



啟德發展區修訂 增千二單位

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）規劃署昨日向城規會遞交一份啟德發展區的修訂大綱草圖，本周五經審議後將推出公眾諮詢，當中主要配合龍津橋保育，將附近用地改變用途，



■啟德河畔設2幢並排的高樓，形成啟德門廊的效果圖。香港文匯報記者顏倫樂 攝

並且優化啟德發展的整體規劃，例如修訂啟德坊布局、優化道路交匯處等，優化後因而增加26.26萬呎住用面積，增加單位數量1,200個，入住人口預計可由86,000增至89,800人。

此外，非住用面積包括寫字樓、零售及酒店部分，亦增加97.84萬呎，政府用地增加1.8公頃，休憩用地及其他指定用途（與藝術及演藝有關的用途）的部分則減少0.68公頃，而因為將海濱的行人通道遷移至T2主幹路旁，以及優化道路交匯處的佈局，道路面積減少了2.05公頃。

由於部分商業樓面改用途，該署將加高「啟德門廊」兩幢並排商廈的高限，並設兩個分區高限，分別為主水平基準以上40米及175米。

龍津橋長廊旁用地增演藝用途

因應之前接獲的公眾意見，啟德發展區以北龍津橋一帶，將以行人隧道從保育長廊穿越太子道東，以連接九龍寨城公園等區內文化遺產，但仍有待詳細設計，並刪除一段跨越太子道東已規劃的高架人橋。龍津橋部分則設計為保育長廊，劃作「休憩用地」，保育長廊旁邊的三塊發展用

地將劃為「綜合發展區」3、4、5，以確保保育長廊在設計和佈局上相互協調，旁邊一幅商業用地改為演藝用途。

至於上述優化道路交匯處的佈局，包括把多幅啟福道南面國際展覽中心旁的美化市容地帶土地合併，並改劃為「政府、機構或社區」用地，總面積約1.7公頃。

由於設置龍津石橋保育長廊，長廊附近的住宅用地減少，該署建議調整兩幅劃作混合用途的住用及非住用地積比率，其中住用地積比增加1至1.75倍，非住用則減少1至1.75倍，以保持啟德城中心的住宅發展規模，並且啟德坊採納結合高低座住宅及中央庭院的設計概念，務求減少高座樓宇的密集程度，以提供更開揚景觀，因此沿行人街興建樓高3層的規定，現建議優化至3至6層。

英皇硃蘭街項目不獲支持

英皇系內正處強拍程序的硃蘭街54至60號，向城規會申請在商業地帶上興建一幢28層高商住物業，規劃署認為不符合規劃意向，不支持有關申請。荃灣美德大廈，要求由工廈改裝為零售、服務及食肆用途，規劃署不作支持。



■啟德發展計劃效果圖。香港文匯報記者顏倫樂 攝

西浦賣9成 幾盡入投資者手

售近130伙 附傢俬即可出租成賣點

香港文匯報訊（記者 周穎）在買樓收租抗通脹需求下，上環新盤西浦去貨甚速，昨日開售大賣九成，近130個單位，平均呎價1.47萬元水平。發展商透露，銷情比想像中快，公司名義入市買家投資者比例超過80%，當中不少為旗下物業食髓知味的熟客。

嘉里建設旗下嘉里發展執行董事朱葉培昨日表示，西浦早前推出143個單位，昨日於上午十時開售，至傍晚時分售出九成，以此計算，售出近130個，整體平均呎價1.47萬元。倘若全數沽出，可套20億元。

他指出，現餘下6個位於最高3層的特色戶，會盡快推出，意向呎價維持2.5萬至2.6萬元，目前已經有逾10個客戶查詢，估計單位售出約可套現3億元。

朱葉培：銷售超乎理想

朱葉培坦言，銷情比想像中快，昨日售出單位中，以公司名義入市買家比例超過80%，顯示以長線投資者為主，當中有一部分為旗下物業業主。目前為止，錄得最大手成交為一個買家購入兩伙，涉及金額近4,000萬元，而售出單位最高呎價為1.7萬元。但由於銷售時間快，因此內地買家比例小。

對於西浦銷售成績理想，他認為，主要歸功於市場定位清晰，雖然樓盤屬遠期樓花，發展商提供建築期付款，讓買家有較鬆動的付款時間，同時由於旗下中環soho 38及西營盤鋸城峰收租表現理想，後者租務市場強勁，有較多外籍租客承租，每呎租金達45元，因此不少該盤買家對區內物業有信心，再購入同系西浦單位。

事實上，發展商在上環區內物業市場做足功課，為吸引投資者，在物業設計上充分針對投資者需要，包括在單位間隔上，提供最受歡迎的由兩房至三房單位選擇，同時亦特別提升交樓標準，樓價已經包括為所有單位內的傢俱、擺設套餐，除一般基本傢俱外，細至連裝飾、擺設及毛巾均有提供，細緻服務為近年發展商所罕見，買家或租戶真正只需帶個人物品及大門密碼已經可以入住。同時又與專長為富豪投資者提供服務的蘇富比合作，為業主提供一條龍租管服務，讓



■西浦昨天開售吸引大批投資者入市。

香港文匯報記者周穎 攝

業主可以一收樓就「乾手淨腳」等收租。

嘉里今年賣樓70億達標

朱葉培稱，至8月為止，集團已經達今年全年70億元之銷售目標，期內銷售項目主要包括黃大仙現崇山，已經

套現約40億元、鋸城峰貨尾及西浦等。

他說，下一個全新樓盤為跑馬地山光道20號項目，涉及單位126個，標準單位面積約2,000平方呎，意向呎價3萬元，已經獲批出入住伙，最快9至10月可以以現樓形式推售。

逾千萬元豪宅成交減35%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受到銀行降低豪宅按揭成數，加上環球股市大幅波動，負面影響亦波及豪宅市場，導致物業交投顯著放緩。利嘉閣地產至尊豪宅主席張偉文表示，綜合土地註冊處最新資料，7月份全港僅錄得606宗價值1,000萬元或以上的住宅買賣登記，按月銳減35%，創下近5個月新低；同期成交總值亦下滑32%至175.02億元水平。

上月涉606宗近5月最少

其中二手豪宅買賣登記僅得294宗，較前月的537宗大減45%；成交總額亦同時大減45%至80.52億元；按物業劃分，薄扶林貝沙灣成交縮情況尤其嚴重，上月只錄得7宗買賣登記，按月大減74%。

上月全港只錄得312宗一手買賣登記，按月下跌21%，不過，由於上月一手物業成交價偏高，大市成

交總值僅下跌13%至94.5億元；雖然如此，靜市下開售的焦點新盤「瓏璽」仍然有理想成績，該盤上月共錄得184宗買賣登記，成交總值達53.52億元，銷量最好；大圍「名城」及大埔「比華利山別墅」則分別以43宗及12宗登記，排名次季。

部分中產擱置換樓計劃

張偉文指出，豪宅買家抱持「不平不買」的心態入市，選價普遍遠遠遠離市價，反觀，持貨業主則對長線樂觀，故未願增大折讓將就，價格分歧下豪宅成交進度難免減慢；此外，中價樓承接轉弱，連鎖效應下中產用家擱置升級換樓計劃，進一步削弱豪宅物業購買力。因此，他估計，8月份逾千萬元的豪宅買賣登記量值最少再跌10%，分別至約550宗及150億元水平。

太極軒全幢2.8億放售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受到上環西浦銷情理想及西港鐵線效應刺激，由CHI RESIDENCES（太極軒集團）持有的干諾道西120號太極軒之服務式住宅正委托第一太平戴維斯放售，意向價2.8億元。

擁19伙全海景住宅

該服務式住宅的物業總建築面積約24,000呎，包括19個全海景住宅。物業面向西區海底隧道入口，鄰近未來港鐵西營盤站。隨着更多知名酒店及住宅落成，區內發展潛力無限。

第一太平戴維斯投資部董事黃明添表示，業主為一國際知名品牌服務式住宅集團，在本地擁有4幢正在營運中之住宅大廈，而第5座將於2013年開幕。買家除可選擇交吉交易外，業主可提供售後租回方案，令投資者享受穩定租金回報及業主之廣闊租客客源。



■干諾道西120號太極軒服務式住宅。

GoHome調查續看好樓市

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市被多項不明朗因素影響，近期交投回落，但網站GoHome.com.hk 7月進行的一個調查，訪問逾1,000個市民，大部分受訪者，尤其收入介乎2.5萬至6萬元的中高收入人士，仍然預期房地產市場會繼續向上發展。

36%受訪者計劃下半年入市

GoHome.com.hk的區域總經理蘇嘉媛表示，受訪者中62%相信樓價將會保持高企或繼續上升，其中此收入群36%受訪者會考慮在今年下半年進行物業交易。年齡介乎30至39歲以及29歲或以下的受訪者當

中，分別有55%及39%的人士表示他們會考慮在今年下半年進行物業交易，說明首次置業買家的需求和年輕家庭追求更高檔物業的潛在增長。超過85%受訪者相信政府近期推出的一連串樓市降溫措施，對房地產市場只帶來有限度的影響或甚至沒有影響。銀行按揭利率、政府政策及通脹乃是影響市民考慮物業交易的三大主要因素。

新地筲箕灣強拍舊樓增4幢

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）市傳新地進行收購的筲箕灣工廠街及教堂里一帶，繼日前有兩個地盤集合逾九成業權強制拍賣後，昨日毗鄰再有兩個地盤提交強拍申請，由田生作併購代理。目前4個地盤合共8幢毗鄰舊樓，已可合併為一個面積約1.5萬呎的地盤，田生等已集合當中92.97%的業權，估計連同教堂里及筲箕灣道地盤合併發展，地盤可擴展至逾3萬呎。

四地盤合佔1.5萬呎

昨日新增申請強拍的兩個地盤，現址為4幢舊樓，位於工廠街15號及教堂里15號、工廠街17號及教堂里13號、工廠街19號及教堂里11號、工廠街21號及教堂里9號。其中工廠街15號及教堂里15號僅收購29份業權，佔32份業權的87.5%，其餘3幢舊樓均已收購93.75%。

該批舊樓高約7至8層，樓齡均已53年。市場人士稱，發展商早於08年前已展開收購，由於地盤龐大，該一列舊樓除田生外，亦有其他中介代理商協助併購，地盤可擴大至3萬呎以上，現規劃為「住宅（甲類）2」地盤，可以8倍發展，可建樓面達25萬呎以上，並設高限為主水平基準以上100至120米。

地產熱線

天璽低層4230萬易手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市場對豪宅仍受捧，世紀21日昇地產（九龍站）分行經理吳嘉榮表示，九龍站天璽月鑽璽低層B室，面積1,732呎，成交價4,230萬元，平均呎價24,423元。原業主於10年3月以3,450萬元購入，獲利780萬元，年餘升值22.6%。

下周賣地 晉名峰呎價1.2萬

此外，中原豪宅STATELYHOME沙田及大圍豪宅助理區域聯席董事李冠超表示，市場憧憬下周九肚山賣地會帶動區內樓市，有買家加快入市步伐。沙田火炭晉名峰D座頂層連天台特色戶，面積1,960呎，坐東南，享開揚馬場景致，成交價為2,415萬元，呎價12,321元。買家為本地廠家，原業主於2004年11月以2,286萬元購入上址，持貨近7年獲利129萬元，單位升值約5.6%。

太古城兩房戶低造490萬

香港文匯報訊 中原地產趙鴻運表示，新近錄得鯉魚涌太古城都閣閣中層E室低價成交，面積678平方呎，擁兩房間隔，造價490萬元，呎價7,227元。買家作自住用途。原業主則於1990年6月以109萬元購入，獲利381萬元，單位升值達3.5倍。

利嘉閣地產楊震霆表示，該行錄得馬鞍山新港城M座低層7室成交，建築面積461呎，兩房間隔，成交價270萬元，呎價5,857元。原業主於10年3月以190萬元購入，獲利80萬元離場，17個月升價42%。

世紀21奇豐物業徐永成表示，馬鞍山中心一名業主將持有12年的單位沽出，獲5台客爭一盤，終以358萬元成交，業主轉手獲利112萬元離場。

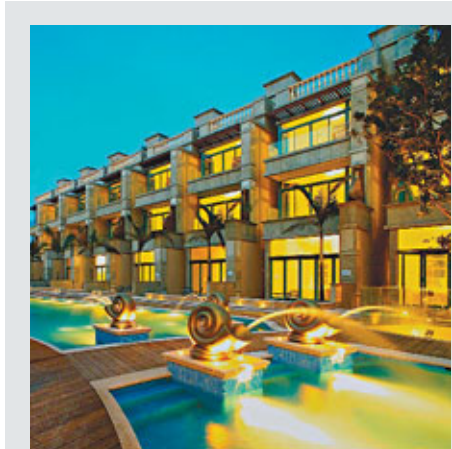
該單位為馬鞍山中心1座低層E室，面積816平方呎，成交價358萬元，平均呎價4,387元，低於市價約6%。原業主於1999年9月以246萬元購入，獲利112萬元或45.5%。

長實奪銷售物管兩大獎

香港文匯報訊 長實集團今年再度榮獲「資本最佳發展商大獎」兩個獎項，憑藉卓越的樓盤銷售成績，連續兩年蟬聯「傑出銷售表現」大獎；而「1881」即憑着專業的管理獲頒「最佳物業管理」大獎。

今年長實推出的項目遍及香港及新加坡，包括大圍「名城」及「盛薈」、洪水橋「尚城」、青山灣「海譽」及新加坡「新名門」。長實於今年上半年已售出逾2,100伙，套現逾180億港元，榮登「賣樓王」，其中「盛薈」更成為上半年成交總價量最高的新盤，而「尚城」及「新名門」均創區內最高成交呎價紀錄。

位於旅遊熱點尖沙咀的「1881」，為香港第一個由私人企業參與發展的古蹟活化再用項目。「1881」保留並活化被列為法定古蹟的前水警總部主樓、前馬廐及前時間球塔等建築，提供全港唯一的古蹟酒店及購物餐飲設施，其建築特色及歷史背景成功吸引數以千萬計，來自世界各地的遊客到訪。



■赤柱豪宅Three Bays住客會所特設35米露天泳池。

Three Bays租金 年升15%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）踏入租務市場旺季，信和集團位於赤柱灘道7號的豪宅租盤Three Bays，租金亦見新高。信和集團租務部總經理鍾志霖表示，其中一間單位面積3,870呎，四房間隔，客廳擁特大落地玻璃幕牆，月租達32.12萬元，呎租達83元，租金再創該屋苑新高，較去年同期上升15%，預計由現在至年底租金仍有約8%的升幅潛力。

獨立屋月租逾32萬

Three Bays 提供9幢全海景豪華獨立屋，面積分別為3,870呎和3,960呎兩種，擁有環迴全海景，飽覽赤柱海灘、龜背灣及大潭灣，雅緻的花園景及泳池景等多重景緻，深受跨國公司的高級職員垂青，當中部分公司更屬於《財富雜誌》全美500間最大公司。Three Bays每間獨立屋共有4個逾200至300呎的特大套房，而每間套房均有70至80呎大露台。每間屋的樓底極高，客廳及飯廳的樓底約16呎，而4間套房的樓底超過12呎。