

恒地重建亞洲凍倉再創規模

擾攘多年

面對政府陸續收緊臨海地皮發展密度的政策，恒地（00012）擾攘多年的北角亞洲凍倉舊址重建項目，未能趕上年

前該區大綱圖修定前的尾班車，發展密度無可避免被迫一降再降，住宅地積比率再降0.5倍至7.5倍，商廈發展則再降1倍至11倍，同時擴闊位於西南面的非建築地帶，由原來闊8米增至10米，地皮可作住宅或商業發展，唯政府較鼓勵恒地作住宅用途。

臨 海地皮發展密度愈縮愈細，恒地北角京華道亞洲凍倉舊址重建項目，城規會昨日審議規劃大綱圖兼諮詢規劃署後，並考慮到周遭環境及項目的規劃歷史及背景，決定接納規劃建議，拍板落實將住宅地積比率再調低0.5倍至7.5倍，商廈發展地積比率再削1倍至11倍，地積比率屬可以接受，地皮可作住宅或商廈發展，發展商可自行取捨用途，但政府較鼓勵作住宅發展。

城規會發言人表示，除再降低密度外，項目亦加入發展條款，要求發展商加入20%綠化比率以及擴闊位於西南面的非建築地帶，由原來闊8米增至10米。

上址位於京華道14至30號，佔地約3.76萬方呎，地盤面積近3萬方呎，城規會今年四月首度通過該規劃大綱，住宅及寫字樓地積比率分別為8倍及12倍，惟其後的地區諮詢認為密度仍有下調空間，規劃署遂再作修訂，建議住宅及寫字樓地積比率分別縮至7.5倍及11倍，住宅發展的總樓面由原來約23.98萬方呎，減至約22.48萬方呎，而寫字樓發展的總樓面則減少近3萬方呎至約32.98萬方呎，至於建築物限高不變，維持110米（主水平基準）。

恒地多年前已購得亞洲凍倉舊址，唯就住宅或商廈發展一直把持不定，並曾就上址提出住宅及商廈發展的申請，如此輾轉拖拉多年無法趕搭該區加入高限前的尾班車，至今仍屬地盤一個，反觀毗鄰的長實（00001）油街福利貨倉重建項目，大早落實酒店用途，並隨即以15倍地積比率發展，目前已落成並為1幢37層酒店，並已踏入試業階段。

另外，有發展商申請於元朗坪山洪水橋附近興建兩個大型住宅項目，當中面積達2.8公頃的地盤，申請把綠化地帶改劃住宅（乙類）用途，擬建6幢22至30層住宅，供應1200伙；另一個面積達6.3公頃的地盤，分別劃為「未決定用途」及「住宅（丁類）用途」，擬以6.5倍地積比率，興建25幢36至48層住宅，以及3幢2層住宅，供應5700伙，另設零售、公共交通總站及學校等設施。城規會委員指，項目鄰近鄉郊，其大型發展規模與周邊不協調，加上2個申請位置坐落「政府新發展區研究」之內，現階段更改用途和發展並不合適。

長實黃竹坑酒店項目獲批

此外，長實黃竹坑香葉道41號擬建1幢36層酒店申請獲批，提供465個房間，城規會發言人指出，申請人符合用地要求願意將酒店退入3米，同時承諾盡量種樹綠化一帶環境，與該區有一致性，遂不予以反對。

另信置（00083）中環士丹頓街與華潤創業（00291）的火炭百適一倉和沙田冷倉一倉用地，分別申請發展酒店，鑑於兩項目的高度和密度過高，與同區建築物不協調，遭城規會否決其申請。

華創火炭項目，亦因當局正於該區進行工業用途評估研究，現階段改地盤用途非適合時期，故作出反對。華創申請由工業改為綜合發展區（2）地帶，以地積比率9.5倍發展，擬建2幢酒店，涉總樓面658541方呎，高137.5至144.5米（主水平基準以上），分別35至37層，提供995個酒店房間。

另會德豐地產（00049）旗下太子道西211至215C住宅向城規申請放寬高限，但該署認為項目未能提供足夠理據和設計上的優點支持，故遭否決。



城規會
構思亞洲凍倉重建成商廈後（橙色部分）的模擬圖

峻弦與藍地兩盤獲批預售

今年「踩油」賣樓的新地（00016）取態果然積極，多個新盤申請及獲批預售樓花同意書，旗下飛鵝山峻弦及屯門藍地獲批預售，同系馬灣珀麗灣第6期以及掃管笏等上月剛申請預售，連同期他早已入紙申請的項目，新地共7個住宅及商業盤涉3729伙隨時候命，另長實（00001）馬鞍山保泰街18號亦申請預售。

地政總署昨日公布，八月份批出兩份住宅預售樓花同意書，同為新地旗下的飛鵝山峻弦及屯門藍地項目，共提供755個物業，前者723伙住宅部署短期內展開軟銷程序。

新地7盤申請預售

新地堪稱今年賣樓王，由去年十一月至今推售近10個住宅樓盤，賣樓態度相當積極，並邊賣邊申請預售，據地政總署資料顯示

，新地共7個住宅及商業樓盤正申請預售樓花同意書，共涉及3729個單位，為最多產的發展商，其中屯門掃管笏459伙以及馬灣珀麗灣第6期第32、33及35座共65伙，為上月新增申請項目，至於商業樓宇則為觀塘偉業街108號共270個單位。

除新地的掃管笏及珀麗灣外，上月新加入申請賣樓的還有長實馬鞍山保泰街18號住宅，涉及1143個單位，連同之前已提交申請的大圍車廠上蓋名城第1期1360伙及東涌海珀名邸56伙，總數2559伙隨時出籠。

葡萄薈推6伙1700萬入場

連珠炮般推盤的新地（00016），今日正式推元朗牛潭尾葡萄薈6伙，根據價單顯示，最低消費約1700萬元，呎價介乎6800至9000元，據消息指前兩日已低調接受預留，悉數已有10座洋房獲認頭，今日落實簽約。

新地牛潭尾葡萄園第3期洋房葡萄薈，昨日正式派發價單，首推6座洋房，面積由2501至2846方呎，售價介乎約1700萬至2334.4萬元，呎價約6800至9000元，平均呎價7815元。發展商暫時只提供建築期付款，該盤明年一月入伙，倘買家有需要，可向發展商要求延期最長可達9個月的成交期，首期則需支付25%。

據市場消息指，該盤前兩日已低調接受預留，至今已有約10幢獲認頭，大部分為價單以外單位，成績理想，相信總數28幢洋房可於短期內搶購一空。

美聯物業營業董事張子存表示，葡萄薈屬優質洋房，首推的6個單位入場費最低由約1700.68萬元起，與同系優質洋房第1期葡萄園及第2期御葡萄價格相若，開價極具吸引力，料可取得理想銷情。

張子存表示，葡萄薈採用頂級的用料，部分單位享有開揚海景泳池景，整個項目的四周亦受翠綠山巒環抱，市場難求，而當中約2800呎的洋房單位，更擁有3套房及雙車位設計。

此外，山頂洋房造價屢創新高，成交價動輒逾1億元，同樣屬於新地的山頂洋房倚巒，

二手呎價平均高逾5萬元，可見優質洋房極受買家喜愛。事實上，今年至今推出的全新洋房僅約30幢，在資金湧向樓市，「磚頭文化」效應下，葡萄薈的推出勢成市場焦點。



名鑄加價10% 南灣削優惠

樓市大旺，買家投資者蜂擁入市，刺激發展商賣樓如魚得水，催化加速提價且削優惠，繼恒地（00012）及會德豐地產（00049）先後調升樓盤售價後，新世界（00017）等發展的尖沙咀名鑄，最吃香的1房單位加價10%並且會於今日加推33伙，售價1549.7萬元起；另泛海（00129）旗下香港仔南灣御園鐵定周一削減二按兩年免息供及送釐印優惠的25%，其後不排除封盤至年底。

新世界夥市建局合作發展的尖沙咀超級豪宅名鑄，呎價屢創新高，令發展商賣樓更心雄，消息指發展商昨日加推28、31及32樓共33個單位發售，入場價1549.7萬元起，當中最吃香的1房單位842呎的D室，大幅加價10%。

泛海執行董事關林堡表示，南灣御園累積沽逾130伙，平均呎價約7500元，售出單位最高呎價為45B呎造1.15萬元，用家及投資者各佔半數，觀乎近期樓市表現理想，鐵定周一

削減樓盤的相關優惠，包括25%二按兩年免息供及贈送釐印兩項優惠，稍後更有機會封盤，或待至年底再解封。

繼續說，南灣御園尚餘40多伙待售，大部分為20樓以上中高層單位，平均呎價維持7500元，未售單位呎價最貴為極高層D室，面積762方呎，售價970萬元，呎價約1.27萬元。經紀表示，尚餘的40多個單位大多為A及E室，面積分別937及687方呎。

據市場消息，南灣御園除一刀切削優惠外，代理佣金亦由原先的高佣4%調回2.5%的正常水平。至於已售出並由投資者持有的單位，大多已成功租出，租客不乏專業及外籍人士，平均呎租約25元，回報率約4厘。

►南灣御園銷情理想，發展商鐵定下周一削優惠



康山花園放盤即沽出

成交活躍推動樓價攀升，筍盤乍現即招徠買家搶購，鲗魚涌康山花園5座

中層放盤1小時即惹來多組買家洽談；

上水威尼斯花園買家睇樓3小時即扒鉛

入市，反映買家入市心態進取。

中原地產康怡康安街助理分區經理楊文傑表示，康山花園5座中低層F室，面積717方呎，擁三房間隔，日前單位於居屋第二市場以250萬元沽出，折合平均呎價3487元，買家享綠表資格，故無需補地價即可購入單位作自住之用。中原楊文傑指，因市場綠表單位放盤量少，故上址放盤約1小時即獲多組買家爭相搶購，最後以250萬元沽出。原業主則於1987年以綠表資格，並斥40萬元一手購入單位，持貨22年，是

次轉手眼價大幅獲利210萬元離場。

楊文傑指，康山花園居屋第二市場（即綠表）盤源較少，現時僅約8個放盤，每呎平均叫價約3800元。至於康山花園居屋自由市場，現則提供約35個放盤，每呎平均叫價約5200元。

美聯物業上水中心分行助理區域經理王子超表示，威尼斯花園2座高層F室，單位面積約659方呎，成交價171.8萬元，平均呎價約2607元，屬市價。據了解，買家為一名外區換樓客，見上述單位有裝修，樓價較市區低水，物業亦鄰近火車站，睇樓僅3小時即扒鉛入市。原業主為資深投資者，四月以約123萬元購入單位，約5個月易手帳面賺達48.8萬，期內升

值達39.7%。現時屋苑平均呎價約2412元。

美聯物業葵青灣悅庭分行營業經理莫子溢表示，買樓收租熱潮持續，港鐵九龍南線通車後，荃灣楊屋道一帶屋苑交投亦明顯上升，爵悅庭八月已錄達44宗成交，創該屋苑本年單月成交量新高，一投資者更連環購入兩個爵悅庭連租約單位作收租之用。

獲承接之單位為東駒軒中層C室，單位面積約647方呎，成交價240萬元，呎價約3709元，另1個為南爵軒中層D室，單位面積約627方呎，成交價235萬元，買家為一名外區投資者，因看俏荃灣區後市，故購入作長線投資之用。

較上周78.89點上升0.42%，創去年八月十七日錄得79.40點後54周新高，再升9.7%便重返去年高位86.88點。

整體樓價方面，中原城市領市指數CCL最新報70.72點，較上周公布的70.79點輕微回軟，按周下降0.10%。只要再升4.6%，便可重返08年高位73.98點。但當CCL越接近08年高位，上升的壓力便會越大。

本周末睇樓量減1.1%

利嘉閣地產研究部指出，經過8月份衝刺，二手市況本月稍作調整，睇樓量終止六周升幅，減少1.1%，3區市況個別發展，綜合利嘉閣地產分行網絡數據，全港50個指標屋苑共錄2103組客戶預約在本周末睇樓，較上周回落1.1%。

客源比例方面，用家比例持續高企，本周比例再增1.4個百分點至

61.4%，當中上車客及換樓客分別佔28.4%及33%。投資者比例則較上周減少1.5個百分點，佔整體客量20.4%。

按地區分析，港島區預約睇樓客量減少5.9%，跌幅最顯著，除小西灣藍灣半島睇樓量增3%外，太古城及康怡花園、西灣河嘉亨灣及柴灣杏花邨的預約睇樓客量卻分別減少3%至10%。

其士中心招標反應佳

中原（工商舖）投資及項目組聯席董事鍾浩文表示，由該行負責招標的九龍灣宏開道8號其士商業中心7樓全層，涉及建築樓面約3.2萬平方呎，八月三十一日已截標，市場反應理想，共接獲多份標書。入標者當中，投資者及用家的入標比例各佔一半。由於準買家的出價仍與業主意向售價有距離，故現階段業主正仔細研究各入標條件及內容，結果可望於日內公布。

申請酒牌續期啟事
浦和日本料理

現特通告：陳慧珍其地址為香港堅道93號嘉景臺8樓B室現向酒牌局申請位於香港鵝頸輔道中244-252號東協商業大廈地下及THOSE ENTRANCE AREAS TO THE BASEMENT ON G/F浦和日本料理的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2009年9月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Jumbo Japanese Restaurant

Notice is hereby given that Kwok Ting Hin of Flat 48, Shek Lin Hse, Shek Wai Kok Est., Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Jumbo Japanese Restaurant at Shop D, G/F, 18 Belcher's St., Kenny Town, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 5 September, 2009

申請酒牌續期啟事
大盛り迴轉料理

現特通告：郭庭軒其地址為荃灣石圍角邨蓮運閣45B室，現向酒牌局申請位於香港堅尼地城卑路乍街18號D舖大盛り迴轉料理的酒牌續期。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期：2009年9月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE

Jumbo Japanese Restaurant

Notice is hereby given that Kwok Ting Hin of Flat 48, Shek Lin Hse, Shek Wai Kok Est., Tsuen Wan, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Jumbo Japanese Restaurant at Shop D, G/F, 18 Belcher's St., Kenny Town, Hong Kong. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 5 September, 2009

申請酒牌啓事
金像獎夜總會

現特通告：郭偉江其地址為新界沙田馬鞍山駿業街15號雅濤居1座7G室現向酒牌局申領位於九龍旺角長沙街1號2樓金像獎夜總會的酒牌，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此啓事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33號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2009年9月5日

申請酒牌啓事
金像獎夜總會

現特通告：郭偉江其地址為新界沙田馬鞍山駿業街15號雅濤居1座7G室現向酒牌局申領位於九龍旺角長沙街1號2樓金像獎夜總會的酒牌，附加批註事項為酒吧。凡反對是項申請者，請於此啓事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33號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2009年9月5日

本人袁麗娟月前向華人永遠墳場管理委員會申請，將先人徐洪英的骨灰遷出至柴灣墳場普通靈灰龕位6-833號，現尋該龕位之原申請人徐金龍先生，其最後地址為新界屯門