

長實六點反駁無理指控豐樂園

【本報訊】近日有團體對長實發展豐樂園項目提出無理指控，長實集團昨日提出了六個方面的反駁，指出發展規劃能平衡發展及保育，是一個可持續發展的方案。

第一點是不發展不等於保育。后海灣內(包括豐樂園)的魚塘的生態價值在於其傳統養魚運作，當漁民在冬季把魚塘放水以撈取漁獲的時候，往往會遺留下沒有商業價值的小魚和雜魚，這時大批水鳥會飛到魚塘啄食這些留在塘底的雜魚，恰好提供一大片覓食環境，成為候鳥由北極圈俄羅斯遷飛至澳洲的中途補給站，「意外地」造就了這些魚塘獨特的生態價值。

項目平衡保育可持續發展

但由於多年來本地的淡水養魚業因經不起大陸市場的廉價競爭而瀕臨被淘汰的邊緣，愈來愈多魚塘因此而被荒廢；荒廢了的魚塘很快會被入侵性的

植物如水葫蘆所覆蓋，並迅速繁殖，窒礙魚塘內魚類的存活，亦因此大大減少了候鳥南遷中途補給的食物供應。

第二點是環境保育是需要投入資源的。保育魚塘的生態價值和機能是需要投入金錢和人力資源，以維持傳統養魚的運作及魚塘的保養。但由於政府認為不適宜以納稅人的金錢投入發展保育項目，政府遂於2004年推出一套環境保育政策，以提供經濟誘因去鼓勵私人機構落實包含環境保育的發展方案。

第三點是豐樂園發展項目是可持續發展、平衡保育的項目。豐樂園被規劃為「其他指定用途(綜合發展及濕地改善區)」，發展項目提供一個可持續的方案去一併保育及維持現有的魚塘及傳統養魚運作：

95%的土地面積被劃為濕地自然保育區，現有的魚塘會被優化，令其生態價值提高並保留以傳統

養魚方法運作。

建議的住宅發展部分處於地段的南端，只佔整塊土地的5%，靠近元朗市鎮，遠離拉姆薩爾濕地，以提供建設及營運濕地自然保育區的資金。

絕不會先破壞後建設

該公司強調海外也有類似成功保育發展方案。**第四點是絕不是先破壞後建設。**在過去十多年的環評及規劃申請期間，該公司保留了一批漁民在豐樂園繼續養魚運作，以維持魚塘的生態價值，絕不如此前一些失實的指控聲稱本公司先破壞後建設。

第五點是合併魚塘能提升魚塘的生態價值，決不是取巧和荒謬。過去十年該公司聘請了生態及環境專家作生態及環境評估以及濕地自然保育區的設計。據專家研究顯示，較大較開揚的魚塘比傳統細小的養殖魚塘設計更受水鳥所喜愛；而規劃署於1997年完成的「后海灣地區魚塘的生態價值研究

」亦確認了這一點。設計並將原本陡直的塘壩優化成為兩邊漸斜的堤壩，以增加淺水的範圍令候鳥捕食更為方便。

候鳥飛行路線無遮擋

第六點是開揚的布局設計，不會阻擋候鳥的飛行路線。住宅項目的布局是考慮了專家歷時整整一年的雀鳥飛行路線研究而訂定，當中包括寬達100米的中央景觀/通風廊，而每組住宅樓宇均相隔約25至30米，兼顧了雀鳥飛行路線和景觀/通風的考慮。

豐樂園的發展方案是經二十多年不斷的研究、討論和優化得來的成果，以保留面臨淘汰的傳統養魚運作，確保其中對候鳥極為重要的冬季放水收成的程序能繼續在后海灣運作，令這個中途補給站不致消失，危及途經香港南遷過冬尤其是國際瀕危的候鳥。

十大屋苑第三季交投挫36%

政府出招兼銀行加息，令本港樓市氣氛急速冷卻，今年第3季10大屋苑二手買賣登記應聲急挫36.4%至937宗，形成連續4個季度下跌。中原地產指出，近期環球股市失利，令樓市氣氛更趨淡靜，預計第3季10大屋苑買賣將創2003年第2季以後新低。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，截至9月26日，今年第3季10大屋苑二手買賣合約登記暫錄937宗，按季下跌36.4%；總值暫錄39.58億元，按季下跌39.4%。10大屋苑買賣已連續4個季度下調，估計今年第3季十大屋苑買賣登記，最終將創出03年第2季961宗之後的33個季度新低。

綜觀10大屋苑，以沙田第一城錄得最多買賣登記，暫錄209宗。其次為天水圍嘉湖山莊，暫錄204宗。荔枝角美孚新邨以110宗登記排名第3位。此外，鯉魚涌太古城錄108宗買賣登記，東九龍指標屋苑藍田麗港城則錄73宗。

值得一提的是，第3季10大屋苑買賣登記全線下跌，當中以鴨脷洲海怡半島宗數跌幅最多，按季下跌59.6%至55宗，紅磡黃埔花園亦按季急降54%至63宗。

兩住一商地皮下月尾招標

政府積極增加土地供應，第三季可供出售土地陸續登場。地政總署公布，沙田石門安群街與安麗街商貿地；以及2幅大嶼山住宅「限量地」，將一併於10月28日起招標，11月25日截標，3地皮市場估值合共逾11億元。

沙田石門安群街與安麗街交界商貿用地，為勾地表內最後一幅石門地，指定作非住宅用途(不包括酒店、加油站及安老院)，地盤面積約70397方呎，地積比率為5倍，可建總樓面面積約35.2萬方呎，測量師估計，該地皮市價約7.74億元，樓面呎價約2200元。

同時，政府推出2幅大嶼山「蚊型」住宅地招標。當中長沙406地皮，佔地約79761方呎，地積比率約0.4倍，總樓面面積約31904方呎，地皮住宅單位總數不得超過14伙，測量師估計樓面呎價6000元，市價1.91億元。另一幅長沙407地皮，佔地約81268方呎，地積比率約0.4倍，總樓面面積約32507方呎，地皮住宅單位限建16伙以下，測量師估計樓面呎價6000元，市價約1.95億元。

美聯測量師行董事林子彬表示，大嶼山2幅住宅地發展規模相若，為低密度發展，預期地皮將會發展為2000餘方呎的洋房物業，合乎區內發展及市場需要。

樓市逆境 京士活執笠

汰弱留強

成交急劇萎縮敲響業界喪鐘！陳志達(呢稱Ba叔)一手創辦、全盛時期有約15間分行屬中型規模的京士活物業代理，隨着樓市逆境風光不再，開業8年僅餘6間分行昨日全線執笠，代理直言行業無可避免再進入汰弱留強的冰河時期，已然觸發倒閉潮，預計現有3.3萬持牌經紀，在僧多粥少下最少30%(約9900人)被「叮走」，中原及美聯兩大集團獨佔市場局面料更難改變。

Ba叔一手創辦、艱苦經營8年的京士活物業代理，未如其他物業代理越搞越大，反而越來越縮，由全盛時期超過15間分行一直縮減至昨日僅得6間分行，捱過風高浪急的金融海嘯，卻偏偏敵不過政府打擊炒樓招的額外印花稅(SSD)，成交當堂急劇萎縮，迫京士活走上絕路。

職工獲所有薪金佣金

作為細行，旺市時與大行各有各做，但淡市往往令成交變邊，大部分生意幾乎落入兩強中原、美聯手中，期間又殺出另一間成績標青的中型行置業18，進一步蠶食京士活的佔有率，加上近兩年舖租狂升，也是細行的致命傷，有職員形容「做埋都唔夠交租」，單是近兩年京士活保守估計狂蝕近千萬，眼見流血不止唯有自動引爆全線執笠，據悉大圍、沙田銀城、沙田第一城、西九四小龍共6間分行，昨日個別分行於傍晚前落閘不做生意，而老闆之一的梁姓高層，昨日於宇晴軒分行聯同約20至30多名前線召開緊急會議，消息人士形容氣氛凝重，可能交代執笠後事。

據該行前線經紀表示，京士活也好頭好尾，已向經紀還清所有薪金及佣金，其餘發展商仍未發放的佣金，則要稍後退還。



Ba叔於2003年5月創辦京士活物業代理，當時正值沙士高峰，有人暗嘲Ba叔靜靜開業等同「倒錢落海」，而據聞該行當時另有幕後老闆，所以Ba叔對這些冷嘲熱諷一笑置之，每逢開行均大鑼大鼓拖齊紅星到場剪綵增光，成為一時佳話，全盛時期有超過15間分行，規模等同當年4強之後的鴻運地產，經營超過10年的鴻運因捱不過沙士的蹂躪於同年結業，而京士活也隨着Ba叔於2006年遭揭發串謀詐騙元氣大傷，最終也步鴻運的後塵，壽命更短得8年。

京士活屬行內細行，執笠不足為奇，然而卻象徵着敲響業界喪鐘，中原地產亞大區董事總經理陳永傑直言，自從政府去年實施SSD後，成交急劇萎縮，平均每月二手成交不足6000宗，不過向新盤幫補未致於見紅，但集團近兩月的營業額已達臨界點，僅僅平手。

廖偉強：成淡市犧牲品

他續說，現時成交量根本不足以養活全部經紀，京

士活執笠反映行內僧多粥少的現象，預計其他經營困難的細行，在二手成交激跌兼無法接觸一手盤的兩難下相繼倒閉，不排除將觸發新一輪倒閉潮，行業已然進入汰弱留強的黑暗期，預計最少30%持牌經紀被「叮走」，前景暗淡。

利嘉閣行總總裁廖偉強表示，京士活倒閉可能純粹公司經營不善，在子彈不足下唯有成淡市犧牲品，但亦同意政府實施SSD後成交急劇萎縮，近兩至三個月每月平均住宅交投僅得5000宗，比以往平常縮近一半，加上舖租近兩年狂升30%至50%，要守業並非容易，料現時約有3.3萬個持牌經紀，倘若市況無變，在僧多粥少下最少10%至20%無得留低。

廖偉強又指出，樓市基調無變，反認為後市「不是太壞」，集團未來會採取堅固現有規模策略，暫時無意縮減資源及裁員。利嘉閣自2009年開始大肆招兵買馬，由期時79間分行增至現時210間，人手由1000人增至2900人，全部以倍數增長。

領凱提價5% 深灣9號提前賣

長實(0001)挾平盡鐵路沿線新盤招徠的將軍澳日出康城領凱，上周五開賣迄今沽逾500伙，創出今年新盤銷售最快速度紀錄，因預測未來通脹猛烈，該盤鐵定加價，初步估計首次加幅2至5%。另嘉華(00173)牽頭的黃竹坑深灣

9號加速提前開賣。

長實地產投資董事黃思聰表示，將軍澳日出康城領凱計劃分批加價，首批修訂價單擬於數天內公布，初步預計加幅約2至5%，但實際加幅有待商討。樓盤全數1167伙價單已經公布，當中逾500伙已售，餘下單位分批加價的話，每批會逐一更新價單及公布，並按照指引在3天後發售。

他強調，領凱樓花期長達20個月，現時每呎訂價5000餘元，鑑於預測未來20個月內，本港通脹有機會達到15至20%，這反映樓盤現價非常超值，公司遂檢討該盤售價，希望分批逐步加價。

嘉華牽頭的黃竹坑深灣9號，昨日突然一百八十度轉，開賣態度由「皇帝女唔嫁」急劇變得「好肉緊」，嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成指出，有見近日港股回穩，兼內地客的查詢比例已超越港人，接近1000個查詢當中，60%為內地客，遂索性打鐵趁熱，於國慶期間分一杯羹，決定由下周提前今明兩日派樓書及開放示範單位，以迎接內地客，若然周五派樓書，最快可於下周五賣，維持施政報告之前出擊，而價單則最快會於下月初有機會派發。

他強調，美股及港股近日回穩，即使未有連續大升，只要靠穩而足夠支持開盤，認為此乃合適的開盤良機，示範單位提早於周內率先開放予傳媒，但又不排除會同步對外開放。

尚御首宗蝕讓達150萬

市況不順，拖累入伙新盤輪流爆蝕讓，市場消息指出，九龍塘尚御錄得首宗蝕讓，業主去年9月2948.8萬元一手購入，事隔一年以2945萬元蝕走，佣金及釐印費在內蝕過百萬元。另一手減幅逐步擴大至超過10%。

外圍動盪累及樓市持續淡靜，業主寸寸大亂恐樓價掉頭回落，寧願蝕錢找貨免夜長夢多，累及去年高價開售今年入伙的新盤蝕讓讓潮，九龍塘尚御爆出首宗蝕讓。消息稱，1座6樓A室面積2107方呎，月中以2945萬元易手，原業主去年9月以2949.8萬元一手購入，估計連同釐印費及佣金等開支，蝕逾150萬元。

中原地產美孚萬事達第二分行高級分區營業經理黃惠霞表示，荔枝角美孚新邨成交7期萬事達廣場3號中層

D室，996方呎3房，業主5月放盤價710萬元，隨着淡市減價82萬元至628萬元成交，呎價6305元，減幅近12%。

中原豪宅STATELYHOME西半山輝煌臺分行助理區域營業董事梁惠玲表示，高雲臺高層G室1048方呎3房，原業主叫價1380萬元，新近見市況不穩，遂決定減持手上物業，劈價152萬元而至1228萬元出售，獲買家承接，呎價約1.17萬元，減幅達11%。

世紀21日昇地產(北角港運城)營業董事馮耀邦表示，新近促成健威花園E座高層4室，面積507方呎，2房間隔，望山景，業主於4月開始放盤，原先叫價420萬元，因政府年中出招後，市況回落，加上近日股市波動，業主4度減價至380萬元易手，呎價7495元，減幅近10%。



▲左起：黃思聰、長實營業經理封海倫及南豐發展董事兼地產部總經理麥一擊合力推銷領凱，而領凱銷情暢旺，發展商鐵定短期逐步提價，首批修訂價單擬於數天內公布

美聯私家偵探社
本社由資深前警務人員創辦於1982年
採用最新高科技之儀器進行辦理案件
自置車房2381 2388 香港分社2815 2626
攝分通大兒職探註
影居泰陸女員測冊
踪離証外活工倫密
踪離証外活工倫密
(28年經驗 信譽保證)
旺角彌敦道789號舖保和樓1109室(太子地舖)

SBC 駿業
您的營商最佳夥伴
18間分行網絡遍佈中港
始創於1995年經驗豐富誠信專業
公司註冊
· 香港及海外公司
· 公司秘書
· 周年申報
· 撤銷註冊
企業管理
· 即用商務辦公室
· 商務通訊組合
· 代辦銀行開戶
· 商標註冊
· 信託及代理人服務
· 註冊文件律師鑒証
會計·稅務
· 理帳報表
· 審計安排
· 庫存盤點
· 稅務顧問
香港：九龍灣 | 尖沙咀 | 旺角 | 灣仔 | 中國：深圳 | 廣州 | 上海 | 北京 | 南京 | 杭州 | 成都
查詢電話：8206 1931
www.sbc.com.hk