



朗屏站削規模增中小戶

提供832伙 減1座擴闊通風廊

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 西鐵繼早前將南昌站及荃灣西站重新規劃，並減少發展規模，新近亦就西鐵朗屏站(北)地盤的發展方案作出修訂，以配合新的發水限制。修訂包括減少1幢住宅樓宇，總單位數目由856減少至832個，並擴闊通風廊和景觀廊等，增加中小型單位由過去的524個增至624個。

發展局發言人表示，朗屏(北)地盤修訂方案將供公眾在今日至28日查閱。而較早前修訂的另外3個西鐵地盤，南昌站、荃灣西站五區(灣畔)及(城畔)，則會在17日審批。上述4個西鐵項目，將可提供約7,500個單位，當中66%屬面積在538呎以下(中小型單位，下同)。

城規會文件顯示，朗屏站(北)地盤規劃為「綜合發展區」，地盤面積120,559呎，將建4幢樓高27層的住宅，涉及住用樓面約52.37萬呎，提供832個單位。與2000年9月核准的發展方案比較，新方案減少1幢住宅大廈及1座3層高的基座，遷移停車場至地庫，單位數目減少24個，

西鐵朗屏站上蓋(北)地盤修訂方案

	2000年9月核准方案	最新修訂方案*
地盤面積(呎)	120,559	
地積比率(倍)	4.5	5
總樓面(呎)	542,516	523,947
座數	5	4
總提供單位(伙)	856	832
538呎以下單位數量(伙)	524	624
預計人口	2,663	2,197

*其他修訂：增設一間具備60個服務名額的長者日間護理中心、通風廊和景觀廊由3至7米擴闊至16至18米、所有住宅樓宇從地盤邊界後移約5米。

資料來源：城規會



■西鐵朗屏站(北)地盤修訂後模擬圖，較原先減少1幢住宅建築物。香港文匯報記者 顏倫樂 攝

1、2座的高度分別減少2.85及3.38米，以縮減整體發展的體積。

地盤邊界後移 建綠化走廊

同時，亦將中小型單位由524個增至624個；將通風廊和景觀廊由3至7米擴闊至16至18米，以加強空氣流通和景觀視野；及所有住宅樓宇從地盤邊界後移約5米，使地盤邊沿成為綠化走廊。項目亦提供1幢5層高政府綜合大樓，除原先核准方案中擬建具備125個宿位的安老院舍，將增設一家具備60個服務名額的長

者日間護理中心，以照顧當區長者的需要。

項目料明年初招標

私人休息用地由過去的2.87萬呎，減少至2.36萬呎，亦提供約1.29萬呎的住客會所。發言人指，有信心公眾和元朗區議會會認同和支持新修訂，發展局及港鐵代表，將出席元朗區議會會議，爭取議員支持。經修訂方案須獲城規會批准，將於7月22日審批，計劃2012年初推出招標。

會地太子道項目申請預售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 地政總署公布，上月錄得兩個新申請住宅預售樓花同意書，包括會德豐地產太子道西211至215 C號、荃灣青山公路汀九段368號金臻，兩個均屬小型項目，合共提供79伙。由於期內未有批出住宅預售樓花同意書，令待批預售樓花單位維持高位，共24個項目，涉10,354伙，數目續創自08年1月後的逾3年新高。

待批樓花維持逾萬伙

據了解，其中會德豐太子道西項目高逾20層，將提供66伙，以大單位為主，面積約由1500至2000呎，亦提供近3000呎的頂層複式單位，預期於本年底推出。而荃灣青山公路汀九段368號，提供約13伙，發展商為前進有限公司，董事包括關綺珊、關秩安、關秀琼。

信德中心 呎價高造2.18萬

香港文匯報訊 通脹加劇、港元持續貶值、政府徵收住宅額外印花稅等，加速資金轉移至物業市場，刺激核心區指標商廈呎價屢創新高，其中上環信德中心於5月份共錄得5宗成交，呎價更於月內兩度刷新高。

內地客賺逾3千萬 港老手承接

中原(工商舖)寫字樓部營業董事鍾為民表示，該行新近促成信德中心西翼21樓11室成交，建築面積約2,480平方呎，享正海景，現時附連租約，呎租約35元，以呎價21,800元易手，涉資約5,406.4萬元，買家為本港資深投資者。原業主屬內地投資者，於09年以呎價8,600元購入，持貨2年獲利3,273.6萬元，單位升值1.5倍。

深灣9號意向呎價逾2萬

香港文匯報訊(記者 周穎) 豪宅當旺，市場預期，明日拍賣的波老道地皮將再創天價，必將進一步刺激豪宅市道。發展商亦加快對旗下豪宅宣傳，由嘉華、信和及南豐合作發展的港島黃竹坑毗鄰深灣遊艇俱樂部項目命名為深灣9號，意向呎價逾2萬元水平，最快第三或第四季推售。

8成屬大單位 三四季推售

嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成昨日於記者會時表示，深灣9號合共有411個單位，面積介於1,000至4,500平方呎，其中80%以上為三房兩套或四房三套的單位，特色單位佔項目比例20%，及有11間洋房，惟現時尚未能透露意向價。市場估計，按同區新盤南灣貨尾每呎要價2萬元計，深灣9號每呎價料在2萬元以上水平。項目整項新盤估計市值達100億至200億元。項目尚待批預售樓花同意書中，冀最快於本年第三或四季推售，項目於明年年尾落成。

陳玉成指出，集團對政府將於明日推出拍賣的波老道地皮感興趣，預計合資競投的機會較大。至於市場

中半山豪宅紛創高價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 中半山波老道地王拍賣前夕，港島區豪宅大受追捧，不少投資者加快入市。其中中半山豪宅屢見新高成交紀錄，貝沙灣及陽明山莊亦屢錄成交。

嘉富麗苑呎價3.13萬

香港置業合和分行高級營業經理曹永達表示，中半山嘉富麗苑1座中層A室剛以8,800萬元易手，創屋



■長實地產投資董事郭子威(右)昨表示，譽·名城已確認售出逾200伙，套現近20億元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 賣地前夕，長實及港鐵合作的大圍譽·名城自上周四以低於二手價10%及推出提早還款可獲最高7%樓價回贈以來，銷情理想，長實地產投資董事郭子威昨表示，譽·名城已確認售出逾200伙，套現近20億元。

尚餘百伙 提價3-5%

長實已計劃於本周末前先把3房戶加價3%至5%，平均呎價由8,600至升至約9,000元，連同昨日起削減提早還款最高樓價回贈至只有2%，即合計變相加價8%至10%。

郭子威指出，譽·名城現時尚有約100伙待售，3房及4房各佔一半，並已向業主港鐵提交建議，於本周末前先把3房戶加價3%至5%，下周再把4房戶加價。

深穗5千客來港睇樓

與此同時，長實會於本周五、六及日夥拍內地銀行及地產代理到深圳南山區、福田區、華僑城及廣州進行12場推介會，料會吸引5,000名客戶來香港參觀親樓及到售樓處參觀及選購譽·名城，並會預留20伙(3房及4房各佔一半)供他們來香港時選購。

長實營業經理曹鈞明指出，根據「譽·名城」的買家資料顯示，用家及換樓人士與長線投資者比例為8比2，反映投資者佔整體買家比例屬於健康水平，有助樓市穩步發展。買家中近81%為本地實力買家，海外及內地買家所佔比例約19%。此外，買家之中40%來自新界區，以沙田及大圍佔多；其次為九龍區，佔30%，主要居於黃埔及九龍塘；香港區則佔約20%，包括太古城及城市花園等換樓客，反映亨鐵路沿線優勢及優越景觀的物業得到各區買家垂青。

譽·港灣呎價1.56萬

此外，新鴻基地產前日加推新蒲崗譽·港灣第1A座36樓B室，面積1,701呎，售價2,653.56萬元，呎價達15,600元，若能成交，將創譽·港灣標準戶新高呎價。

荷里活廣場辦酒文化博覽

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 為慶祝父親節，鑽石山荷里活廣場今年斥資近100萬元作宣傳費，按年升20%，於今日起至19日舉辦全港首個最大型《中西古今酒文化博覽》，展出過百件由元清、民國至近代的中西方與酒文化有關的器具藏品，預料有關展覽將有助刺激荷里活廣場在父親節期間的人流及生意分別按年上升10%及5%。



■嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成(中)、信和營業部總經理田兆源(右)及南豐地產部副總經理黎學良介紹深灣9號命名。

香港文匯報記者周穎 攝

有聲音指政府應否復建居屋，他認為，復建居屋可適當地進行，但政府應增加私人市場的土地供應，才是處理樓價過快上升問題的最治本方法。

於2006年8月以1,980萬元購入單位及雙車位，持貨至今接近5年獲利2,120萬元，賺幅超越1倍。

美聯物業山頂分行聯席區域經理唐志傑表示，剛成交的陽明山莊為4座中層單位，面積約為1,903呎，望山景，以約2,750萬元成交，呎價約為14,451元，屬市場吸引價。買家為外區投資客，見單位月租約為7.6萬元，租金回報率亦約有3.3厘，作長線投資。

他指出，原業主於94年1月份以約1390萬元購入，獲利約1,360萬元或98%。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME

賣地成績佳 樓市前景好

壁池 4,299呎 全淺水灣海景盡覽 1億3,000萬 2921 1788	司徒拔道 2,200呎 維港優美 半山名廈 5,300萬 2923 8222	貝沙灣 1,682呎 池海雙庫 2,400萬 2989 9233	貝沙灣南岸 1,480呎 抵住熱實 2,100萬 2989 9233	貝沙灣一期 1,679呎 獨家樓王 2,430萬 2828 3434	Bel-Air No.8 1,469呎 豪華會所 2,300萬 2812 1177	旭逸居 1,052呎 開揚風情 1,800萬 2921 1788	翠谷別墅 1,580呎 投資精選 5,500萬 2921 1788
華景園 1,463呎 山海全景 2,200萬 2921 1788	松苑 2,250呎 風水旺地 5,500萬 2921 1788	名門 1,170呎 低水豪宅 1,600萬 2923 8222	大坑豪園 3,000呎 寧靜地段 3,880萬 2923 8222	箕踞坊 1,350呎 罕有豪宅 1,650萬 2923 8222	司徒拔道 2,700呎 實用豪宅 7,500萬 2923 8222	豐林閣 1,346呎 山海雙景 1,480萬 2922 3288	賽西湖大廈 1,260呎 頭段園景 1,600萬 2571 2999
帝景閣 2,280呎+929呎 連天台複式靚裝 6,300萬 2921 8228	慧明苑 1,348呎 實用開揚連車 1,680萬 2525 7360	金龍大廈 962呎 高層開揚 1,000萬 2922 3311	維景台 1,212呎 山景露台 1,100萬 2578 3553	聯邦花園 1,350呎 實用開揚 1,600萬 2921 6868	富景花園 1,174呎 高層山景 1,580萬 2922 6622	樂信台 961呎 泳池開揚 1,250萬 2526 8999	雍景台 1,268呎 三房高層 1,900萬 2525 8262

九龍

新界

帝景臺 2,652呎 四房雙套(雙車位) 4,200萬 2928 8788	京士柏山 2,326呎連車位 罕有放盤 四房有匙 3,600萬 2926 4688	畢架山一號 1,326呎 最靚之選 1,768萬 2397 2328	帝景軒 1,297呎 海景露台(車位) 1,338萬 2381 1889	畢架山一號 1,324呎 內園靚景 1,750萬 2928 8788	又一村屋地 10,383呎 隱世寶藏 1億6千萬 2928 8788	加多利山 3,000呎 隱世寶藏 3,680萬 2926 7388	半山壹號 2,069呎 反彈在即 2,300萬 2926 7288
天璽 736呎 東南全園 綠化幽靜 1,630萬 2926 3222	海逸豪園 2,927呎 環迴海景 五房三套 4,100萬 2926 5111	畢架山 1,350呎 百萬豪裝 1,300萬 2926 7171	畢架山一號 1,326呎 高層連車 1,750萬 2926 7138	帝庭園 1,434呎 貴用靚景 1,600萬 2926 4477	半山一號 1,491呎 首座靚景 1,580萬 2926 4477	君頤峰 1,312呎 池園美景 1,450萬 2926 4688	雅利德樓 1,223呎 中層開揚 980萬 2714 4882
海逸豪園 681呎 維港海景 700萬 2926 5222	海逸豪園 1,384呎 罕有臨海 1,388萬 2764 0933	凱旋門 558呎 城中難求 980萬 2926 3322	君臨天下 1,039呎 優美內園 1,580萬 2926 3388	海桃灣 1,111呎 中層海景 1,450萬 2928 3313	帝柏海灣 1,019呎 開揚維港景 1,200萬 2928 4848	君匯港 1,087呎 文吉有匙 1,150萬 2928 8338	黃埔花園 852呎 高層園景 700萬 2334 9678

雅景花園 1,725呎 無敵全海 獨立大屋 1,250萬 2929 0022	大圍HSE 2,800呎 豪裝獨立 2,680萬 2929 6030	九肚山 1,580呎 另連天台 780萬 2929 6030	嘉御山 3,426呎 巨圓有匙 4,480萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 980萬 2602 2588	曉翠山莊 1,969呎 複式平台 2,000萬 2693 9338	淺月灣 2,483呎 一登龍門 918萬 2656 6366	瀟灑山 1,460呎 全城熱賣 738萬 2656 6366
聚豪天下 3,334呎 十成實用 1,988萬 2929 0022	康樂園 3,500呎 單邊罕有 2,280萬 2685 1080	水藍天岸 1,015呎+190呎平台 藍海地庫罕有平台 740萬 2923 6228	萬景峰 1,347呎 罕有則屋 1,050萬 2920 3300	蒙地卡羅 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,280萬 3106 3337	曼克頓山 2,035呎 四房大宅 2,450萬 2920 2222	加州豪園 1,958呎 投資首選 900萬 2920 4488	加州花園 2,021呎 搶貨要快 850萬 2482 9903
縮屋居 1,776呎 海景雙連,開揚靚景 1,080萬 2496 1088	御林皇府 5,628呎 獨立別墅 英倫大宅 6,000萬 2482 4993	翠逸豪園 1,908呎 換屋良機 738萬 2482 9903	St. Andrew's Place 4,848呎 星光匯聚 5,600萬 2471 0600	葡萄園 2,876呎 樓升在即 1,950萬 2471 0228	首譽 2,230呎 歐陸風情 1,580萬 2471 0600	翠逸雅園 2,170呎 週邊靚景 900萬 2471 0228	邁爾豪園 3,399呎 實用五房 2,500萬 2668 1808

*以上圖則僅供參考用途，圖則不保證以上圖則資料的真實性或準確性，圖則亦不保證任何人士預用或依賴以上圖則資料所引致之任何損失或損害上任何責任。發展商在沒有事先通知情況下隨時對以上圖則資料作出修改或變更。

美聯物業 729 專線 www.729.tv 公平、公正、公開