

The Hampton低意向價12%售

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 內地客對香港一手豪宅需求仍大，一名內地客剛向資本策略以8,800萬元買入跑馬地藍塘道54號「The Hampton」6樓B室作自用，呎價約27,202元，比發展商的意向價1億元低12%，亦是此項目首宗成交。據悉，現時亦有數名香港及內地客洽購該項目的5,500呎複式戶。

內地客8800萬購6B 呎價2.7萬

據了解，該名內地客已於跑馬地區睇樓1年，近期參觀過「The Hampton」現樓，因區內少有逾3,000呎單位，又有全屋豪裝，加上以

新樓計，其售價算抵，因而吸引該名內地客入市。

中原地產STATELYHOME東半山營業董事蔡佩芳表示，該單位為6樓B室，面積3,235平方呎，買家能以低於市價約10%至20%購入單位，主要原因是發展商有感買家鍾情集生活與設計藝術的精品豪宅概念，故願意降價出售，而買家亦認為單位設有三廳四房，其中三房更為套房，故一看即火速決定購入此單位。

「The Hampton」樓高6層，共有11伙，其中8伙的標準戶面積由3,235至3,350呎，並有3伙特色戶，面積逾5,500呎，及擁有私人泳池。



■跑馬地藍塘道54號The Hampton。

名鑄加推獲預留3伙

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 低息環境下，一手豪宅持續受捧，新世界於尖沙咀的名鑄昨日預留3伙，包括32樓A、38樓A及62樓A，呎價介乎14,842至20,132元。

呎價1.48萬至2萬

根據其網頁顯示，名鑄32樓A的面積1,568呎，售價2,327.3萬元，呎價14,842元。至於38樓A的面積1,568呎，售價2,426.3萬元，呎價15,474元；62樓A的面積1,589呎，售價3,198.9萬元，呎價20,132元。

此外，新世界的西環寶雅山於本月

亦售出2伙，分別為46樓A(連1個車位)，售價1,300萬元，及46樓D，售價1,418萬元。

嘉薈軒564呎月租2.7萬

中原地產翁梓軒表示，灣仔嘉薈軒中層2室，面積564平方呎，新近以27,000元租出，平均呎租約48元，若以單位市值估價900萬元計算，租金回報率可達3.6厘。另外兩宗租賃成交分別為星域軒1座低層B室，面積949平方呎，月租38,000元及尚峰軒1座低層D，面積803平方呎，月租34,000元。以上兩宗呎租均逾40元。

換樓投資客入市 中價樓受捧

上半月逾千宗 佔二手市場56%創新高

香港文匯報訊 (記者 周穎) 股市持續波動及二手減價潮，提升換樓客及投資者入市意願。利嘉閣指出，今月首15日，全港共錄得1,216宗價值介乎200萬至500萬元的中價二手住宅買賣登記，佔同期整體二手住宅買賣總量達56.6%水平，打破自96年至今有紀錄以來的新高水平。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，綜合土地註冊處最新資料所得，本月截至15日為止，全港共錄得1,216宗價值介乎200萬至500萬元的中價二手住宅買賣登記，佔同期整體二手住宅買賣登記(2,150宗)總量達56.6%水平，數值不僅較七月同期的54.9%高出1.7個百分點之外，並打破自96年至今有紀錄以來的新高水平。

他指出，本月上半月元朗區中價二手樓交投最為突出。按數據顯示，該區上半月共錄得64宗買賣登記，較七月同期的55宗增加16%，成為十大活躍成交地區之中登記量唯一錄得上升的地區。另外9個登記量錄得下跌的地區當中，共有6個地區的登記量減幅少於同期整體二手交投跌幅(22.5%)，跑贏大市，反映中價樓逆市膨脹的現實。

嘉湖第一城交投最多

按屋苑分析，十大活躍買賣屋苑當中，有3個屋苑的半月登記量有所增加，其中嘉湖山莊得最多中價二手樓的買賣登記，共有29宗，較上月同期的28宗升4%，反映基層用

家在靜市下願意趁低吸納，置業心態強勁。至於沙田第一城及日出康城，在上半月分別錄得22宗及16宗買賣登記，排名二、三。

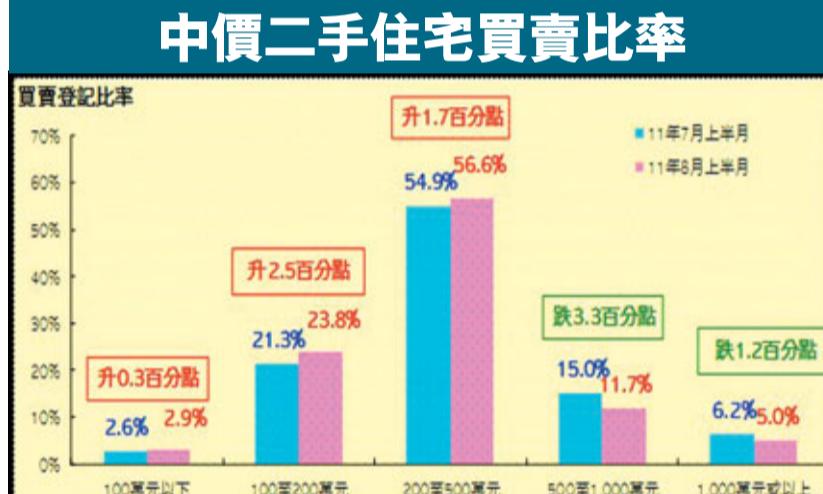
另外，以樓價分析，200萬至500萬元中價物業成交最暢旺，佔整體達56.6%，居首位，按月上升1.7個百分點；其次為100萬至200萬元物業成交佔整體23.8%，按月上升2.5個百分點；之後為500萬至1,000萬元物業，佔整體11.7%，但按月下跌3.3個百分點。

利嘉閣：雙負利率買樓保值

周滿傑指出，儘管刻下樓市氣氛沉寂，而且，政府調控樓市力度更見加強，然而，隨着通脹持續高升，「雙負利率」情況未見變化，買樓保值趨勢需求仍在，加上未來數年一手供應緊繩，潛在換樓購買力仍然會集中在二手市場發展，有助增加中價二手樓的買賣流轉，就算今年二手住宅交投預測趨跌，但中價二手住宅成交量以至成交比重卻可望更上一層樓，成交比例料可在年底前進一步攀升到接近60%水平。



註：中價樓泛指價值介乎200萬至500萬元的住宅物業，11年8月數字截至15日為止
資料來源：土地註冊處及利嘉閣地產



註：中價樓泛指價值介乎200萬至500萬元的住宅物業
資料來源：土地註冊處及利嘉閣地產

鴨脷洲兩地改用途 規劃署不支持

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 去年開售的鴨脷洲新盤南灣，前方的工業地一直被外間指影響樓宇價值，亦為景觀帶來不明朗因素，新地等早於去年初已向城規會申請，希望將該幅鴨脷洲船廠位置重新規劃，今年6月又有南區區議員向城規會遞交類似的改劃申請，但規劃署對兩宗申請均不支持，相信難通過明日城規會門檻。

船廠改休憩地「夢碎」

據了解，申請改劃土地涉及約25.73萬呎，位於新地、嘉里、百利保合作發展的南灣前方，申請人認為本港船廠工業已式微，應改劃為休憩公園，予區內居民享用，要求將佔約一半面積的較內陸一段船廠地，改為休憩用地，其餘仍維持船

廠地，提供16個1層高廠位，總樓面約10.15萬呎。

規劃署表示現時工業用途適合地盤，亦有需要保留船廠工業，而該區已有足夠的休憩土地給居民使用，而接獲的多份意見中，亦以反對地盤改為休憩用地佔大多數，地盤一半用途更改，亦會製造噪音問題，故此對申請不支持。市場人士預料，規劃署不支持，令申請明日通過城規會的機會大大降低，而新地等改劃船廠以爭取更佳景觀亦「夢碎」。

海旁道地皮建住宅合適

此外，政府新一年度新增18幅住宅土地入勾地表，但並非每一幅土地均受到地區人士歡迎。其中一幅鴨脷洲海旁道與鴨脷洲徑交界地，有政黨

人士早前向城規會申請，將這幅望海住宅靚地改為休憩用地，涉及改劃的土地達4.53萬呎，認為該區不需建豪宅，並且缺乏休憩空間。規劃署昨日則反駁指，該區以住宅發展為主，地盤更適合作住宅，而且亦未見對周邊帶來交通及視覺等的影響，建議城規會維持土地用途，不支持申請。

另外，環保觸覺向城規會申請將大圍站地盤及毗鄰土地劃為「綜合發展區(1)」，反對大圍建屏風樓。相比港鐵方案，新方案將擬建座數由8座減至6座，住宅樓面減少36%至1,312,242呎，零售樓面減少50%至333,690呎，平均單位面積減少36%至452呎，高限減少24.9%至150米，但申請亦得不到規劃署的支持，相信大圍站將維持港鐵的原方案。

都會駅售1568萬 貴絕將軍澳

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 正當市場觀望將軍澳兩新盤開價及賣地反應前夕，將軍澳港鐵調景嶺站上蓋的都會駅一高層自製相連戶，剛以1,568萬元易手，呎價達8,444元，創出該屋苑新高呎價，售價貴絕將軍澳區。

相連戶呎價達8444元

中原地產將軍澳維景灣畔助理分區經理張鎮邦表示，該單位為都會駟第1座高層G及H室，面積1857平方呎，屬四房雙套房間隔，另設工人房，單位坐向東南，擁全海景致，以1,568萬元易手，呎價8,444元。

新買家為一名外區客，計劃買入單位作自住之用。據了解，原業主於2008年3月以1,170萬元購入上址兩個單位，持貨3年多，大幅獲利398萬元離場，單位升值34%。



■都會駟相連戶售逾千五萬成將軍澳樓王。

大窩口限呎地細則公布

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 城規會早前修訂荃灣前大窩口工廠大廈，由原來的工業地改劃為「綜合發展區(2)」，規劃署昨進一步建議於地盤加入各項發展限制，相信是為明年3月推出招標工作準備，地皮屬於「限呎地」，佔地約1.02公頃，可建樓面達54.9萬呎，若興建面積約45平米的單位，預料可提供970伙。項目明日將於城規會上審議。

平台覆蓋率為65%

規劃署文件顯示，該署建議於荃灣前大窩口工廠大廈地盤內，平台不得超出16米高(主水平基準以上，下同)，平台的覆蓋率為65%，以階梯式設計，以減少平台體積；同時，平台上將設置一條15米闊的景觀廊，令地盤再分成東西及西面，以改善景觀及通風等。

至少2成綠化面積

地盤內並需有至少20%的綠化，而向沙咀道方向需設置3米的後移及植樹，以美化街道。至於西南面將有一幅

約0.4公頃的公眾休憩用地(中央廣場)，故地盤的西側將設一條15米闊的非建築地帶作園景行人道，開放予公眾，以連接沙咀道及中央廣場。地盤並建議保留現存的樹木，故發展商將來需遞交樹木的保育方案。

此外，地盤的發展樓面中，需提供一個樓面約1萬呎的長者日間護理中心，停車場將設於地庫內。事實上，早前城規會已將項目的地盤用途由工業地改劃為「綜合發展區(2)」，毗鄰的多幅工業地亦同步改用途，涉及地盤面積達5.7公頃。

由於配合明年的招標計劃，是次才特別於前大窩口工業大廈地盤內加入多項限制。

住宅地積比4.5倍

據了解，前大窩口工廠大廈佔地約1.02公頃，地積比率約5倍，其中住宅地積比達4.5倍，以保證發展以住宅為主，可建總樓面達54.9萬呎，高限100米，規劃署指，若興建面積約45平米單位，預料可提供970伙。

半島廣場全層意向1.45億

香港文匯報訊 (記者 周穎) 業主趁股市喘定，放售手上物業。九龍紅磡崇安街18號半島廣場中高層全層連5個單位，業主意向價約1.45億元。

美聯商業助理營業董事黃璜表示，獲業主委託獨家放售位於紅磡崇安街18號半島廣場中高層全層連5個單位，全層樓面積約26,882平方呎，業主意向呎價約5,394元，涉及金額約1.45億元。

黃氏補充，半島廣場不少單位由用家持有，放盤不多，今年僅錄得數宗成交，對上一宗成交為15樓單位，面積約1,255平方呎，成交呎價約4,609元；而3月中，該處13樓單位，面積約1,995平方呎，成交呎價約4,700元。

駱駝漆大廈呎租14元

香港文匯報訊 (記者 周穎) 商廈投資前景睇高一線，業主趁勢推出租售。駱駝漆大廈3期10樓L室推出租售，業主意向呎價4,500元，售價涉資約1,268萬元；而意向呎租14元(全包)。

中原(工商舖)工商部營業董事盧偉德表示，觀塘駱駝漆大廈3期10樓L室，面積約2,818平方呎，單位位於大單邊，享海景，並附送全新觀裝修，屬於該處最優質單位。業主意向呎價4,500元，意向呎租14元(全包)。

駱駝漆大廈分為3期，現時放盤不多，新近錄得3期4樓A室，以每平方呎17元租出，呎租創出近期高價；而2期5樓A及B室，面積約6,046平方呎，為近期少有大樓面放盤，業主意向呎價3,300元，意向呎租12元。