新世界擬重建尖咀崇光

內地個人遊旅客消費力強勁，消費旺區業主積極提升旗下物業價值。新世界（00017）發出通告，將在2014年2月中收回尖沙咀梳士巴利道崇光百貨逾11萬方呎商舖，並計劃將有關樓面重建。業內人士估計，商場重建後料可與新世界中心重建項目產生協同效應。

本報記者　陸香明

近年在尖沙咀展開大規模重建項目的新世界再有舉動，該公司昨傍晚發出通告表示，將分階段收回現由崇光香港租用的尖沙咀梳士巴利道12號「亞瑪遜」樓面，公司有意重建有關物業。換言之，2005年才開業的尖沙咀崇光百貨，將在兩年之後結業。

近年積極重建尖咀物業

由鄭裕彤任主席、全資持有崇光香港的利福國際（01212）發出通告，有關樓面包括物業地下及地庫1部分樓面，以及地庫2全部樓面，可出租總樓面達114974方呎，其中今年12月1日要交回新世界的樓面僅750方呎，餘下絕大部分樓面將在2014年2月15日或之前交還。利福國際稱，尖沙咀崇光百貨佔集團營業額及淨溢利8.8%及4.8%，認爲分店停業對集團財務影響有限。據了解，尖沙咀崇光百貨2011年度租金連管理費等開支共6162.6萬元。

雖然新世界未有公布重建詳情，但有業內人士估計，新世界將「亞瑪遜」商場重建後，有機會與毗連的新世界中心重建項目打通，以產生協同效應。事實上，尖沙咀太空館以東的臨海物業，除洲際酒店之外均由新世界擁有，而新世界近年已積極着手重建有關項目。其中新世界中心東翼重建項目，之前已獲當局批准興建65層高商廈，包括4層地庫，總樓面面積多達135.76萬方呎。

另邊廂，同區商廈受投資者追捧，市場消息稱，尖沙咀宏貿發展大廈5樓全層，面積3125方呎，新近以2906萬元摸出，呎價9300元，業主今年5月以2750萬元入市，是次摸售帳面獲利156萬元，賺幅6%。

駱克道地舖摸賺510萬

舖市方面，市傳資深投資者蔡伯能以6500萬元，摸出灣仔駱克道144號地舖，該舖面積1000方呎，呎價6.5萬元。蔡在兩個月前以5990萬元購入該舖，轉手帳面賺510萬元，賺幅8.5%。此外，中原工商舖稱，尖沙咀漆咸道南29至31號地下7至8號舖，面積1050方呎，以3650萬元成交，新買家回報率約2.6厘。

▲崇光百貨尖沙咀店在2005年開業

▲會德豐去年投得的觀塘偉業街地皮，准建2幢21層高商廈

上月批則11份 近十年新低

發展商趕發水尾班車熱潮過去，屋宇署批則數目持續回落，上月只有11份圖則批出，按月大跌32%，屬2003年以來新低。上月住宅批則欠奉，只有會德豐（00020）投得的觀塘偉業街商貿項目較矚目，准建2幢21層商廈，總樓面92.66萬方呎。

今年上半年，屋宇署每月批則最多20份，累計批出93份，較去年同期的287份大減68%，而上月批出圖則低見11份，更屬2003年以來新低。

屋宇署發言人稱，該署沒有減慢批則速度，該署必須按照規例，在60日內公布批出抑或拒絕圖則，批則進度視乎申請入則情況，該署位於被動角色。

上月批出的圖則中，以會德豐去年投得的觀塘偉業街、順業街與海濱道交界的商貿項目較矚目，准建2幢21層商廈，物業建於2層地庫之上，總樓面約92.66萬方呎，該地爲會德豐以35.28億元投得，每呎樓面地價約3856元。

此外，儘管上半年住宅施工量急升至逾1萬伙，但竣工私樓仍然緩慢。根據該署資料，上月只有5個住宅竣工，合共182伙，按月增3.55倍，仍屬低水平。今年上半年累計私樓落成量僅2279伙，較去年同期的4486伙減少49%，創過去4年以來的同期新低。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，政府預測今年落成量11888伙，惟迄今僅2279伙，他預計今年私樓落成量最終不會達到1萬伙水平。

宏業西街21號申重建住宅

住宅需求熾熱，大業主伺機爲旗下項目增值。堡獅龍（00592）已故創辦人羅定邦家族持有的元朗宏業西街21號FedEx World Service Center，向城規會申請重建爲2幢24層住宅（包括1層地庫），提供276伙，平均單位面積620方呎。

據申請文件顯示，該地面積約3.42萬方呎，劃作「住宅（戊類）1」用途，擬以地積比率5倍，興建2幢住宅，建築物高度85米（主水平基準以上，下同），住宅樓面17.11萬方呎，預計2017年落成。

此外，劍橋護老院創辦人陸艾齡，去年申請將旗下大圍積存街60至68號安老院，改建爲1幢樓高31層的酒店，提供99間客房，但遭城規會拒絕，近日申請人拋出新計劃，向城規會申請把上址重建爲1幢11層高辦公室，地積比率9.49倍，總樓面2.91萬方呎，較現有樓面多出逾1倍。

新地部署下高埔村開賣

新盤旺銷，發展商積極就旗下全新樓盤作部署，近年積極投地的新地（00016），計劃半年推出最少3個新盤，除了重頭戲屯門瓏門外，發展商已啓動元朗下高埔村低密度豪宅的軟銷攻勢，明天舉行項目命名儀式。

除了屯門瓏門外，新地下半年將推元朗錦田下高埔村第1期，項目劃分3期發展，第1期已申請預售樓花同意書，隨着發展商啓動銷售攻勢，其訂價勢成元朗錦田一帶的新指標。

資料顯示，該項目1期佔地86.8萬方呎，毗鄰錦田河，提供25幢5至23層高住宅，以及48幢洋房，合共800伙。

地監局查28代理違規宣傳

▲地監局主席陳韻雲稱，上半年地監局共處分199名代理，當中22人遭暫時吊銷牌照　本報攝

本港物業向來受內地客追捧，不少代理亦積極透過網站向內地客推廣新盤。不過地產代理監管局指出，有持牌代理在一內地網站上涉嫌違規發布本港新盤廣告及價單，已立案調查，共涉5間代理行及28名本港地產代理。

近年地產代理積極透過網上渠道宣傳本港新盤招攬內地客，地監局上半年開始抽查網上代理廣告。地監局主席陳韻雲指出，抽查發現有本港地產代理涉嫌在一個內地網站上，發布本港新盤廣告及價格資料。據悉共涉及5個新盤、5間代理行及28名代理。陳韻雲承認，如果有關違規發布廣告或資訊的人來自內地會較難執法，但只要構成買賣或涉及本港新盤，地監局便會跟進。

另外，上半年該局接獲241宗投訴，較去年同期減少16%，其中17宗投訴涉及一手物業，期內該局亦處分199名代理，其中22名持牌人遭暫時吊銷牌照。此外，該局上半年合共巡查1271次，包括539次巡邏新盤售樓處，以及732次巡查地產代理商舖。此外，上半年地產代理個人牌照數目再創新高，多達34859人，但上半年參加資格考試的人數按年大幅減少達四成。

逾半受訪者支持居屋新政

政府宣布明年起放寬白表人士購買二手居屋，香港置業就新政策進行問卷調查，在366份有效問卷中，佔51.4%受訪者支持政府推出的居屋新政策，僅22.1%表示不支持。

香港置業高級執行董事伍創業表示，居屋新政策刺激二手居屋，預計今年二手居屋買賣突破7000宗，按年升逾10%，明年隨着政策生效，預計二手居屋流通率升至3.7%，全年買賣料逾1萬宗，二手居屋之升值潛力不容小覷。據該行問卷調查反映，有42.8%市民認爲，居屋新措施可以刺激中細價樓，達40.3%受訪市民最希望政府未來增加房屋供應。香港置業行政總裁李志成表示，今年截至7月26日，二手居屋買賣錄3922宗，佔二手註冊量9.7%，隨着二手居屋愈趨「有價有市」，料今年該比率可望突破10%。

另外，美聯物業營業經理郭先迪表示，大角咀居屋富榮花園錄反價成交，單位爲1期18座中層K室，面積約505平方呎，開價260萬元，新近反價8.8萬元，以268.8萬元獲上車客購入，呎價約5323元。

高力：兩岸豪宅價惟港跌

受到外圍經濟走下坡拖累，本港豪宅租賃需求轉弱，拖累造價受壓。高力國際分析稱，今年上半年豪宅樓價升幅，明顯跑輸中小型住宅，預料豪宅樓價於未來1年或會再跌5至10%。

高力國際亞洲投資服務行政董事胡孝直稱，第2季本港豪宅平均呎價約19723元，按季僅升5.3%，升幅比中小型住宅約10%遜色。鑑於豪宅樓價已處於頗高水平，加上外圍經濟不明朗因素影響下，本港豪宅租賃需求減弱，預料未來1年豪宅樓價下跌5至10%。

內地方面，高力國際亞洲投資服務高級董事許德之稱，受到限購令影響，加上首次置業人士未必會選擇豪宅，故預計上海豪宅市況會較淡靜，不過，個別傳統豪宅區的供應有限，其價格走勢會較穩定。

此外，高力國際表示看好台北豪宅市場。台灣高力國際董事經理劉學龍說，當地銀根寬鬆，而且貸款利率低見2厘，加上與內地簽訂兩岸經濟合作框架協定（ECFA），內地個人遊旅客可以投資當地豪宅，所以預期台北豪宅樓價有力上升。

圓玄學院　啟建　壬辰年盂蘭法會

歡迎各界善信　附薦先靈　拔幽超昇
金榜題名　延生植福

法會日期：二零一二年八月二十四日至八月三十日（農曆壬辰年七月初八日至十四日）
法會地點：新界荃灣三疊潭圓玄學院

附薦登記處：
圓玄學院：（圓玄學院由二零一二年五月一日開始辦理登記）
新界　荃灣　三疊潭本院　電話：二四九二二二一五　二四九二二二六一　二四九零四八二九
（其他登記處由二零一二年七月三日開始辦理登記）
圓玄學院　香港中環威靈頓街一六八號二樓　電話：二五四五九零零五
香港通訊處：（九如坊二號A轉入）
香港道教聯合會：九龍長沙灣青山道一五六至一六二號　電話：二三九六四八八一
永基商業大廈8樓（近東京街）　二三九六四七八三
油麻地先覺祠：九龍佐敦道三十七號U　保文大廈十五樓C座　電話：二三八四六六三七
（星期六及星期日照常辦公）