

跑馬地壹鑾送70%DSD稅

首批15伙周六賣 入場費796.5萬

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘)豪宅新盤戰爆發，由永光地產、寶輝控股及津懋地產合作發展的跑馬地壹鑾加入戰團，將於周六開賣首批15伙。發展商坦言有參考近期同行「送稅」的做法，以「特別現金回贈」方式，向首批15位買家提供最高70%雙倍印花稅(DSD)回贈。

至於牽頭「送稅」的新地九龍站天璽，昨提價加推的20伙，市傳有近百位中籤者到現場揀樓，於中午時段已沽清該20伙；而鄰近的會德豐、新世界及港鐵合作的THE AUSTIN，於今日首度開放展覽廳及示位，並公佈最新銷售部署。

建築期只有一種付款方式

跑馬地壹鑾昨開放2個清水房示位，項目將於周六開賣，首批15伙並提供DSD之7成現金回贈。永光地產總經理鄭德權表示，壹鑾現時收票情況理想，推出回贈7成DSD旨在希望多人認識該盤，不會考慮推出其他任何折扣優惠或減價，並只提供一種建築期付款方式。

他強調，他個人不鼓勵以減價作招徠，暫不會仿效同行提供BSD回贈，認為項目地點及建築用料極佳，建築成本每呎達5,000至6,000元，更指出銷售處連示範單位的建築成本逾2,800萬元，又透露以實用面積計算的話，項目管理費每方呎逾4元。

事實上，項目屬區內逾10年來的首批新供應，亦是一手新例實施後首個全新推出的港島區新盤。據一手住宅物業銷售資訊網顯示，項目將推出30伙，位於3至23樓，實用面積由354至877方呎，呎價22,500元起，入場費796.5萬元至1,569.8萬元。發展商將於周五黃昏截票，周六早上抽籤後，先售15伙。項目將於2015年6月入伙。

天璽加價加推20伙傳沽清

至於牽頭「送稅」的新地九龍站天璽昨日再接再厲，安排提價加推的20伙揀樓，平均實用呎價約3.2萬元。至截稿前，一手住宅物業銷售資訊網未有顯示最新銷情，但現場消息指，昨日由10時開始揀樓，市傳有近百位中籤者到現場揀樓，於中午時段至第36號籌時，已沽清該20伙，當中有一組買家買入2伙，另一組客人掃入3伙，其餘買家均買1伙。在20伙當中，4個售予公司客及非港人買家的名額，據悉有一組買家為本港公司客。而售楼处現場氣



■由永光地產、寶輝控股及津懋地產合作發展的跑馬地壹鑾，將於周六開賣首批15伙。永光地產總經理鄭德權(左三)表示，個人不鼓勵以減價作招徠，推回贈7成DSD旨在希望多人認識該盤。

氛不算熱鬧。

同系元朗RESIDENCE譽88昨日修訂其中一張價單，就購買第一座1至12樓G室之買家，可有權選購指定車位，名額5個，車位定價為每個90萬元。

鄰近由會德豐、新世界及港鐵合作發展的港鐵柯士甸站上蓋THE AUSTIN，發展商於今日首度開放展覽廳及示範單位予傳媒參觀，並公佈最新銷售部署。

此外，沙田溱岸8號昨售出一個2座5樓C平台單位，實用面積1,262

呎，售價1750.8萬元，有關單位涉買家印花稅。發展商新世界指，項目重售兩個月內已經售出36伙，平均售價約2,000萬元，平均呎價約15,000元，套現超過7億元；開售至今則累沽948伙，佔所有單位約97%，套現逾97億元。項目尚餘33個單位待售，當中只餘一伙平台單位。

其他新盤方面，恒地九龍城曉蒼昨沽出一伙，為5樓D室。尚家生活旗下銅鑼灣yoo Residence昨日沽2伙，分別為9樓F室及12樓G室。

一手貨尾量升至14個季度新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，持續受到買家印花稅及雙倍印花稅的打擊，新盤銷情欠佳。新盤貨尾量升至14個季度新高至7,502個。如果情況沒有改善，預期明年的新盤貨尾量可能升至一萬個的水平。

今年第3季選取全港143個新盤統計，單位總數43,891個，其中登記售出單位36,377個，扣除出租及重複登記，貨尾7,502個。貨尾量按季增加967個，是2010年第1季(7,967個)後的14個季度新高。貨尾比重17.1%，按季上升2.5個百分點，是近十

年內新高。

第3季按地區計，元朗區貨尾量2,854個，按季再增加877個；荃灣區貨尾312個，按季增加296個。未來一年大型新盤較集中於新界西，預期元朗荃灣二區的貨尾量會大幅增加。按發展商計：新世界旗下新盤貨尾按季增加1,261個，有1,357個。長江增加299個，有314個。恒基減少457個，有1,281個。

跨境客需求增 催旺新界北樓市

香港文匯報訊 近日跨境學童對北區學位需求殷切，其對區內樓市亦引發購買潛力。美聯物業董事布少明表示，隨着內地與本港經濟進一步融合，人流及物流交往更頻繁，大量內地家長湧至新界北區及西北區申報幼稚園，帶出住屋問題，不少跨境家長有意遷往區內居住，以免子女舟車勞頓，跨境家長增添入市意慾。

據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料，首三季新界區(不包括愉景灣、西貢及將軍澳)的一二手住宅註冊量為19,710宗，當中北區及西北區便佔10,397宗，而區內第三季更較次季上升15%。料區內物業需求受到上車客及跨境客帶動，交投量及租務市場前景看

俏，租金更有上升潛力。

區內私樓空置比率偏低

由於北區及西北區住宅物業市場承接力不俗，故兩區私樓空置比率偏低。據差餉物業估價署資料顯示，屯門、北區、元朗3區之私樓空置率於2012年底均低於全港私樓空置率4.3%，分別錄得4.2%、2.1%及1.8%，反映區內住屋需求殷切及樓市供應較緊張之情況。

至於租賃方面，美聯物業區域營業董事陳光裕表示，此類客人亦較傾向租住附設傢俬及電器之單位，由於北區、屯門區及元朗區距離關口較近，成為其子女升學目標地區，而3區於學位分派、樓市情況則各有優勢。

梅窩地建居屋明日公開諮詢

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府到處覓地建屋，但亦並非「盲頭烏蠅」。昨日於回應議員提問的書面回覆中明確表示「未有任何清拆房委會工廠大廈的計劃」。據知房委會現時轄下6個政府工廠大廈，分別為晉昇、穗輝、開泰、宏昌、葵安和業安工廠大廈，出租率高達99%，政府認為反映市場對小型工廠單位需求持續，房委會會繼續管理這些工廠大廈，並不時檢討有關情況。

料興建500個單位

據悉，地皮原本預留作運動場發展，北面0.77公頃土地因屬已平整的政府土地，故會率先作居屋發展，建議3.6倍地積比率及主水平基準以上55米高限，可發展樓面約29.84萬方呎，預料興建500個單位。至於約1.67公頃的南面部分，因為屬不同私人擁有的荒廢農地及魚塘，欠缺技術評估支持作住宅發展，建議暫時改為「未決定用途」地帶。

奧海城首3季營業額升18%



■信和租務部總經理陳欽玲。

香港文匯報訊 (記者 陳楚倩) 信和集團租務部總經理陳欽玲昨表示，旗下商場奧海城今年截至9月底首3季的營業額共錄得16億元，按年升18%；平日錄得32萬人次，假日的客流更達35萬人次，整體客流量按年增12%。預計全年的營業額為24億元，按年升至22%；客流量方面增加至15%。

內地旅遊法及打擊食腐的政策對商場影響不大，在十一黃金期間，人流增加5%，公司自去年7月安排往返巴士接送深圳旅客到

港亦有助帶旺商場人流。陳欽玲指奧海城一直以區內客光顧為主，一般家庭三人平均消費達1,200元，個人消費則約300至800元。

受惠商戶重組 出租率達100%

目前奧海城的出租率達100%，主要受惠於商戶重組計劃表現理想，整體租金升幅達雙位數。商場新增100至150呎的短期約店舖，吸引出租彈性較大的珠寶鐘錶、化妝品及手袋等商戶。商場計劃加大食肆及時裝品牌的店舖比例。將於年底進駐的橙天嘉禾(1132)旗下「the sky」旗艦戲院，預期能夠進一步帶旺商場人流及營業額。

橙天嘉禾娛樂副首席營運官鄧小慧指，新戲院「the sky」佔地65,000呎，設6間播放室，共951個座位。總投資達5,000萬元，有信心4年內能夠回本。

政府無意清拆工廈建住宅

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府到處覓地建屋，但亦並非「盲頭烏蠅」。昨日於回應議員提問的書面回覆中明確表示「未有任何清拆房委會工廠大廈的計劃」。據知房委會現時轄下6個政府工廠大廈，分別為晉昇、穗輝、開泰、宏昌、葵安和業安工廠大廈，出租率高達99%，政府認為反映市場對小型工廠單位需求持續，房委會會繼續管理這些工廠大廈，並不時檢討有關情況。

出租率達99% 反映需求殷

工業用地方面，規劃署自2000年起已進行了三輪檢討。當中16幅共約30公頃的工業用地建議改作住宅用途，估計可提供約20,400個單位。今年3月底規劃署展開另一輪檢討，預計可於2014年完成。

另外，當局正檢討位於新界各區未盡其用的「棕地」(荒廢農地及工業用地)，務求在環境、交通和基建可行的情況下，將當中合適的土地改劃作其他用途。有關研究包括新界東北新發展區，及洪水橋新發展區的規劃及工程研究(涉及現時作露天貯物或港口後勤用途的土地共約250公頃)、元朗南房屋用地規劃及工程研究(涉及現時作露天貯物、倉庫及工場用途的土地共約93公頃)、缸瓦甫發展的工程可行性研究，以及古洞南規劃及工程研究等。

特刊 責任編輯：劉辰燁 版面設計：劉坻坻

壹鑾 傲踞跑馬地尊貴地段 領跑新豪宅悠閒生活

壹鑾Regent Hill 豪宅項目由永光地產、寶輝控股及津懋地產聯合開發，位於聯興街壹號，項目中文名稱其「壹」字，屬意引領「以壹為首」；取其「鑾」字，寓意「金鑾殿」。英文名「Regent Hill」象徵具有皇者風範的居住環境，彰顯住客身份地位和生活品味。

尊貴位置 悠閒生活

壹鑾傲踞跑馬地珍貴地段，緊鄰銅鑼灣、灣仔、中環；交通四通八達，瞬間可達其他核心商圈。又位處低密度社區，環境安靜清幽，大隱於都市的喧囂繁華，是社會名流理想棲身之所。同時綠林環繞，遠眺馬場，猶如身處城中綠洲。另外社區配套齊備，尊享休憩遊樂場、寵物公司、黃泥涌水塘及策捷坊水庫休憩處等悠閒設施。

優尚校網 人傑地靈

壹鑾坐標跑馬地屬十二號校網，區域內學習氛圍優良。項目周邊一流名校林立，如聖保祿學校、瑪利曼中學、華仁書院、寶血小學及聖保祿天主教小學等，是培育人才的搖籃。另外跑馬地本身也擁有許多融合中西的文化地標，如藍塘道譚天后廟、擁有七十多年歷史的景賢里和東連覺苑等，人文氣息濃厚。

豪宅地段 貴族配套

跑馬地是傳統豪宅區，醫療、休閒、交通、生活配套應有盡有。壹鑾坐擁地利，高端商場近在咫尺，如時代廣場、世貿中心(香港)、崇光百貨、利園、皇室堡商場、希慎廣場、利舞臺廣場等，國際名店名牌觸手可及、五星食府匯集四海美食。更鄰近高級私人會所，如馬會、木球會、遊艇會等等，輕鬆融入高尚生活圈，尊享名流生活方式。

金貴地域 罕有會所

壹鑾配備區內鮮見會所設施，多功能廳、健身室、宴會廳、室外燒烤樂園一應俱全，更另設室外游泳池，住客在寸土寸金地也可盡享無憂多彩生活。

P & T特別設計 匠心獨運

壹鑾斥資邀請國際知名設計公司巴馬丹拿集團(Palmer & Turner)傾心而作。以「天空中的綠帶」為設計理念，將大廈飾以圍圈白色鋁帶，整體觀感時尚流暢、輕盈飄逸。「綠帶」不僅不會影響室內觀景，更為下一層提供遮陽功能。大廈整體採用雙層玻璃幕牆，靈動通透，且有效隔音隔熱；基底採用深淺灰色天然石，時尚尊貴；入口處延伸至上層的玻璃幕牆，增加大堂空間感。

精良用料 尊尚品味

室內用料一絲不苟、臻於細節。Samsung門鎖系統，嚴守單位安保，廚房浴室用具為國際大牌MIELE和SIEMENS，彰顯品味；一、兩房開放式廚房採用黑色防指紋不銹鋼牆身，質感大方；房內裝有Panasonic冷暖空調，浴室配備Panasonic浴室寶，品質隨身。

垂詢電話：6883 0188

賣方 賣方之控權公司 發展項目的認可人士 幕牆及室內設計 發展項目的承建商 賣方代表律師 已承諾為發展項目的建造提供融資的認可機構 物業管理公司 凱成置業有限公司 永光地產發展有限公司 寶輝控股集團有限公司 津懋地產有限公司 許金安則師樓有限公司之許榮泉先生 巴馬丹拿集團 國宇建築有限公司 張永賢、李黃林律師行 東亞銀行有限公司 康業服務有限公司

示範單位現正開放，歡迎參觀·茶點招待 中環李寶椿大廈地下G02舖(上環地鐵站E4出口)·上午11時至晚上9時

■唯美實用絲帶型設計，兼備齊全配套完善會所上乘用料滿足精緻需求。(室外泳池設計概念圖)