



▲近百年歷史古宅山頂盧吉道27號外觀

## 盧吉道27號變酒店料過關

業主御冠有限公司欲將山頂盧吉道27號近百年歷史古宅，變身為文物保育酒店的計劃，雖有公衆反對聲音，但規劃署在綜合各部門及公衆意見，和審閱業主的申請文件後，向城規會提出不反對建議，意味該申請於本周五獲城規會通過的機會極高。

現被評定為二級歷史建築物的盧吉道27號古宅，業主早於前年，提出改建為酒店用途，並在旁增建兩幢酒店套房物業，有關計劃雖已得到城規會通過，不過，就有逾10萬名行山人士及普通市民聯署反對。業主遂花約一年時間，與各方商討並研究將獲批計劃改良，於去年底再次向城規會呈交已優化的新申請。

根據該優化申請，業主主動回應各方訴求，取消在物業範圍內增建兩幢酒店套房，並減少大屋內的酒店房數目，只在大屋伸延建一座既有房間、也有酒吧的玻璃屋，令酒店房數目由之前17間，減至12間。另採用新的環保污水處理系統，及最新的消防系統，以進一步提升酒店的衛生及防火標準。

同時，又為令更多公衆可分享及加深對文物保育等認識，公衆可使用酒店內部的空間，大屋地下會開闢一處作公衆教育中心及展覽廳等用途，當中包括展示該大屋的歷史背景資料等；而酒店將來在不影響運作下，又會提供免費的導賞服務。公衆可享用的面積也由之前僅約355方呎，增至近1600方呎。

更針對盧吉道路窄的先天缺點，及盡量減低對行山人士及遊客的影響，業主建議更長的交通管制時段，新建議是逢周六、日及公眾假期朝九晚七，酒店不會有載客及載貨車輛出入；非管制時間，則擬使用更小及更環保的車輛出入，每小時只限兩程。

規劃署對上述規劃修訂並無異議，且古蹟辦及旅遊事務專員等支持此類活化保育計劃，該署遂不反對申請，建議城規會要求業主必需向有關部門提交周全的項目保育管理及樹木保育計劃、交通評估及各項消防措施等，和將所提出優化措施，作為批准改建的條件。

# 和域臺43%業權標售 料值19億 其餘四成長實持有

長實於六年多前因發生世紀金融風暴而放棄收購的九龍塘和域臺，樓市經過六年狂飆逾倍後，部分業主欲趁現時高峰出售所持物業套現，遂集合逾43%業權聯合招標放售，市場料該物業大業主長實有興趣入標，估值17至19億元。

大公報記者 林志光

長實於2005年樓市剛開始復甦時，主動出擊收購和域道及安域道一帶多幢舊樓物業，其中位於和域道五號的和域臺，更是提出以割一價2300萬元收購。不過，因不少業主見當時樓價正拾級而上，不是反價，便是不接受收購，令長實至2008年時仍未成功與九成以上業主達成收購協議。適逢2008年10月發生由美國雷曼債券引爆的世紀全球金融風暴，令長實即時打消收購行動，和域臺的收購便從此聲沉差不多六年，近數年該物業更鮮見二手成交。

### 51個單位業主擬聯手出售

第一大平戴維斯住宅物業及投資部助理董事黃國華表示，該物業現有51個單位的業主，眼見目前樓市正熾熱，且近期附近地皮又出現新高成交價，便欲聯合所持業權以招標方式出售，截標日期為下月13日。

市場人士透露，長實現持有和域臺逾四成業權，會對今次招標極感興趣，如能取得今次標售的逾43%業權，所持業權便可增至逾八成，加上該物業樓齡剛滿50年，可透過現行強拍機制，向土地審裁處申請強拍，以統一業權作重建發展。不過因長實是該舊樓的

大業主，在重建上極大話事權，即使其他發展商投得該批業權，也要跟長實謀求合作機會。所以，長實出價不會太進取。

安域臺附近正發售中的一手樓盤，實用面積呎價約3.3至3.6萬元，樓齡較新的二手屋苑呎價約2.3至2.8萬元，而今年初嘉里建設（00683）則以呎呎樓面地價約2.05萬投得的龍翔道豪宅地皮。市場人士指，該物業的實用面積約1300至1600方呎，如以呎價約2.3至2.5萬元收購，該批放售單位的價值約17至19億元；如以該物業可重建的樓面計算，估值或高達30多億元。安域臺佔地約12.6萬方呎，發展地積比3倍，重建樓面約37.8萬方呎，重建的物業高度只可13層高。

### 舖王放何文田一籃子物業

此外，「舖王」鄧成波相關人士持有的何文田窩打老道86號萬基大廈二樓及停車場推出標售。中原商舖部高級營業董事徐康達表示，萬基大廈一籃子招標物業，包括2樓全層20055方呎，以及4至5樓停車場共42個車位，現時2樓租客為護老院，項目以現狀及連租約方式出售，每月收租逾60萬元，意向價約2.1億元，截標日期為5月22日。資料顯示，鄧成波相關人士黃霽雲及鄧展英，早於2012年以9100萬元向葉劉淑儀夫家、正興建築葉正平家族購入物業，持貨至今料獲利甚豐。

同時，市傳「舖王」鄧成波剛以約2.38億元向尹柏權購入九龍城衙前壆道3至13號地下、1至3樓，項目地下面積約6000方呎，1至3樓每層約8000方呎，總樓面約2.4萬方呎，尹去年底計劃把上述巨舖拆售，但後來無疾而終。

## 緻藍天引入大手優先認購

長實今年熱銷樓盤將軍澳緻藍天，發展商在本周末發售的最後一批單位，將再次引入大手優先認購方法，並限定大手買家必需最少認購一伙四房單位。據市場消息稱，該盤已再收約近3000票。

長實地產投資董事黃思聰表示，緻藍天之前兩次開售，已售約1138伙，套現約85億多元，絕大部分是本地客，反映本地換樓需求極大，而且部分買家買兩個或以上單位，故今次最後發售的510伙，會將買家分兩組，A組為認購兩伙或以上的買家，B組則可任意選購單位多寡，不過，A組買家可優先揀樓，且只需要認購一個四房單位。該公司高級營業經理何家欣補充說，已認購該盤的買家中，有73組是購買兩伙或以上，其中一個家庭更斥資逾3500萬元連購五伙。

據了解，緻藍天最後一批將在本周末開售，發展商過去兩日暫收近3000票，超額認購近五倍，而讓A

組買家認購的單位應只約100多伙。

另外，會德豐地產推售的油塘PENINSULA EAST，現定於本周四以抽籤方式發售該盤150伙，據了解，該批單位暫時累收約2800票。會地昨日表示，因見PENINSULA EAST登記反應熱烈，遂將最後106伙加推，並加價1.5%至2.5%，平均呎價13120元。換言之，PENINSULA EAST全部256伙悉數應市。

另外，新地（00016）再以逾1.26億元沽出赤柱村道50號11號屋。

此外，稅務局公布，上月的額外印花稅（SSD）收入有3427萬元，為兩年新高，涉及63宗個案，當中買入逾一年後轉售的佔3286宗，反映過去一年樓價再度飆升，令不少業主即使要付SSD，也願出售物業獲利。至於上月來自買家印花稅及雙倍印花稅的收入各約6.0563億元及15.9956億元。

▼和域道五號的和域臺外觀



## 新葵芳花園造價兩極化

樓市走勢是好是壞各有辦法，導致新葵芳花園出現新高價及低市價成交同時出現。締造新高呎價是新葵芳花園兩房樓王成交，實呎高見12153元。

美聯物業葵涌廣場（2）分行高級營業經理曾偉明表示，剛促成一宗新葵芳花園兩房樓王成交，單位為A座高層8室，建築510方呎，實用418方呎，兩房間隔屬屋苑樓王，成交價約508萬元，折合建呎9961元，實呎12153元，買家為一名換樓客。原業主於2010年7月以約238萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約270萬元，物業升值約113%。同時，美聯物業葵涌廣場分行高級區域經理袁佩雲表示，同一屋苑上述單位低數層面積間隔相同，惟是無裝修，以成交價483萬元，折合建呎9471元，實呎11555元，低於市價。買家為一名同區上車客。

樓市狂潮，有業主趁單位升值瘋狂加按。據土地註冊處資料，天水圍慧景軒三座高層單位，實用681方呎，業主於2012年以340萬元購入後，今年三月份把單位作私人按揭抵押，按揭額達1150萬元，比市值470萬元高出1.5倍。



# 2015重庆春季房地产展示交易会

## CHONGQING SPRING REAL ESTATE TRADE FAIR 2015

**2015年4月16日至19日 重庆南坪国际会展中心**

**主办单位：重庆市房地产业协会**



微信公众号 重庆房交会  
长期平台 欢迎关注