

中海外推洋房最平索2.3億

中國海外發展(00688)首奪市建局項目後，隨即展開推盤大計。集團將於第四季在港、珠、澳三地推出多個豪宅項目，其中於06年從私人途購入的九龍塘牛津道地皮，新近重建為12幢洋房出售，每幢洋房面積逾7000方呎，全屬巨無霸大宅，最平的12號屋，索價達2.3億元(包括裝修費)，折合呎價3.15萬元，貴絕九龍塘洋房。

中國海外發展成功投得西環餘樂里重建項目後，旋即啟動推盤攻勢。中國海外地產董事總經理游偉光(圖)表示，集團將於第四季於港、珠、澳三地推售多個豪宅項目，包括九龍塘牛津道1號、珠

海情侶路中海·銀海灣及澳門皇朝區的天鑽。

他謂，集團會以牛津道1號洋房打頭陣，樓盤全新落成12幢洋房，面積由7283至7762方呎，當中的1號屋花園面積約1700呎，天台面積約1100呎，其餘洋房花園約600呎，天台則約1000呎。全部洋房坐北向南，屬5套房或6套房另有客廳設計，當中最平的12號屋，面積約7300方呎，意向價2.3億元，呎價約3.15萬元，創區內新高。發展商會提供全屋豪華裝修費，以1號示範屋作參考，裝修成本達1500萬元。

他表示，牛津道1號售價參考九龍塘賣地成績

以及南區洋房造價，該項目即日起接受準買家預約參觀，但暫未有推售時間表，因樓市氣氛良好。他認為，豪宅或中小型住宅表現均理想，而繼九龍塘項目後，集團擬明年推出赤柱灘道6號項目。提到集團投得的市建局西營盤餘樂里重建項目，游偉光表示，暫時不會就有關項目作回應，但未來會按個別情況發展不同類型的住宅項目。資料顯示，中國海外發展早於06年以約4.2億元，向中保集團購入牛津道1至1號A號、以及毗連的蘭開夏道3號「悅苑」，當年每呎樓面地價僅7071元，隨着樓市急速升溫，現時項目市價水漲船高。



永泰加冕台准建28層住宅

港島區住宅有價，區內多幢舊樓將接連重建。據屋宇署資料，該署上月批出20份建築圖則，港島區住宅項目佔6份，當中永泰地產(00369)以3.74億元購入的西半山加冕台1、2號舊樓，獲准重建1幢28層商住物業，總樓面4.11萬方呎。而和黃(00013)渣甸山軒德藻道2及2A號，亦獲批建2幢2層洋房。

屋宇署上月批出的港島區樓盤圖則，主要分佈於渣甸山軒德藻道、西環卑路乍街、中半山加冕台及鴨洲洲大街等。當中永泰地產以3.74億元購入的加冕台1、2號2幢舊樓，佔地逾4000方呎，毗鄰SOHO區及中環商業區，旁有半山行人電梯，現獲准重建1幢28層商住項目，可建總樓面4.11萬方呎。

另外，恒地(00012)的鴨洲洲大街62至76號，獲批建1幢32層商住物業，附設會所設施，總樓面6.58萬方呎。田生集團(08136)收購大部分業權的西環卑路乍街32至38號，准建1幢43層商住物業，總樓面10.52萬方呎。和黃渣甸山軒德藻道2及2A號也獲批建2幢2層洋房，另設1層停車場，總樓面9606方呎。

屋宇署8月批出20份建築圖則，其中港島6份、九龍4份及新界10份。圖則包括10項住宅及商住發展、3項商業發展、5項工廠及工業發展及2項社區服務發展。獲准動工的建築工程則有14個項目，涉及住宅總樓面共97.99萬方呎，合共1026伙。屋宇署同時發出11份入伙紙，包括港島6份，九龍1份及新界4份。

九龍灣工廈一籃子標售

市場資金充裕，推動工廈呎價穩步向升，新近有業主趁市況理想，把旗下九龍灣榮發工業大廈一籃子單位標售，市值約5300萬元，截標日期為10月20日。

中原(工商舖)工商部營業董事蔡榮祥表示，放盤單位分別為4樓01至03室，面積約11661方呎，另連約2643呎平台，以及5樓02至03室，面積約7467方呎。物業將以「現狀」及「交吉」形式、可一併或獨立出售。據市場人士估計，以該單位市值呎價約2600元及每個單位約60萬元計，悉數物業涉資約5300萬元。

蔡榮祥指出，榮發工業大廈位於九龍灣工商綜合區域，區內續有甲級商廈及商場落成，加上交通配套日趨完善，令該區吸引力大增，人流明顯增加。榮發工業大廈樓高10層，地下部分樓面及1樓大部分為車場，可泊私家車及貨車。該廈市值淨呎租約7.5元，按市價推算，預計上述標售物業回報逾4厘。

蔡榮祥續稱，市場對九龍灣區大面積工廈單位需求殷切，加上該區正在變天，工廈供應日漸減少，支持工廈呎價繼續升溫，預料今番放盤屬區內罕見的優質工廈物業，將可刺激買家的入市步伐。



▲九龍灣榮發工業大廈樓高10層，將以一籃子單位標售，市值約5300萬元，截標日期為10月20日

天宇海再加推累計890伙

天巒臨河大屋曝光呎價1.32萬

叫好叫座

政府出「辣招」禁新盤樓花摸貨，發展商開價態度變克制，改以貼市價「摸底」，其中兩個唱高開低的焦點盤馬鞍山天宇海及雙魚河天巒「摸底」成功，連日叫好叫座。

「風頭疊」天宇海累收2300票，較首批超額認購20倍，長實(00001)第4度原價加推164伙，平均呎價6145元，該批單位安排10月1日發售。天巒首批28座未賣已搶光，發展商再加推40座應市，臨河大屋首度曝光，11號屋訂價5818.5萬元，呎價1.32萬元，低意向價34%，據悉已獲預留。

無

論旺市或淡市，唱高開低策略每每奏效，兩大焦點盤雙魚河天巒及天宇海較「吹風價」低一截，成功籠絡民心，連日來反應叫好叫座，其中天宇海重現旺市追場場面。

天宇海累接2300張票

長實地產投資董事黃思聰指出，天宇海反應熱烈，至今累接2300張入票，決定原價加推164伙，分層售價432.8萬至721.6萬元，入場呎價4434元；另7個頂層天宇大宅，售價616.1萬至810.4萬元，以及3個海鮮大宅，售價466.4萬至545.7萬元，平均呎價6145元。該盤至今累積推出890伙，佔總數的78%，890伙總值60億元。

新地(00016)雙魚河天巒前日始出價單。新地代理執行董事雷霆表示，天巒前日首推的28座洋房，已極速全數獲登記預留，落貨10月1日簽約作實成交，有見反應踴躍，即日再度加推40座洋房應市，分布落森大道、蒙特大道、加倫大道及瑞奇大道，洋房面積2531至4408方呎，訂價2100餘萬至5818.5萬元，呎價8300至1.32萬元，較首批溫和調加3至5%。

半數臨河大屋日內成交

屋苑供應罕有的臨河大屋首度曝光，當中最貴售價5818.5萬元、呎價1.32萬元的因特拉肯大道11號屋，面積4408方呎，連同3532呎花園，據悉已獲預留，呎價暫屬屋苑最高，但非區內新高，與紀錄保持者GoodWood Park8號屋呎價1.33萬僅一線之差，天巒破紀錄料指日可待。

雷霆又稱，屋苑僅11座臨河大屋，已獲10多個買



▲天宇海參觀反應踴躍，現場人氣鼎盛
▲雷霆(左)稱，半數臨河大屋可於日內作實成交。旁為高級營業經理陳漢麟

家洽購，未來兩日，可望半數大屋敲定成交，呎價稍後交代。

高級營業經理陳漢麟指出，臨河大屋兩座示範屋即日起接受預約參觀，其中特拉肯大道10號洋房屬連有裝修的示範屋，裝修費用逾千萬元，9號屋則以交樓標準形式展示。

市場消息指出，新地對天巒買賣採開放態度，只要買家對任何1座洋房感興趣，到價即可預留，安排10月1日簽約，昨日加推的37座洋房，呎價雖微調，但仍較同區洋房呎價逾1萬元低，買家繼續追捧，大部分已獲認購。

面對來勢洶洶的天宇海及天巒，現樓姿態開賣的華懋九龍城御，豪門表現絕不遜色，昨日再加推54伙分布15至39樓，面積1124至1332方呎，訂價823.4萬至1472萬元，呎價7116至11683元，平均呎價8633元，該盤累積推出162伙，佔總數266伙的61%。據市場消息，該盤反應不俗，至今已近有70伙獲預留。

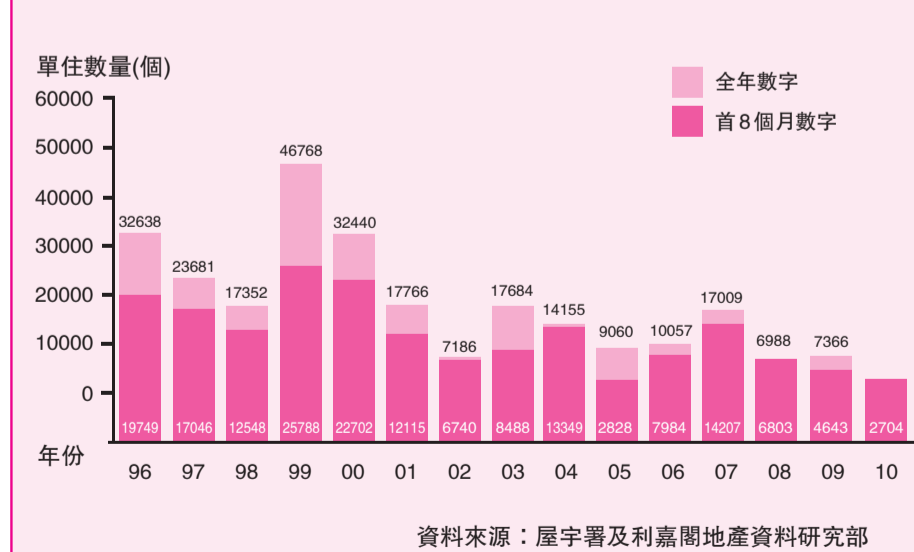


另外，新盤市場由濃轉淡，個別新盤乘機趁熱開，高富諾影泛海(00129)合作的荃灣近水灣皇璧推特色戶吸客，高富諾集團亞洲區(策劃發展)董事總經理韓家輝指出，該項層40樓特色複式單位面積6459方呎，連裝修一併出售，意向呎價2.5萬至3萬元，累積獲約百個買家查詢，當中不乏外籍人士及內地富豪。

韓說，該盤累積售出31伙，呎價介乎1.03萬至1.5萬元，尚餘28伙可供發售，售價短期內有5至8%加價空間。

上月私宅動工僅1個減63%

屋宇署接獲展開工程通知私宅單位數量



申請酒牌啟事 金源燒腊茶餐廳

現特通告：關位源其地址為九龍紅磡黃埔花園9期8座12樓E室現向酒牌局申領位於九龍紅磡黃埔街20號地下金源燒腊茶餐廳的酒牌。凡反對是項申請者，請於此啟事登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2010年9月29日

黃埔99%業主今季沽貨有賺

隨着樓價急升至12年高位，不少業主陸續伺機沽貨，令屋苑轉售獲利個案湧現。據中原地產資料，截至9月24日，今年第三季10大屋苑暫錄1886宗二手轉讓帳面獲利登記，佔同期已知買入價登記的95.1%，當中紅磡黃埔花園有超過99%業主沽貨均有錢賺。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，數據顯示今年第三季樓市氣氛暢旺，在低息持續的環境下，買家及投資者的入市意欲增強，傳統屋苑交投活躍，提升物業的轉讓獲利能力，令高達95%的業主能夠沽貨單位以賺取利潤。

政府近期雖積極地補充供應，但遠水不能救近火，私宅動工及落成持續偏低。據屋宇署資料顯示，8月僅得1個私宅動工，涉及326伙，按月減63%，拖累首8個月累積私宅動工量僅得2704伙，跌至歷史新低。另同期僅發出3份住宅物業入伙紙(即落成項目)，僅涉及36個單位，按月急減96.8%。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，雖然近期政府積極拍賣地皮，發展商買地意欲高揚，不過私宅動工量偏低未見明顯改善，根據屋宇署發表最新數據，8月份全港只有1個私人住宅項目動工(按屋宇署接獲上蓋建築工程動工通知為準)，涉及單位326伙，較7月份的883伙大減63%外，單位數量更創下近3個月新低。

該個動工私宅項目位於長沙灣寶安道、東京街及懷惠道交界，單位總數326伙，單位實用面積介乎27.9至48.2平方米。

連同上述項目在內，今年首8個月累積動工私宅只有2704伙，較去年同期的4643伙減少42%，同時，由於早前缺乏大型土地供應，今年首8個月累積私宅動工量亦跌至歷史最低紀錄。按地區劃分，九龍區所佔數量最多，11個項目合共提供2014伙，佔全港整體動工私宅數量的74.5%，主要供應來自大角咀杉樹街(464伙)、西九龍填海區海泓道及欣翔街交界(422伙)及漆

咸道北424號項目(332伙)。

港島區方面，則有9個項目動工，涉及單位數量617伙，規模最大屬於灣仔告士打道210至216號，但也只得177伙、西營盤威利麻街1、3至5A號(152伙)及石塘咀唯壹，單位數量103伙；新界區共有6個項目動工，涉及單位數量73伙，佔整體比例2.7%，規模最大屬屯門青榕街3號(40伙)。

周滿傑指出，07至09年發展商吸納土儲進度極為緩慢，加上港鐵及市建局推出發展項目亦甚少，可供住宅發展的土地供應欠奉，早已大大限制今年動工私宅數量的增長，然而，相信隨着部分已知大型項目，如港鐵車公廟站項目(981伙)、大埔白石角填海區1A及1C項目(合共767伙)、港鐵荃灣西(七區)(1776伙)，以及資料未詳的將軍澳85區A地盤及馬鞍山落沙項目開始動工興建，估計住後數月私宅動工數量將會穩步上揚，相信住宅單位供不應求亦會因此陸續收緊。

動工量再創新低，落成量亦同步急跌。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然8月份私樓單位落成量急跌，但若以首8個月合計則已達8196伙，數目比起去年全年7200伙多近14%，並自02年開始逐年下跌後首度回升。



太古城於第3季平均每宗轉售帳面賺49%，為最賺錢屋苑

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

林卓康、黃紫丹、林卓明、羅揚、黃紫青、陳堅(又名陳小雁)、黃玉珊、任履青、羅櫻、羅模

本院受理(2010)越法行初字第363號原告廣州中旅大道房地產開發有限公司訴被告廣州市國土資源和房屋管理局要求撤銷房產登記號一案，因你們下落不明無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二十四條第七(七)項、《最高人民法院關於涉港涉澳民事案件司法文書送達問題若干規定》第九條、《中華人民共和國民事訴訟法》第八十四條的規定，向你們公告送達起訴書副本，參加訴訟通知書及開庭傳票。林卓康自公告之日起過六個月，即視為送達，提出答辯狀期限為公告送達期滿後三十日內。黃紫丹、林卓明、羅揚自公告之日起過三個月，即視為送達，提出答辯狀期限為公告送達期滿後三十日內。黃紫青、陳堅(又名陳小雁)、黃玉珊、任履青、羅櫻、羅模自發出公告之日起過六十日即視為送達，提出答辯狀期限為公告送達期滿後十日內。答辯期內不提出答辯狀不影響案件審理。本案定於2011年4月14日08時45分在本院(廣州市越秀區寺右北一街三巷1號)217法庭公開開庭審理，逾期不到庭，本院將依法缺席審判。

特此公告

廣州市越秀區人民法院
二〇一〇年九月二十九日