



▲在「緊箍咒」下，不少市區舊樓的高度大幅削減。圖為鴉蘭街舊樓

鴉蘭街7號重建削4層

政府落重藥杜絕屏風樓及摩天高廈，不乏財團併購的市區舊樓首當其衝。新地（00016）旗下大角咀鴉蘭街7號重建用地，早前被城規會拋下「緊箍咒」，地盤高限80米（主水平基準以上，下同），發展商遂急撤回申請，新近提交另一項計劃，擬建1幢24層住宅，較原先削減4層或23%，單位總數維持69伙。

在「緊箍咒」之下，多個重建項目規模大縮水，當中，新地大角咀鴉蘭街7號，早前城規會公布旺角分區計劃大綱核准圖，在有關用地加設了80米的建築物高限，為符合新例，新地遂撤回舊有申請，新提交建議為興建1幢高度80米的住宅物業，較舊申請的104.45米大減23%，高度由28層降至24層，主要削減基座，包括刪減3層平台和1層空中花園，令項目總樓面維持2.36萬方呎，單位總數維持69伙。

雅蘭街7號現為連勝大廈，毗鄰中華漆廠大廈，規劃為住宅（戊類）用途，地盤面積約3279方呎。

城規會延審金朝陽項目

金朝陽（00878）持有的慶雲街17至19號舊樓，今年4月向城規會申請重建1幢25層酒店，高度約93米，因有關用地早前被納入100米高限，故城規會要求延審項目，以供規劃署徵詢法律意見。城規會陸續為多區加入高限，繼旺角、銅鑼灣、大角咀及灣仔等收購重鎮後，油麻地區亦剛受到波及，城規會就油麻地分區計劃大綱核准圖作出修訂，以納入高度限制，除了現時以窩打老道、砵蘭街、文明里及上海街為界線並高達132米的高樓大廈外，當局建議就該區的「商業」、「住宅（甲類）」及「住宅（乙類）」地帶訂定80至100米的

建築物高度限制，使建築物高度由彌敦道漸次下降，以改善通風及進風的情況。

當中，英皇國際（00163）持有約90%業權的砵蘭街58至60號舊樓，被納入100米的高度限制，項目地盤面積約2000方呎，發展商早前透露，正入紙申請強拍以統一業權，計劃發展為酒店。另外，田生集團（08136）積極收購的油麻地德昌里16至22A號舊樓，地盤面積約5580方呎，劃為「住宅（甲類）」用途，可以地積比率9倍重建，現被納入80米高度限制。

另一方面，有利集團（00406）位於土瓜灣浙江街18號的住宅重建項目，申請改作商住用途，因有關申請無論用途、地積比率及建築物高度，均符合規劃發展，昨日獲城規會通過有關申請。該項目申請重建為1幢商住物業，提供84伙，單位平均面積約460方呎，總樓面積約4.64萬方呎。

商會：暫無意司法覆核 就入則死線定義尋求法律意見

澄清傳聞

地產商與政府就收緊「發水」措施展開角力，有傳地產商以招致損失而提出司法覆核。地產建設商會昨舉行每月例會後澄清，現階段無此計劃。個別商會會員表明難理解政府釐定入則「死線」的定義，目前正尋求法律意見，冀政府盡快釐清。

本報記者 梁穎賢

消 息指出，地產商並非不滿政府削發水限制而向政府宣戰，只是政府提出明年3月31日入則「死線」的規限，根本沒有清晰指出是入則「死線」還是批則「死線」，入則與批則可以有很大出入，倘是入則「死線」，即只要限期前入則，即使之後批則仍能獲得30%發水；若是批則「死線」，圖則於3月31日前提交，仍不能趕及當日前批則。況且1份圖則往往要修改多次，假如第1次於限期前批出；若要改則發還重交，第2次改則又是否跟新制？地產商正是質疑這些不清晰條文，冀望政府可清楚交代，同時就上述疑問尋求法律意見，而非外界所指的司法覆核。

要求釐清豁免範圍

地產商重申，冀政府釐清哪些部分發水可獲豁免，同時清楚交代不獲豁免的原因。

此外，會議亦一度談及屋宇署早前提出，規限擁有所業權始可入則的修訂，由於有關修訂涉及收購舊樓重建、業主聯名放售業權等利益問題，同時因為收購舊樓未必收足100%始入則，會員希望屋宇署盡快釐清細節。

地產建設商會副主席梁志堅表示，該會根本無考慮就此提出司法覆核，會員亦無提及，直言報道失實。

地產建設商會秘書長龍漢標坦言，司法覆核是相當嚴重的法律程序，商會認為雙方仍有機會討論，無需走到最後一步，現階段暫無此計劃及方向。不過他其後又補充不排除尋求司法覆核。

他強調，發展商真金白銀買入地皮時，已將發水及成本一併計入地價內，對地皮有合理期望屬合情合理，故問題關鍵並非在於「時間性」的技術問題，而是法律

問題。

被問及政府提出的新發水限制是否苛刻，龍漢標稱有關作業備考的細節尚未公布，待所有細節塵埃落定始作評論，現階段下判斷實屬言之尚早。

華人置業（00127）董事劉鳴煒稱，無聽過司法覆核的傳聞。他認為，政府就監管賣樓銷售進行諮詢是好事，業界亦應該多溝通。他又說，華置以租務及商場為主要業務，而公司手頭上的土地都已入則，故政府規管發水樓的新措施對集團影響不大。至於下周三拍賣的九龍塘延文禮士道地皮，他未有透露會否競投，但強調公司每一幅地皮都有作研究。新地（00016）代理執行董事周國賢表示，集團一直支持政府做法，渴望有清晰法規跟從。

不排除需對簿公堂

嘉里建設（00683）早前高價購得義德道1號地皮，或遭到「發水關刀」斬至只得10%，代理執行董事朱葉培明言，集團無意向政府提出司法覆核，會按照既定計劃行事。

嘉華國際（00173）營業及市場策劃董事陳玉成表示，集團會跟足政府法規，不會因此放棄競投下周拍賣的延文禮士道地皮。

可持續發展委員會主席陳智思出席澳洲會計師公會高峰會後表示，相信地產發展商並非不滿政府大削發水限制，只是憂慮有關細節尚未釐清，地產商倘以舊制出價投地，卻受新制規限，確實對發展商不公平；另一方面，發展商無可能要求不設限期，冀望雙方取得共識，無需透過法律程序解決。他還說，假設發展商議後確有不滿，不排除需對簿公堂。

延文禮士道地成價或縮

政府一刀切限制發水樓，下周拍賣的九龍城延文禮士道地皮，未必能夠趕及明年4月「死線」前入則。有測量師估計，發展商對該幅地皮出價或會審慎，成交價或受到影響，而往後勾出拍賣的地皮亦會受累，最終令政府庫房受益縮減。

政府將於11月3日（下周三）拍賣新九龍內地段第6493號九龍塘延文禮士道地皮，挾豪宅用地優勢，測量師普遍對該地皮的拍賣預測樂觀，惟政府早前把新盤的發水比例降至10%，明年4月1日生效，倘若地皮未能趕及明年「死線」前批出建築圖則，發展成本變相大增。有測量師認為，在有關限制下，發展商對該地皮出價難免審慎，日後勾出拍賣的地皮亦難免受影響。

不過，第一太平戴維斯估值及專業顧問（大中華區）董事總經理陳超國估計，投得九龍塘延文禮士道地皮的發展商，應可趕及於明年3月前獲得批則，不受政府實施的「發水樓」新例所限制，故地皮估價約27億元，即每平方呎樓面地價料約11,867元。他認為，該地位於九龍塘邊緣，具發展低密度豪宅潛力，雖然鄰近墳場，但可以建築設計規劃避開墳場。

中原測量師行董事張競達表示，由於地皮鄰近環境未及義德道地皮理想，相信成交價不及義德道地皮高。惟延文禮士道地皮環境清靜，具一定發展潛力，預料可吸引各大發展商爭相競投，加上九龍新地王義德道3及5號拍賣成績超出市場預期，估計延文禮士道地價27.3

至29.58億元，每呎樓面地價約1.2至1.3萬元，較底價高出59.1至72.4%。

九龍塘延文禮士道地皮勾地價為17.16億元，每平方呎樓面地價7540元。地皮面積75845平方呎，總地積比率為3倍，可建住宅面積227529平方呎。



▲政府將於下周三拍賣新九龍內地段第6493號九龍塘延文禮士道地皮



▲梁志堅稱未聞會員就「發水」限制向政府提司法覆核

翠峰6伙單位連約出售

樓市熱鬧，發展商把握良機爭推盤，麗新（00488）旗下深水埗翠峰28日發布更新價單，推出13伙，其中6伙連租約出售，呎價7971元起。

根據翠峰28日更新13個單位價單，較特別乃其中6伙連租約出售，租約期由2012年9月至12月不等，單位售價由903.9萬至1099萬元，呎由7971至9692元，麗新發展副總裁潘銳民指出，該盤累售28伙平均呎價約8800元，觀乎該盤有需求遂推出連租約單位發售。

香港置業高級執行董事伍創業表示，隨着施政報告公布後，樓市前景轉趨明朗化，買家入市信心增加之下，購買力釋放，加上10月初發展商把握國慶假期抓緊部署推盤，加快推盤速度，10月至今推盤數字已破千伙，推盤單位暫錄1011個。

香港置業資料研究部資料顯示，9月份推盤數字已回升，錄接近千宗推盤單位，銷情理想之下，交投陸續在10月註冊登記，因而令10月一手註冊量大幅回升，暫錄得最多一手註冊的屋苑為馬鞍山天宇海，其次為西半山瓊環及元朗YOHO MIDTOWN等，千伙新盤單位，成交陸續反映於10月及11月註冊量，因而估計10月一手註冊數字繼續做好。

延文禮士道地皮資料

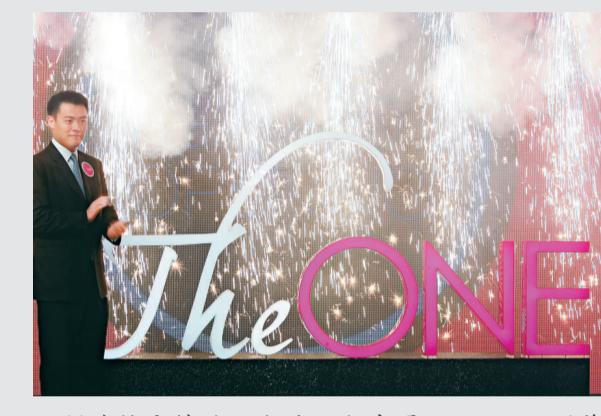
地段	新九龍內地段第6493號
地皮面積	75845方呎
地積比率	3倍
可建總樓面	227529方呎
勾地價	17.16億元
每呎勾地價	7540元
拍賣日期	2010年11月3日

基金10億洽購嘉悅1幢

儘管內地出手調控樓市，但當地房地產仍然吸引基金青睞。嘉華國際（00173）計劃下周開賣的上海慧芝湖花園3期嘉悅天地，由5幢大廈組成，當中擬作服務式住宅用途的第19座，最近獲外資基金出價10億元（人民幣，下同）洽購全幢。

嘉華國際營業及市場策劃董事陳玉成表示，嘉悅天地由5幢住宅大廈組成，當中第15、16及17座合共713伙，市值25億至26億元，計劃今年推出發售，倘若順利獲批售樓批文，最快下周發售，首階段先推150伙，面積由74至167平方米，售價由約230萬至680萬元，

▲陳玉成表示，嘉悅天地最快下周發售



▲劉鳴煒主持旗下尖沙咀新商場The One開幕儀式

華置干德道項目明年推售

華人置業（00127）董事劉鳴煒昨日表示，未來18至24個月推售的新盤包括位於本港干德道住宅項目，以及內地成都兩個樓盤。

他說，干德道住宅項目最快明年底或2012年初推出，樓高12至13層，每層有2至3個單位，故涉及面積不大。至於成都兩個項目包括西錦城和都會華庭，預計銷售價每平方米7000至1.4萬元人民幣。集團目前於內地擁有土地儲備130萬平方米。

華置旗下尖沙咀新商場The One於7月開始試業，昨日舉行開幕儀式。劉鳴煒表示，7月開業至今，人流穩步上升，最高一周人流達20萬人次。他說，The One目前出租率已達95%，呎租介乎60至1200元不等，較預期理想，由於本港經濟基調向好，他表示對本港零售市道感樂觀。

市場預期通脹持續，大量用家及投資者爭相買樓保值，加上住宅租金愈升愈有，迫使部分租客「轉租為買」，令各區屋苑預約睇樓量不斷上升。據利嘉閣地產研究部數據，全港50大屋苑本周末預約睇樓量共3805組，按周再增3%，數字已連續8周，令預約睇樓客量亦繼續刷新今年的新高紀錄。

環顧三區情況，港島、九龍及新界指標屋苑的預約睇樓量持續全線上揚，當中新界區表現較為突出，21個指標屋苑周末預約睇樓量按周增加3.9%至1465組，其中大圍金獅花園、大埔太湖花園及東涌藍天海岸的預約睇樓客量更增加13%至17%，跑贏大市。

利嘉閣地產東涌分行高級經理李雪梅指出，東涌社區配套發展愈見完善，繼東涌市政大樓啓用後，大型公共泳池及東涌醫院亦即將落成，令區內二手屋苑吸引力大大提升，拉動大量外區買家進入該區市場，東涌藍天海岸周末預約睇樓量因此增加15%，預期買賣成交亦會同步加快。

港島區9個指標屋苑的預約睇樓量增加2.6%，增幅在三區中排名居次，鯉魚門太古城、康怡花園、南豐新邨及小西灣藍灣半島等睇樓客量分別增加4%至8%不等，領漲大市。

利嘉閣地產逸暉園分行聯席董事丁培鴻表示，康怡花園樓價升幅較港島其他大型屋苑落後，未來樓價上升水位相對充足，故此，近來吸引不少市民到區內投機，揀貨入市，投資者客量比重更激增5個百分點至逾40%水平，甚為暢旺。

九龍區20個屋苑的預約睇樓客量平均增長2.3%，漲幅較其他兩區為少，當中有7個屋苑錄得升幅，幅度介乎3%至10%；奧運站柏景灣的客量增加10%，表現最好。

利嘉閣地產泓景臺分行經理鄭芬喬表示，「西九四小龍」樓齡較新、配套齊全，單位向來受用家歡迎，當中3房單位現價500餘萬即有交易，以市區屋苑計算頗為實惠，因此已在過去數周招徠用家追捧，令「西九四小龍」本月底已錄95宗成交，預期屋苑全月成交量可超越110宗，甚為暢旺。不過，由於下個月將有不少大型新盤面世，客源很可能與「西九四小龍」重疊，該區二手成交料會短暫受壓。



東涌藍天海岸本周末預約睇樓量增加15%