

顧問倡錦田南增五成單位



錦上路站一帶地段

【大公報訊】政府早前提出，釋放連同元朗西鐵錦上路站及八鄉車廠在內逾百公頃土地的發展潛力，不過有顧問公司建議，應珍惜土地資源，視之為一個集體運輸發展為本的城市發展，大幅提升其密度，令公私營單位量增加逾五成至5.1萬多伙。

鐵路支持符合城市發展

政府年前提出要利用西鐵錦上路站及八鄉車廠現有鐵路之便，連同周邊一帶鄉郊土地，涉及約110公頃，一併考慮作中低密度住宅發展，地積比最高只得三倍，今年初正式修訂有關大綱草圖。城規會所收到的55份意見中，大部分都憂慮現有基建設施，基本難以支持有關大規模發展，並認為政府需完

全改善交通基建後，才可釋放土地潛力。不過，有規劃顧問公司認為，政府只以一個普通鄉鎮式的發展概念去規劃有關土地用途，完全不能善用有關土地的潛力，浪費了土地資源。該公司指出，基於有鐵路的支持，絕對符合集體運輸發展為本的城市發展模式，特別是錦上路站及八鄉車廠，應容許更高的住宅密度，建議地積比率可達四至五倍，既符合政府要增加更多房屋土地供應，解決未來供應問題，又可盡量發揮有限土地的潛力。該建議即錦上路站及八鄉車廠的可建樓面，可各由現時規劃的200萬多方呎及454.6萬多方呎，增至344.1萬方呎及763萬多方呎；其中八鄉車廠更可交由房委會作公營房屋

發展，在增加房屋供應速度上，遠勝過出售土地予發展商作私人發展。同時，土地雖受石崗機場高限影響，但適當的規劃設計，也能令相關土地得到更好發展。

居住人口可逾14萬人

根據政府現有建議，該110公頃土地發展地積比約由0.8倍至三倍不等，預計可提供33701個單位，公私營各佔一半，居住人口約達9.28萬人；其中錦上路及八鄉車廠各有約2700個及6060個單位。顧問公司的建議方案，住宅發展地積比增至2.5至五倍不等，可提供約5.1萬多個單位，同樣公私營各半，居住人口可逾14萬人，與政府現時發展的古洞北及粉嶺北新市鎮相類似。

另市傳由恒地（00012）持有的一幅在錦上路附近土地，屬低至0.4倍地積比的低密度綜合發展地，發展商認為與政府發展該區的意向不相符，應將發展提高至兩倍地積比，高度由三層放寬至近20層。

股市恐慌後 豪宅最蝕讓

聚賢居減價三成求售

股市經歷八月大恐慌後，二手樓讓讓潮此起彼落，尤以豪宅最慘情。由外籍富豪持有的上環聚賢居複式單位，去年索價6300萬元，現減至4500萬元「出血價」求售，累計減價1800萬元或29%；入伙僅兩年的北角THE JAVA亦有業主狂蝕逾百萬元甩貨，樓市悲觀情緒蔓延，連名人亦趁機沽貨止賺離場。

大公報記者 林惠芳

環球經濟未明朗，豪宅業主叫價見證市況起落，一名外籍富豪於七年前向恒地（00012）買入的荷李活道聚賢居二座複式單位，持貨至今料要損手離場，該單位實用面積1846方呎，去年中以6300萬元放盤，惟市場乏人問津，今年初單位索價5500萬元招標，惟市場反應依然冷淡。

JAVA蝕110萬離場

至八月份股市經歷大恐慌後，該名業主沽貨心切，不惜以4500萬元求售，累計減幅達1800萬元，叫價比2008年買入價只高出150萬元，較銀行估值約6700萬元更大幅低出30%，若以叫價成交，業主扣除釐印費及代理佣金等支出，料要損手約60萬元。

入伙只有兩年的北角THE JAVA亦「見血」，美聯物業營業經理黃建軍透露，北角THE JAVA高層B室，實用面積388方呎，建築面積539方呎，兩房間格，以708萬元獲用家承接，實用呎價18247元。原業主於2010年7月以782.5萬元一手購入物業，一直用作收租，今次沽貨帳面虧蝕約74.5萬元，連釐印費及佣金等開支，料共蝕約110萬元離場。

鄭志剛岳父沽盛薈

樓市轉勢向下，連名人亦趁機沽貨止賺。消息指，新世界發展執行副主席鄭志剛岳父余永洲等持有的大圍名城二期盛薈二座高層複式單位，實用面積

1551方呎，建築面積2034方呎，採四房間隔，連天台，近日以2320萬元連車位沽出，實用呎價14958元，原業主於2012年斥1971萬元入市，扣除車位市值約120萬元，帳面賺約229萬元離場。

事實上，二手市況急轉直下，早前熱炒的新界上車盤，業主叫價普遍回落，將軍澳都會駅樓價更返回半年前水平。美聯物業首席助理聯席董事劉卓豪謂，都會駅五座中層A室，實用面積492方呎，建築面積658方呎，連租約，開價608萬元，近日減至593萬元獲投資者承接，為近半年兩房罕見低於600萬水平。而同區蔚藍灣畔二座極高層E室，實用面積490方呎，近日亦減價至640萬元易手，較銀行網上估值折讓約4%。

夾屋亦不能幸免，世紀21將軍澳董事鄭志輝透露，將軍澳夾屋旭輝臺二座中層D室，實用面積611方呎，建築面積788方呎，今年七月中旬開價660萬元放盤，八月份環球杯市後減至605萬元，日前降至583萬元終告賣出，累計減幅11.7%，實用呎價9542元。

沙田上車盤回歸現實，低市價湧現。美聯物業助理區域經理黃錦瀚稱，沙田富豪花園麗人閣低層C室，實用面積560方呎，建築面積808方呎，減價30萬元以570萬元售出，較市價平4%。另中原地產分行經理嚴啟雄透露，沙田欣廷軒三座低層A室，實用面積401方呎，建築面積525方呎，近日以533萬元易手，較銀行估價平約10萬元。



浪翠園呎售1.1萬 97後新高

【大公報訊】儘管市況未明朗，但個別用家為求心頭好，依然奮勇高追。「九七」後一直未返家鄉的深井浪翠園，有兩房單位剛以518萬元易手，實用呎價達11261元，創該屋苑「九七」金融風暴後呎價新高。

市場消息透露，深井浪翠園三期10座中低層C室，實用面積460方呎，建築面積599方呎，獲用家以518萬元購入，折合實用呎價達11261元，屬該屋苑「九七」後呎價最高。據了解，原業主於2010年7月以265萬元入市，持貨五年帳面勁賺253萬元。資料顯示，浪翠園於1997年亞洲金融風暴爆發前，最高呎價曾造13632元。

牛池灣嘉峰臺亦錄高價個案，消息指，該屋苑5座高層B室，實用面積588方呎，以485萬元於居二市場易手（未補地價），實用呎價8248元，為屋苑呎價歷史新高。

另外，鯉魚涌康怡花園Q座中層15室，實用面積466方呎，建築面積583方呎，以760萬元沽出，為下康怡同類細兩房造價新高。

▲上環聚賢居複式單位，於一年間劈價一千八百萬元求售

星堤二期單位擬增三倍

【大公報訊】新地（00016）順應時勢，同時配合政府增加建屋供應的目標，申請將旗下多個項目大量興建中小型單位，繼大圍香粉寮項目後，屯門星堤二期大增逾三倍單位發展的申請，亦極大機會於本周五獲城規會通過。

由於政府近年不斷提高屯門掃管笏一帶土地的住宅發展密度，並已出售多幅土地，作為增加中短期的房屋供應，滿足市場需求，在區內擁有不少土儲的新地，去年也趁機向城規會提出申請，將同區早已獲准作低密度發展的星堤二期綜合發展土地，地積比由1.3倍加至2.6倍，並將由原先發展平均面積近1300方呎的中大型單位，改為發展面積不足600方呎的中小型單位，單位量由241伙增至1044伙，增幅逾3.33倍。

因為政府早已提升區內部分相類似土地的地積比，如早前各由恒地（00012）及萬科置業投得的住宅，地積比便高達3.6倍，因此，規劃署及相關部門對新地的申請反彈不大，規劃署更原則上不反對該申請，相信於本周五也能獲城規會有條件通過。

星堤二期佔地約23.9萬方呎，新建議的可建住宅樓面達62.03萬方呎，大廈高度由11至22層不等，擬建1044個單位，而且，為順應市場現時對中小型單位的強大需求，發展商勁縮單位平均面積近54%，至僅約594方呎，令可建單位量急升至1044伙，較原先計劃增逾3.33倍。

此外，合和實業（00054）向城規會提交的灣仔合和中心二期酒店暨會展中心發展，因設計上受到同區不少居民反對，該公司有意改善設計，並配合其周邊如鏡鏡臺及南固臺等發展，日前撤回申請。另遠展（00035）邱德根家族早前建議利用荃灣川龍土地，興建12幢兩層高獨立屋，亦因太多反對聲音，暫時撤回申請。

筲箕灣譽都舖逾三億沽

【大公報訊】雖然舖市投資氣氛疲弱，但個別投資者看好筲箕灣區發展前景，以約3.08億元購入筲箕灣譽都地舖至1樓全數樓面，折合呎價約2.37萬元。

美聯旺舖區域營業董事游院玲表示，筲箕灣譽都地舖至1樓全數樓面，共合面積約13000方呎，獲投資者以約3.08億元買入，舖位現時分別由多間食肆、便利店及銀行承租，月租合共約77萬元，租金回報約3厘。據了解，該投資者看好筲箕灣區未來有多個住宅項目發售，為區內帶來強勁消費力，所以拍板入市。

跑馬地文麗樓招租1.8萬起

【大公報訊】紀惠集團持有的跑馬地成和道文麗樓，新近推出10伙全新裝修單位招租，單位實用面積375方呎起，月租18500元起，實用呎租49.3至60.8元。

紀惠集團執行董事湯振傑稱，該集團於2012年5月份以約一億元連地舖全幢購入文麗樓，並經過翻新工程及室內全裝修推出市場招租，以迎合市場客戶需要，項目住宅部分樓高五層，分為A座及B座，單位實用面積分別為469方呎及375方呎，其中五樓單位連天台出租。

環海·東岸原價加推110伙

【大公報訊】以樓價5%可置業作賣點的紅磡環海·東岸，錄逾千票認購登記，發展商九建（00034）即決定原價加推110伙單位應市，平均折實呎價16712元，另恒地（00012）亦將馬鞍山迎海第三期星灣御貨尾解封，將30伙單位安排於本周五發售。早前兩個蚊型單位樓盤銷情雖慢熱，但環海·東岸的認購登記卻理想，九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，該樓盤雖

已限制認購人士每人只可入票一張，然觀乎目前反應，登記量已逾千票，相信準買家的意欲很高。公司有見及此，亦決定原價加推位於1B座及1C座共110伙有較高層數的單位應市，平均折實呎價略高過首批，只是反映不同層數及景觀的差別，並不排除日內或再加推單位應市。至於原推連首批加推共312伙單位，應會在本周內發售。該批加推單位分佈於8至30樓，售價由

1B座8樓H室的357.6萬元至同座30樓E室的830.2萬元不等；呎價則由1B座8樓K室的16078元，至1C座30樓B室的23070元不等，平均呎價約19432元，買家可享最高約14%的折扣優惠，即約1.67多萬元，較首批折實1.55多萬元高約7%。而加推單位最平的折實入場價約307.5萬元。據知，截至昨日止，該盤暫錄約1300票，以312夥計，超額逾三倍。

至於同是提供中小型單位為主的東涌東環II，本周四開售的328個單位，將在今日截止認購登記，而至於昨日，累積認購登記約5400票，超額近16倍。

早前集中推售迎海第四期駿岸的恒地，有見駿岸反應未太熱烈，遂將第三期星灣御貨尾單位重推。該批30伙單位分於第16及17座10樓至30樓，售價由第17座10樓C室的773.4萬元，至同座30樓A室的2449.8萬元不等，本周五以先到先得方式發售。

◀環海·東岸登記反應好，發展商不排除再加推單位



海鑽五獨立屋轉公開發售

【大公報訊】信置（00083）及南豐等發展的大埔天賦海灣海鑽，發展商取消其中五幢獨立屋的招標出售安排，同時公布該批單位的售價，由6130萬元起，買家最高可享樓價6%優惠折扣，及買家印花稅現金回贈。

發展商上月中安排海鑽七幢獨立屋以招標方式出售，截標日期為11月13日止。可能因招標時間太長，其間又不可出售該批單位，故發展商改變策略，取消二、三、五、六及九號屋的招標安排，改以公布價單，短期內以先到先得發售。至於一及七號屋，則繼續以招標發售。該五幢公開發售單位，售價由6130萬元至

7110萬元不等，其中二及三號屋附裝修傢具一併出售。買家如選擇180天即時成交期，及是信和之友，即可獲共6%樓價折扣。發展商以現金回贈成交價15%買家印花稅。

此外，市傳恒地（00012）早前高價推售的旺角曉珀·御，因滯銷，過去三個月只售出兩伙，故決定短期內減價一成出售，不過，一切以發展商公布為準。

另豐泰地產昨日出售何文田素梨雅道3號11樓C室，實用面積655方呎，成交價1179萬元。永泰地產昨亦出售銅鑼灣理華21樓A室，面積612方呎，成交價1639.5萬元。

2015年9月號
總第299期

紫荊雜誌

本刊專稿

認識「一帶一路」推動香港發展

慶祝抗戰勝利70周年

抗日敵後戰場中共軍隊是「游而不擊」嗎？

新聞透視

周邊國家加快開放倒逼中國深化改革

中央繼承和強化統戰「法寶」

國際述評

習近平訪美牽動世界神經

國際打擊「伊斯蘭國」態勢大轉折

政治風雲

11月區選面臨三種新情況

見仁見智

反對派校園民粹路線毀教禍港

香江脈搏

香港社會關注港力危化品儲存及消防

中銀香港 財經中華

調整人民幣中間價形成機制的利弊

軍事天地

中國軍隊最新十上將

世界藍天悍將從這裡走向沙場——中國空軍指揮學院培養外軍學員側記

台海觀潮

宋楚瑜從政五大失策之舉

網址: <http://www.zijing.org>

訂閱: 紫荊雜誌社

地址: 香港干諾道中200號信德中心西座1001室

電話: 2858 3902 傳真: 2546 4582

9月1日出版
每冊港幣30元

申請酒牌轉讓、續期及更改啟事 新西貢

現特通告：區偉達其地址為太古太古城道18號太古城中心一期3樓大食代味住居越南湯粉，現向酒牌局申請把位於九龍尖沙咀廣東道82-84號流尚店9字樓味住居越南餐廳的酒牌轉讓給危顯球其地址為九龍尖沙咀廣東道82-84號流尚店9字樓及續牌並作以下更改：「更改事項：商號名稱更改為新西貢」。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2015年9月1日
APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENTS OF LIQUOR LICENCE
New Saigon

Notice is hereby given that Au Wai Tat of Vietnam Cuisine, 3/F, Food Republic, Cityplaza One, 18 Taikoo Shing Road, Tai Koo is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of Yummy Vietnamese Restaurant situated at 9/F, Canton Plaza, 82-84 Canton Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon to Ngai Him Kau of 9/F, Canton Plaza, 82-84 Canton Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon and the following amendment(s): "Proposed amendment(s): change the shop sign to New Saigon". Any person who knows any reason why this transfer, renewal and amendments should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Kiang Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 1-9-2015