

長實：新盤旺銷 樓市「幾爽」

►長實趙國雄強調，今年開賣的新盤銷情不俗，樓市氣氛「幾爽」資料圖片



樓市回暖，正當多個新盤全速散貨之際，恒地（00012）主席「四叔」李兆基卻突然發表「樓市不爽論」，長實（00001）昨天隨即還擊，指近期新盤銷情不俗，樓市應該「幾爽」。兩大財團各持己見並非首次，早於去年11月，恒地與長實早已就樓市觀點「打對台」。

今年樓價波幅不逾10%

長實執行董事趙國雄昨天接受電台訪問後表示，今年開賣的新盤銷情不俗，反映樓市氣氛「幾爽」，集團將會密切留意未來2個月的樓市走勢。提到多個新盤推售樓價會否受壓時，他強調新盤旺，

樓市亦會受惠，雖然現階段市況與最旺時仍有一段距離，但隨着多個新盤登場，樓市氣氛可望改善，這反而可以穩定樓價。

他續說，政府沒有在財政預算案中再度出招打壓樓市，令市民入市信心增加，本港住屋需求持續，倘若二手業主以貼市價放盤，成交量自然增加，他預計今年樓價上下波幅不逾10%。

今年推盤策略方面，趙國雄指出，集團會繼續採取獲得預售樓花同意書便立即開售的策略，今年全年售樓目標4000伙，除了現正銷售的大圍名城第3期極尚、盛世外，最快第一季末推出將軍澳住宅項目。

被問到政府拆細地皮出售，他認為此舉對社區規劃或許有影響，而即日起招標的鴨脷洲住宅地皮，以及正在招標的坪洲住宅地皮，公司仍正研究是否入標。

另外，近期有報道指，長實旗下馬鞍山天字海被業主投訴售樓書存在誤導，趙國雄回應指，集團早前已作出書面解釋，他重申售樓書已清楚說明有關細節，買樓是人生最大的投資，買家應該詳細參考售樓書資料，清楚了解後才入市，倘若購入前沒有留意清楚，事後責任不一定在發展商身上，集團沒有誤導買家，他相信事件不會影響集團形象。

美聯積極回應平息風波

成立有勞資代表制度檢討委員會

派定心丸

美聯員工「2·16」兵變劇情峰迴路轉，有指遭逼宮的主席黃建業，未有向發動兵變的員工派大信封，相反昨日兩度發聲明及新聞稿穩定軍心，內容指多個針對該公司及董事的匿名指控失實，對因此所構成的聲譽傷害，將保留追究權利。他同時回應員工提出的訴求，成立制度檢討委員會進行有建設性的檢討，干戈得以平息。

黃建業昨日承董事會命向傳媒發出首份聲明廣告，稱關於部分美聯物業員工前日結集美聯中環總部一事，坊間流傳數項由匿名人發出針對該公司及個別董事的指控。該公司現嚴正聲明有關指控部分內容實屬失實，並對該公司及個別董事的聲譽構成傷害，將保留追究權利。

檢討現行福利政策

另外，就前線員工對工作條件的訴求，美聯集團已成立制度檢討委員會，由集團主席黃建業為委員會主席，成員包括勞資雙方代表，並已向前線主管員工宣布成立委員會。相信委員會可就現行之員工福利進行有益有建設性的檢討。

美聯兵變謠言滿天飛，綜合前日觸發兵變的多個版本，發現矛頭直指黃建業一家，甚至有傳多人企圖聯手以董事局成員身份踢黃建業出局，有指黃昨晚對兵變事件怒火中燒，更傳出要怒炒滋事分子及「起義」的幕後黑手，但事隔一晚，傳出不和的各方人馬經



▲黃建業（前右六）與美聯各要員黃錦康（前右七）、陳坤興（前右五）及黃靜怡（前左四）昨午經過商議後終達共識，承諾成立檢討委員會，認真檢討員工提出的訴求

過昨午開會商議後達成共識，和平解決事件，黃建業更分別與港島、九龍及新界區的前線及董事融洽合照。

至於美聯的兄弟公司香港置業，雖然未有加入「起義」，但昨日也透過新聞稿由線聲援美聯員工提出的訴求。

地產代理生意難做

就美聯「2·16」兵變事件，香港置業發表回應指，自政府2010年11月實施額外印花稅（SSD）以來，樓市交投已受到顯著打擊，令去年下半年樓市交投不斷下滑，打擊買家入市信心，代理生意難做，幾乎近10個代理搶1宗成交，嚴重影響地產代理生計。

香港置業行政總裁李志成表示，自SSD實施以來，行業環境日趨嚴峻，隨着市場成交量縮減，代理佣金收入應聲下挫，加上行業競爭激烈，在成交量低

的情況下不少代理均未能開單，SSD的實施可謂影響到市場3萬多個地產代理從業員的生計。

李志成指出，據土地註冊資料顯示，去年下半年二手註冊走勢已反覆下滑，由去年6月份的8172宗二手註冊逐步下跌至12月份只有3019宗，跌幅達63%；與此同時，下半年平均每月二手註冊僅約4100多宗，相比去年上半年平均每月二手註冊約8300宗下跌約50%。

李志成指，去年12月底地產代理持牌人數為34719人，即下半年平均每8個代理爭奪1個二手客，競爭激烈。再者，據最新資料顯示，本年1月份二手註冊更跌至有紀錄新低，僅錄2705宗，可見近半年來二手交投偏軟，需求逐步縮減。故香港置業同時促請政府盡快撤銷額外印花稅，以保地產代理業員工生計。

後，地主獲得賠償，他們卻一無所有，日後難以應付香港高昂的租金，遂反對清拆寮屋區。

會德豐反對碧堤設高限

另外，會德豐反對把碧堤半島用地訂定建築物高限，原因是屋苑建築物高限為190米，而城規會訂定的高限為100米及120米，所訂定的高限明顯地與現有建築物高度不符，並沒有反映現有建築群情況，倘若碧堤半島將來重建，現時建築物高度將會失去，影響屋苑重建價值，遂建議把地帶內3個分區高限統一為190米。

城規會早前修訂荃灣西分區計劃大綱圖，除了就多幅土地加入高限外，亦把3幅地皮改劃住宅用途，當中包括豪景花園西邊一幅政府用地改劃「住宅（乙類）」；同屬政府持有的深康路前紗廠宿舍改劃「住宅（丙類）4」；而舒安台以西用地則改為「住宅（丁類）」。

啓德雙子塔變單幢商廈

城規會早前修訂《啓德分區計劃大綱圖》，建議在啓德河兩旁興建「雙子塔商廈」，高度為175米（主水平基準以上，下同），以作區內地標，惟受到鄰近聲、港灣居民群起反對，擔心影響空氣流通。城規會昨天接納居民建議，即放棄雙子商廈的發展模式，採用以往曾獲批准的200米高單幢式建築，高度較雙子塔式建築增加25米，有關修訂會再諮詢3個星期。

高限增至200米

據了解，新建議採用200米單幢式建築模式，位於啓德河「東岸」的「綜合發展區（1）」地帶，其地積比率由8倍增至10倍，高限由175米調整至200米，「雙子商廈」由2幢改為1幢；啓德河「西岸」

的「綜合發展區（2）」用途，地積比率由8倍降至4.5倍，建築物高度由175米削至40米，而新方案對啓德商業樓面供應不會帶來影響。

另外，為增加住宅土地供應，政府積極修訂土地用途，早前提出把深井至青龍頭改劃3幅土地，有關修訂合共收到17申述，當中不少居民反對把舒安台以西的一塊土地改劃住宅用途，擔心居住的寮屋被清拆後，難以應付香港高昂租金。

城規會修訂深井舒安台以西的一幅土地，由「休憩用地」及「綠化」地帶，改為「住宅（丁類）」，地積比率0.4倍，地皮內涉及私人業權。而提出修訂後，居於舒安台以西用地的居民群起反對，他們普遍居於土址數十年，本身經濟困難，擔心政府強行收地

LEXINGTON 沽71伙套7.5億

LEXINGTON HILL 昨部分成交

單位	面積（方呎）	呎價（元）	訂價（萬元）
6A	785	9859	773.9
5C	955	15000	1432.5
40A	946	13643	1290.6
20B	811	10969	889.6
40C	1004	12449	1249.9



新盤市場發威，眾聲齊報佳音。會德豐地產龍年頭炮西環LEXINGTON HILL紅盤高開，昨日可供發售的71伙搶清光，單日套現7.5億元。有投資者3000萬掃3伙，政協劉夢熊1100萬預留1伙。另外，長實（00001）大圍盛世加推平台戶，呎價1.1萬元，屬項目新高，據悉已獲預留。信置（00083）早前拆售的陳年貨尾柴灣灣景園也突破性售出4伙。

新任會德豐集團（00020）副主席梁志堅昨傍晚親到LEXINGTON HILL售樓處為樓盤打氣，對樓盤銷情很滿意，坦言樓盤開價不算進取，以市價開賣望能帶起樓市。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，該盤昨午3時展開揀樓程序，買家陸續到場簽約，至5時半左右已沽出大半，港島客佔80%，九龍及新界區佔20%，反而內地客只佔相當輕微比例，其中1名港島區投資者

◀LEXINGTON HILL昨日揀樓，氣氛熱鬧，黃光耀稱昨日可供發售的71伙全數沽清

動用3000萬掃入全層3伙。至晚上8時前，71伙已全數沽清，平均呎價約1.2萬元，套現約7.5億元，有信心今日可供發售的17伙亦可即日售罄。

至於仍未公布售價的頂層2個複式及1伙相連，黃光耀稱陸續接獲眾多查詢，出價亦接近意向的2.5萬元，有機會於未來兩日達成初步共識。

複式意向呎價2.5萬

據市場消息指，全國政協劉夢熊也有捧場，預留LEXINGTON低層C室過千呎單位，售價約1126萬元。

隨着LEXINGTON HILL報捷，會地擬加快同系太子道西211至215C住宅的開賣步伐，部署次季出擊，目前正待批預售，售價計劃參考同區附近成交價。

LEXINGTON HILL開紅盤，其餘新盤表現不遜色，長實今日開賣大圍極品、盛世72前夕，加推盛世5座2樓南翼C室平台戶，面積1074呎連652呎平台，即供呎價1.11萬元屬屋苑新高，訂價1244.9萬元，據悉該單位已獲預留。

新盤暢旺，連帶陳年貨尾也有市場，信置日前拆售樓齡達12年的柴灣灣景園，據悉單日售出4伙，呎價介乎7100至7863元；同系銷售近尾聲的油麻地御金、國峯，再獲投資者連購2座36A及B室兩伙，涉資4080萬元，呎價1.7萬元。

中海外歌賦嶺預留10伙

另一方面，恒地（00012）粉嶺翠林昨日加推9號屋，面積2910呎，訂價2386.2萬元，呎價8200元，單位已獲預留。

此外，中海外（00688）上水歌賦嶺昨日繼續接受預留入票，據悉反應不俗，已接獲超過10個洽購預留，接近發展商屬意首批20伙的目標，有傳發展商傾向日內發價單，打鐵趁熱。

西貢地皮估值調升20%

政府主動推出招標的鴨脷洲及西貢碧沙路2幅住宅用地，安排即日起招標，下月16日截標。測量師指，隨着樓市氣氛轉旺，遂把位於傳統豪宅區西貢地皮估值調升20%至每呎1.8萬元，地皮市值達5.9億元；而香港仔鴨脷洲地皮則維持11.5億元，樓面呎價僅約5000元，兩地合共市值最少17.4億元。

西貢碧沙路地皮佔地約81968平方呎，以地積比0.4倍計算，可建總樓面32787平方呎。中原測量師行估價部執行董事張競達表示，西貢碧沙路位置優越，鄰近住宅以別墅為主，相信可興建低密度住宅，近日大市交投活躍，加上近年區內洋房造價理想，以樓齡逾30年之碧沙花園為例，成交呎價高逾3萬元，故將碧沙路地皮之樓面呎價由1.5萬元調高至1.8萬元，估值5.9億元。

反觀，他認為鴨脷洲徑與鴨脷洲海旁道交界的住宅地皮，每呎估值約5000元，估值11.5億元，該地盤面積32830平方呎，以地積比7倍計算，可建總樓面22.98萬平方呎。

不過，美聯測量師行董事林子彬認為，鴨脷洲地皮為罕有港島區海景地皮，沒有限量或限呎條款，相信會成為吸引發展商參與的其中一要點，估值達18.38億元，樓面呎價約8000元。另一幅西貢地皮預計發展10至15幢低密度洋房，估值則約4.92億元，每呎估值約1.5萬元。



▲香港仔鴨脷洲地皮享海景，不設限量或限呎條款

屋苑預約睇樓量再升11.5%

樓市回春，加上港股持續造好，用家紛紛加快入市步伐，本周末二手預約睇樓量繼續飆升。據利嘉閣地產數字，50屋苑本周末預約睇樓量達3260組，按周再升11.5%，為連續三周錄得雙位數增長，當中以上車客意欲最為高漲，比例攀至25%的甚高水平。

港島、九龍及新界三區預約睇樓量全面報升。新界區21個屋苑共有1210組客戶預約在周末睇樓，按周增加13.6%，其中大圍金獅花園睇樓量急增40%最厲害，沙田第一城、馬鞍山新港城、荃灣麗城花園及天水圍嘉湖山莊睇樓量亦有雙位數增長。利嘉閣地產分行經理葉璋珩指出，嘉湖山莊交投大旺，引來不少區外客，睇樓人流增加15%，雖然業主趁勢反價，準用家仍不惜追價入市，屋苑本月成交量已超過80宗水平，估計全月成交量輕易「破百」。

九龍區20屋苑共有1290組客戶預約睇樓，按周增加10.3%，其中荔枝角美孚新邨睇樓人流急升50%最強勁，將軍澳新都城、牛頭角淘大花園、九龍灣德福花園及紅磡黃埔花園睇樓量增加11%至20%之間。利嘉閣地產分行經理洪志杰表示，黃埔花園上半月交投暢旺，平價盤開始減少，尚幸用家仍願追價支持，料全月交投可達60宗。

港島區9個屋苑共有760組客戶預約睇樓，按周增加10.1%，小西灣藍灣半島睇樓量上升30%最厲害，而鰂魚涌太古城、康怡花園、南豐新邨及鴨脷洲海怡半島睇樓量增加14%至18%不等。利嘉閣地產分行經理武秉強指出，利淡因素消化後，樓市寒冬確認完結，加上藍灣半島造價近期顯著低水，吸引不少區內外買家追捧，今周睇樓人潮驟升30%，可望帶動屋苑未來一周成交大幅爆升。

屋苑樓價指數連升5周

屋苑交投急升，帶動樓價造好。反映屋苑樓價走勢的中原CCL Mass連升5周達1.56%，跑贏同期整體樓價走勢CCL，高出66個點子，預計CCL備受小陽春刺激下，有望於3月份反映。

中原地產研究部高級聯席董事黃凡昇指出，由第3次調研結束至新春前後，期間5周CCL Mass累升1.56%，而CCL同期只累升0.91%，遠高66個點子。

最新CCL Mass輕微上升0.05%至92.68點，創7周新高；而CCL則輕微下降0.03%至95.01點，連續兩周企穩95點，數字反映大型屋苑樓價表現明顯跑贏大市。新春後，大型屋苑成交急增，樓市進入季節性旺市，仍有待3月份的CCL才開始反映。

最新分區大型屋苑指數顯示，新界東及新界西指數連升2周，表現較市區港島及九龍為佳。新界東報89.74點，兩周累計升1.44%，按周升0.62%。新界西報75.59點，兩周累計升0.38%，按周升0.21%。反映新春長假前後大型屋苑樓價由新界細價樓主導。而港島區及九龍區由於在早前已率先上升，在本周輕微下降。港島區及九龍區指數最新報102.97點及93.92點，按周輕微下降0.22%及0.03%。

昨日公布的指數，根據2月6日至12日簽訂正式買賣合約的中原集團成交計算。當中有約70%的交易是在1月23日至29日簽臨時買賣合約，反映新春長假假後的市況。

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
自置旺角2381 2388 香港分社2815 2626
攝分居泰大兒職探註冊
影相証外語工偷保
踪婚探遇動傷聽密
(28年經驗 信譽保證)
旺角匯豐大廈789號舖時辰保安大樓1109室(太子地鐵)

廣東省廣州市番禺區人民法院
公 告
陳志剛：本院受理原告李志濤訴你及陳清潮、陳曉暉、第三人廣東合富房地產置業有限公司房屋買賣合同纠纷一案，因你（陳志剛，男，1972年11月20日出生，香港居民，居民身份證號碼：P233866（5））下落不明，現依法向你公告送達起訴狀及證據副本、普通程序舉證須知、開庭傳票參加訴訟通知書、答辯書等資料。自本公告發出之日起，經過三個月，即視為送達。提出答辯狀及舉證期限均為送達期滿後的三十日。本院定於2012年6月27日上午9時30分，在本院第五審判庭開庭進行公開審理。逾期將依法判決。特此公告。
廣州市番禺區人民法院
二〇一二年二月十日

廣東省廣州市番禺區人民法院
公 告
李美蘭、羅智恆：本院受理原告中國銀行股份有限公司廣州番禺支行訴你們房屋抵押借款合同糾紛一案。因你們（李美蘭、女，1952年10月26日出生，香港居民，住香港九龍將軍澳新都城2期4座17A，身份證號碼：D014602（2）。羅智恆，男，1975年5月21日出生，香港居民，住香港九龍將軍澳新都城2期4座17A，身份證號碼：K406845（9）。）下落不明，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第八十四條之規定，特向你公告送達本院（2011）穗番法民三初字第196號民事判決書。自發出公告之日起經過六十天，即視為送達。如不服本判決，可在判決書送達之日起三十日內，向廣州市中级人民法院提出上訴。
廣東省廣州市番禺區人民法院
二〇一二年二月十日