柴灣倉改龕場 縮規模博放行

■嘉里(柴灣)貨倉日後建成骨灰龕大樓後的外觀設計模擬圖。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）嘉里貨倉今年初向城規會提出申請，擬將15層高的嘉里（柴灣）貨倉改建成骨灰龕大樓，但遭到輿論激烈反對。有見及此，嘉里昨日重新再入申請，龕位數量由12萬個大幅減少逾三成至8.2萬個，更引入三重人流管制。項目日後亦會由獨立管理基金運作，並且讓東區居民優先認購，以爭取當區居民支持，未來會對慈善團體作出捐款等。

龕位8.2萬 不燒蠟燭冥鏹

嘉里(柴灣)貨倉改建成骨灰龕大樓後，將更名為「港島紀念中心」(IMC)。嘉里貨倉發言人表示，回應居民和地區人士的關注和意見，項目除龕位大縮逾三成至8.2萬個，亦將以智能系統實施三重人流管制措施，如春秋二祭期間，中心只容許已預先登記及預約人士進入。至於交通安排則會提供免費穿梭巴士往來中心至鰂魚涌及杏花邨港鐵站，中心的上落客區位於大樓內，不會對交通造成額外負荷。

獨立基金保證運作80年

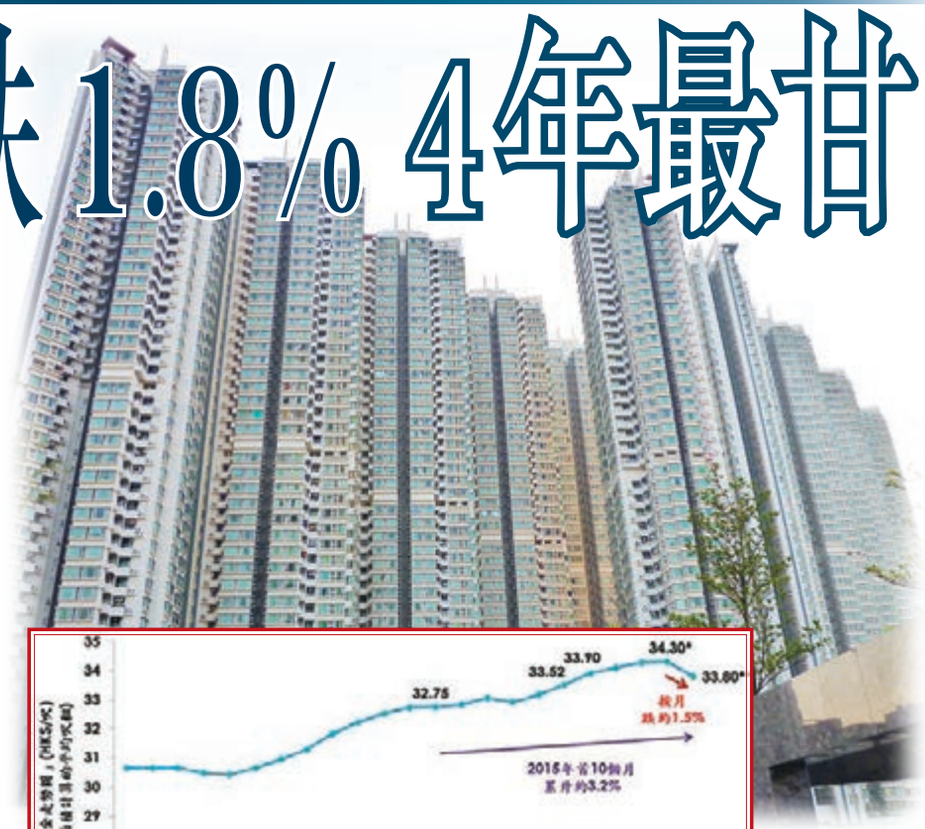
此外，IMC會採用最先進環保措施，不會有任何有害的排放，對附近環境影響減至最低。除安放骨灰儀式外，中心內將不設燃燒蠟燭冥鏹。發言人指，IMC將會是全港首個以獨立管理基金運作的骨灰安置所，以保證能持續管理運作最少80年。而中心將設有東區居民優先認購的安排，更會對慈善團體作出捐款。

翻查資料，嘉里貨倉早於今年初入紙，申請將用地改成骨灰龕大樓。該地皮約52,744方呎，當時申請發展總樓面約58.02萬方呎，但收到的7,331份意見書，約九成反對，包括多位民建聯區議員、立法會議員及居民等，主要擔心交通、空氣問題等，亦擔心水路未能疏導人流。

發言人補充，嘉里貨倉於今年7月至8月期間，委託樹仁大學新聞與傳播學系民調與研究中心在項目區內進行民意調查，訪問1,090名柴灣及杏花邨居民。調查結果顯示62.4%受訪者不反對改建，當中支持的有40.8%，一般及沒有意見的分別為20.2%及1.4%。而反對當中的37.6%居民，大多表示如項目作出適當修改，例如減少骨灰龕位數目會改變立場。

投資者轉包租公 市弱租盤供應增

住宅租金月跌1.8% 4年最甘



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）減價風蔓延至租賃市場，有數據顯示本港100大主要指標屋苑，上月每呎實租金按月下跌1.8%，創近4年來最大跌幅。業界指出，數據反映經濟放緩下投資者轉售為租趨增，租盤湧現令租金受壓回軟。事實上，連日的租金受壓個案已動搖部分業主信心，浪澄灣及港灣豪庭等屋苑紛錄減價租賃個案。

根據中原地產新簽租約統計，今年10月全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均呎租錄得33.4元，較9月的34元下跌1.8%，單月跌幅為2011年11月後近4年以來最大。今年首10個月租金升幅則收窄至1.2%。私人住宅租金結束4個月連升，10月呎租是自今年6月的33元之後，創4個月新低。

金額重返上半年

另據美聯租金走勢圖顯示，10月以實用面積計算的平均呎租報約33.8元，除按月跌約1.5%，亦跌至5個月新低，而首10個月租金升幅已收窄至約3.2%。美聯首席分析師劉嘉輝指出，私人住宅呎租自今年3月後一直攀升，至9月連升6個月，惟近數月升勢已見放緩，而最新10月升勢告終，按月下跌約1.5%，更是自2011年10月後的4年最大跌幅。

至於利嘉閣指出，今年10月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報32.88元，較9月的33.13元平均下跌0.8%，為連續第二個月回落，由8月的最高位33.56元累跌約2%，重返上半年不足33元的水平。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓市氣氛淡靜，買家轉趨觀望，以致有不少二手屋苑的平價租盤獲用家承租，扯低整體租金。即將踏入聖誕節到新春期間的傳統租賃淡季，預期在用家實際支持下，租金下調幅度溫和。

黃良昇料續下調

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，二手市場氣氛淡靜，買賣雙方拉鋸無果，不少業主紛紛轉售為租，令租賃比例持續突破紀錄新高，惟大量租盤湧現下，租金高處不勝寒，出現連番下跌。

港灣豪庭刷新低

市場大幅劈租及議價個案近期屢見不鮮，令不少業主信心動搖。港置吳聲凱表示，大角咀港灣豪庭二期7座中層F室，單位實用面積417方呎，2房間隔，業主原本叫租1.65萬元，但放租一段時間仍無人問津，最終減至約1.48萬元方獲承租，創屋苑同類型單位租金新低，折合呎租35.5元。

同區浪澄灣則錄低市價租賃，利嘉閣紀燦南指，涉及5座中層B室，實用面積約556方呎，業主於10月中以22,500元放租，終減價1,000元或約4%，以21,500元租出，較市價低約7%，折合呎租約38.7元。

■港灣豪庭二期7座中層F室呎租35.5元，創屋苑同類單位新低。 資料圖片

藍天海岸減一球沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二手市場低市價成交接續出現，有指標屋苑業主不惜減百萬元沽貨。中原地產曾顯業表示，東涌藍天海岸1座低層D室，實用面積804方呎，原業主9月叫價730萬元，減至625萬元終獲承接，折合呎價僅7,774元，累減14.4%，呎價回到去年中水平。

綠楊新邨平市價百萬

另一邊廂，荃灣綠楊新邨亦錄低市價成交，中原陳忠燕表示，F座中層01室易手，面積582方呎，以580萬元沽出，折合呎價9,966元。而屋苑同類單位於9月曾錄一宗688萬元的成交，兩宗成交價相差108萬元。現時同類單位叫價亦至少620萬元，上址成交較此低出約6%。

峻弦千呎盤貶值440萬

另據土地註冊處資料顯示，牛池灣峻弦6座高層，實用面積1,248方呎，作價1,500萬元成交，折合呎價12,019元，較原業主於2011年買入價1,940萬元大幅貶值440萬元。據土地註冊處資顯示，物業原先登記於3名業主名下，及至上月中其中一名業主在新登記中除名、只剩2名業主，估計是內部轉讓個案。

華懋明年推逾1900伙 15年最勇

■華懋吳崇武表示，集團今年以來的售樓套現40億元，超過去年表現。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）臨近年底，發展商部署明年推盤大計。華懋銷售部總監吳崇武昨表示，明年計劃推售新盤逾1,900伙，創該公司15年新高。其中，將軍澳項目計劃明年8月推售、荃灣西站5期城畔料明年底推售，而原計劃於今年推售的九龍城延文禮士延至明年6月前推售現樓，西貢碧沙路和安寧徑重建項目合共6幢洋房亦會推出。

屯門琨崙日內開價

吳崇武指出，屯門琨崙將於日內開價，預料12月5日開售，開價料貴過同區二手樓，洋房考慮以招標出售。該盤建築費涉約12億元，已於2012年取得入伙紙，但其後再進行執漏，涉資約2億元。

他表示，集團今年以來的售樓套現金額40億元，超過去年表現，其中大潭紅山半島貨尾佔10餘億元，成績中規中矩。他認為，香港即使跟隨美國加息，最多加息四分之一厘，對樓市影響有限，反而內地降息降準，刺激經濟，樓市都會好。

世宙收票超額11倍

其他發展商方面，元朗世宙收票反應持續理想，消息指，至昨晚累收逾4,600票，以已公佈價單368伙計，超額登記11.5倍。長實高級營業經理何家欣昨表示，有機會今日再加推及公佈銷售安排。同時，為照顧一般用家及投資者，引入大手客購貨上限，A組客最少買2伙，其中1伙必須為三房，最多只可買3間三房，由於1間三房最多可拖4間兩房，換言之，每組大手客最多可買15伙。她又稱，準買家可同時入票A組及B組。

至於同系紅磡悅目開售至今已售出逾98%，共213個單位，套現逾14億元，尚餘最後3伙頂層連天台特色單位「星悅」。發展商昨日宣佈推出新建築期付款計劃，收到入伙通知書前只需繳付成交金額的15%，並延長至簽署臨時買賣合約後300天內繳付，及於本周五起至12月31日簽臨約可享28萬元車位折扣或現金回贈。

明德山價單或今公佈

另一方面，新地代理助理總經理陳漢麟昨表示，西營盤西邊街明德山首張價單最快於今天公佈，首批至少50伙，售樓書最快日內上載至一手銷售資訊網。他稱，為方便收租客，康業物業資產管理將為該盤住戶提供租務管理服務，釐定租金、並安排放租、續租或洽談新租等服務，每月行政費用為租金的4%，續租時一次過付10%租金作服務費。他估計，該盤呎租約60元至70元。

此外，信置以招標形式售出西半山Cluny Park 12樓A附裝修單位，售價1.13億元，實用面積2,369方呎，呎價47,699元，買家可享8.5%從價印花稅現金回贈。

康城9期接19意向書

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）港鐵昨日公佈，將軍澳日出康城第9期共收到19份意向書。是次收穫意向書數為日出康城第5期以來最少，更是首次低於20份。業內人士認為，近期樓市轉弱，是次意向書的減少正好反映發展商睇淡後市。惟亦有意見認為入意向反應符合市場預期。

日出康城第4期於去年由新地投得，當時為日出康城事隔7年後再次招標，故市場認為當時發展商仍然試水溫，只收穫17份意向，至同年招標的第5期至第8期城皆收超過20份意向。據了解，第9期地盤面積約138,479方呎，可以興建3座分層住宅物業，住宅樓面約1,120,630方呎。項目內會有一所幼稚園或幼稚園暨幼兒中心，其樓面上限約8,719方呎。整個項目預期於2022年竣工，提供不超過1,780個住宅單位，平均單位面積約630方呎，預料主打換樓客。

遠東：質素較前期數好

記者現場所見，有份入意向的財團包括新世界、會德豐地產、遠東發展、南豐、麗展、英皇、中海外、泛海等等。遠東發展地產部發展總經理朱寶林表示，日出康城9期為港鐵站上蓋，相信一定有需求，加上有海景，項目質素較之前期數好。

美聯物業測量師行董事林子彬指，是次入意向反應亦符合市場預期。他表示，由於市況回軟，以及市場醞釀加息，發展商入標態度或會趨向審慎，指若果補地價金額及招標條款相應有所調整，相信可減低流標機會。他又估計，由於興建單位數目較多，最終入標參與仍然是大型發展商或早前在區內已有發展的財團為主。

Q房網在港擬增50店

■Q房網林家樂透露，新增分行將佈點在新樓盤、有潛力發展的區域。 記者李昌鴻 攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻 深圳報道）內地地產代理Q房網今年南下香港市場後，目前已在香港重點地區開設50家門店。Q房網深港董事總經理林家樂昨日接受本報記者專訪時透露，為更好爭奪機遇，該行明年擬在香港新增近50家分行，與中原和美聯進行差異化市場爭奪。

選址避與「中美」直接競爭

林家樂表示，進軍香港市場半年來，公司投入資金1億至1.2億元，儘管底薪與同行差不多，但其佣金較香港本地同行高30%至50%，因而吸引不少香港競爭對手的經紀，目前公司聘請了約700員工，較5月增長一倍多，在港已開設50家分行。為與中原和美聯抗衡，他們明年擬在香港新增近50家分行，選址將不會與中原和美聯直接在同一條街的直接競爭，儘量在一些新樓盤、有潛力發展的區域佈點。

在銷售策略上，他們與同行不同，香港同行一般是一個分行只有一個銷售團隊，他們則有2-3個銷售團隊，以更好地尋找客戶和滿足不同客戶需要。更重要的是，他們在內地有上千家分行，可以滿足全國各地客戶赴香港買房需要，也可以給香港客戶在內地購房提供支持。截至目前，他們已通過兩地分行的合作成功促成了6單至7單兩地房產的銷售。

他認為，因美聯儲12月可能加息，香港銀行也將跟隨加息，這樣香港的樓市將受到影響，出現調整。而10月香港二手房僅成交2,000多套，是過去3年的新低，表明市場陷入低迷。

億京石門商場啟動預租

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）億京旗下沙田石門安群街1號商場命名為「OK Mall」，建築面積6萬方呎，分5個功能區域，由中原(工商舖)作為項目策劃，商場餐飲樓面首先進行預租，呎租由45元起。中原(工商舖)董事總經理潘志明預計項目明年中交樓。

面積6萬呎 明年中交樓

潘志明昨日於記者會表示，商場分為5個功能區域，包括電訊數碼、時裝鞋履、潮流精品、美容髮型，以及佔整體樓面達35%的文化飲食區域，並會率先推出預租。

文化飲食區域佔地2.1萬方呎，有不同面積舖位供選擇。潘志明指，現正接受預租的樓面最大舖位約9,800方呎，意向呎租為45元，目標客源為快餐連鎖和火鍋等大型食肆；另一個接受預租的樓面約4,800方呎，意向呎租為50元，適合日式料理和韓燒等食肆。中小型餐飲舖位面積則由150方呎起。

商舖部董事黃偉基表示，石門區漸成為新界核心商貿區，加上區內人口持續增加，現時石門區鄰近大型屋苑的人口接近4.9萬人，相信2017年碩門邨二期落成後，會再多9,000人口。

蔡伯能連租約放售元朗舖

香港文匯報訊 隨着元朗區交通情況日益改善，吸引不少發展商在此爭相興建大型屋苑，港置旺舖助理營業董事游柏榮表示，資深投資者蔡伯能持有的元朗西菁街95至100號地舖以約6,700萬元連租約放售，舖位面積約2,038方呎，折合每方呎叫價32,875元。現時舖位由韓國燒烤店以16.8萬元租用，可享租金回報約3厘。

童鎖心願

英國皇室成員Prince Michael of Kent昨到訪海港城支持「童鎖心願」2015慈善活動，在「心形鎖」上寫上祝福語，並掛在「LOVE」字樣的藝術裝置上。