錄得「好價」買賣，一個樓齡最高的翠湖臺單位，新近以呎價 6785 元易手，造價可與 97 年底同類單位成交交齊，為鄺陽閣高層 A 室，建築面積 678 方呎，作價

460 萬元，賣方 04 年首季以 233 萬元購入物業，今番單位易手，帳面獲利 227 萬元離場，賺幅高達 97%。

物業市場成交持續暢旺，各大屋苑成交量齊升，以往較低水之屋苑，於市場追低水之效應下，亦陸續出現新高價成交，爵悅庭錄得好價成交，中原地產爵悅庭助理分區營業經理賴文城表示，爵悅庭南軒軒極高層 H 室，面積 760 平方呎屬 3 房樓王，日前以 415 萬元易手，呎價 5461 元，屬同類型單位入伙以來新高成交價。

利嘉閣地產皇牌屋苑美孚廣場分行經理蕭培雄表示，美孚新邨 6 期恒柏道 8 號中層 A 室，3 房開則，建築面積 877 方呎，作價 410 萬元，每呎 4675 元，賣方去年第四季以 359 萬元購入上址，今番單位易手，帳面獲利 51 萬元離場，4 個月升值逾 14%。

利嘉閣地產皇牌屋苑坑口站分行高級經理劉卓豪表示，蔚藍灣畔 1 座中層 C 室，2 房開則，建築面積 656 方呎，348 萬元易手，呎價 5305 元，單位 5 年升值 34%。

中原地產鯉景灣 A 組助理分區營業經理許永生表示，西九四小龍本月交投暢旺，至今暫錄得約 34 宗成交，其中鯉景灣 6 座高層 F 室 978 方呎，3 房連套房間隔，日前以 599 萬元易手，呎價 6125 元，原業主 03 年以 266.8 萬元入市，持貨 7 年，帳面大幅獲利 332.2 萬元離場，樓價升幅達 1.2 倍。



鯉景灣樓價升幅驚人

簡訊

始創設數碼產品銷售中心



九龍建業將於始創中心設數碼產品銷售中心

九龍建業租務部經理馬淑貞表示，旗下旺角始創中心擬定把 2 樓全層 2.7 萬呎改作數碼產品銷售中心，舖位由之前 63 個增至 83 個舖位，當中 70% 已租出，將於五月底開幕，該商場現每呎租金約 50 至 300 元，料租金有 20% 至 30% 加幅。



沙田第一城於 3 月份錄得 193 宗住宅按揭合約登記

二手樓按揭宗數 23 月新高

樓市暢旺，刺激樓按揭需求急升。中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年 3 月份二手住宅按揭按揭合約錄 9800 宗，按月急升 36%，創出 23 個月新高。

今年 3 月份的住宅按揭按揭共錄 10205 宗，扣除樓花入伙及一手現樓項目，例如九龍站君臨天下、尖沙咀名鑄及九龍站天璽等，該行估計二手住宅按揭按揭佔 9800 宗，按月增加 2600 宗，升幅達 36%，創 23 個月新高。

資料顯示，沙田第一城於 3 月份錄得 193

宗住宅按揭合約登記；天水圍嘉湖山莊則佔 188 宗；荔枝角美孚新邨佔 148 宗，太古城佔 117 宗，紅磡黃埔花園有 102 宗。而登記居屋、夾屋、租置計劃按揭合約佔 1833 宗，按月上升 15.6%，數字連續兩個月高企，原因是剩餘居屋第 5 期按揭合約開始登記。

今年 3 月份登記的樓宇按揭合約 12959 宗，由中銀承辦的合約有 2798 宗，佔 21.6%；恒生 1818 宗，佔 14.0%；滙豐 1697 宗，佔 13.1%；渣打 1397 宗，佔 10.8%。