

城規會通過30公頃工轉住地 兩改劃地或納明年勾地表

為遏抑樓價，政府建議把29.5公頃工業地轉住宅用途，昨日獲城規會「掛鐘」落實通過，當中屬於政府持有的數公頃官地，有望較快完成改劃程序，冀1至2幅用地能趕及納入下年度勾地表內。

規劃署建議把接近30公頃工業及商用地，改作住宅發展用途，昨日獲城規會原則性通過，涉及地皮分布于火炭、粉嶺、荃灣東、屯門、小瀝源及元朗等。

規劃署署長梁煒輝指出，城規會原則上同意

把30公頃工業用地，改作住宅發展，下一步將會修訂有關分區大綱圖，然後再逐一諮詢城規會意見。

他續說，礙於有關研究及工序需時，預計由政府持有的官地，可以較快進行檢討，惟業權分散的私人地皮，需要依靠市場主動與政府合作。

石門葵涌擬建骨灰龕

他透露，該30公頃工業用地，官地佔約數公頃，希望有1至2幅能夠趕及修訂，納入下年度的

勾地表內。

因不少官地涉及巴士廠，有委員質疑政府收地後的重置安排，規劃署助理署長李志苗回應指出，倘有關工業用地由政府持有，例如巴士廠等，當局會事先物色地盤，再作出合適的技術性評估，以便作出重置安排。

而建議把葵涌和沙田石門2幅用地轉骨灰龕，他表示，食物及環境衛生局正考慮2幅地皮興建骨灰龕的可行性，會先諮詢區議會意見，才轉交城規會作出審理。



▲梁煒輝指出，改劃用途的工業地，希望有1至2幅盡快納入下年度勾地表

旺角銅鑼灣 限制起屏風樓

重建價值勢跌 發展商收購意欲減

政府落重藥杜絕屏風樓及摩天高廈，昨日一次過於4區加入高度限制，不乏財團併購的銅鑼灣及旺角區首當其衝，當中大角咀雅蘭街、弼街、角祥街、以及銅鑼灣禮頓道一帶俱受影響，料重建價值勢必大減，發展商的收購意欲或會受到動搖。

本報記者 林惠芳

禮信希雲限高100米

據資料，為反映現有物業高度，銅鑼灣希雲道與禮頓道之間的「商業」用地建築物限高為100米，惟早前聯合招標的禮信大廈、以及正獲財團收購的希雲大廈亦被納入100米限高，而白沙道兩旁的「商業(2)」用地高度限制更低至30米，令物業重建價值大減。

至於軒尼詩道以北一帶的多幅商業用地，建築物限高為110米(主水平基準上，下同)，而軒尼詩道以南的限高為130米，但軒尼詩道500號和利園宏利保險大廈所在地帶，限高則為200米，以反映該2幢地標式建築的高度。

同時，大角咀亦被廣泛納入限高，當中新地(00016)鴨脷街7號連勝大廈限高為80米、市傳同屬集團持有的弼街2至12號和18號九龍企業有限

▶有業主聯合招標的銅鑼灣禮信大廈，限高為100米



▲正獲財團收購的希雲大廈亦被納入100米限高



▲陳榮光表示，信置以獨資方式入標石門商貿用地

石門商貿地收3標書

政府推出公開招標的沙田石門商貿用地，昨日截標，最終只獲3家發展商入標，反應冷淡，可見該類位置偏遠的地皮欠缺吸引力，政府今次大規模把工業地變身，不僅有效長遠解決鬧地荒，也合乎經濟效益。

近年工廈需求持續下降，而位置偏遠、區內發展未成熟的商貿用地，也欠缺吸引力。政府7年來首度推出地皮招標、位於沙田石門一幅商貿用地，昨日截標，只獲最多3家發展商入標。

信置(00083)執行董事陳榮光遞交標書後表示，集團今次以獨資形式參與，對本地地產市場看好；另新地(00016)已否認入標競投。

昨日截標的沙田地段433號石門商貿用地，連同石門其他2幅土地，已從本年度勾地表內被剔除，以便政府檢討其用途，今次政府收到申請人主動表示興趣，遂把地皮公開標售，惟未明確列明土地用途，只列明用作非住宅用途(不包括酒店、加油站及安老院)。

該地位於安群街及安麗街交界，毗鄰企業中心及新都廣場，佔地約91849方呎，可建總樓面約45.95萬方呎，高度限制為主水平基準115米。

業主軟化 睇樓量連升兩周

施政報告公布臨近，部分業主叫價態度軟化，引來一班用家及睇樓客積極睇樓，物色筍盤，睇樓活動再升溫。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄2965組客戶預約在周末睇樓，數量較上周末升2.6%，連升兩周。

港、九及新界3區屋苑的睇樓量全告上升，當中港島屋苑升幅最大，9個指標屋苑共錄600組客戶預約在周末睇樓，數量較上周末增加4.3%，當中鯉魚涌太古城、西灣河嘉亨灣及鯉魚灣、鴨脷洲海怡半島客量均見上升，升幅介乎5%至15%。

新界區屋苑周末預約睇樓客量按周上升3.8%，粉嶺牽時間、荃灣麗城花園及東涌映灣園睇樓量增長較大，介乎18%至25%。

九龍區屋苑睇樓量按月僅增0.8%，數字與上周相

若，20個屋苑中僅7個按周有所上升，升幅介乎6%至25%。利嘉閣地產海濱南岸分行(A組)經理程沛賢指出，部分準業主觀望多時後，見紅磡區樓價未有下跌，態度轉為積極，並努力聯樓尋找機會入市，海逸園睇樓量因此上升6%，不過由於區內業主叫價較堅硬，相信成交量難以作出突破。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，上月中宣布樓市新措施後，樓價連續5周橫行，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL在8月8日升上83點水平後，近5周一直在84點水平徘徊，最新報84.16點，按周微跌0.45%，反映政府措施奏效，遏止樓價升勢。

分區大型屋苑樓價方面，九龍區指數按周下跌2.54%，為12周最大跌幅，最新指數報80.20點，低於上周的82.29點，已抵銷8月高價賣地時的升幅。



▲嘉亨灣睇樓量上升

御·豪門未開賣先提價10%



名宅名車大抽獎 Grand House X Grand Tourer Lucky Draw
HK\$3,350,000
Mercedes-Benz SLS AMG Super Sports Car

▲林達民表示，富匯半島餘貨有望加價

儘管大市吹淡風，發展商仍聯後市，甚至計劃加價。華懋旗下九龍城御，豪門擬在十、一國慶黃金周出擊，意向呎價近萬元，較早前預告的8000至9000元調升最少10%，入場費約800萬元；另恒地(00012)旗下大埔比華利山富匯半島呎價可望提高5至10%。

華懋集團樓部經理吳崇武指出，九龍城御，豪門滿意紙向待審批，希望盡快取得部署十、一國慶黃金周出擊，現時市區樓價高企，項目意向呎價將貼近1萬元，較早前8000至9000元上調最少10%，單位入場費約800萬元。

他續說，御，豪門接獲約400至500個查詢，10%屬內地人士，另昨日已展開內演。

同系1期的豪門，主要向餘8至12樓18伙分層單位待沽，呎價介乎7000至8000元之間，至於複式及特色單位仍未有成交，該盤會於御，豪門開賣後封盤。

吳崇武又稱，深水埗福榮街項目將緊隨御，豪門之後推售，項目不足100伙，主要為1至3房隔間。

另一方面，恒地營業部總經理林達民指出，大埔富匯半島開賣至今已售41伙套現13億元，平均呎價約8000元，佔已推出單位約50伙的82%。他坦言新界多個洋房叫價屢創新高，個別超過1萬元，富匯半島相對低水，尚餘未曝光的單位，絕對有加價空間，加幅有力上望5至10%。

林達民稱，旗下項目內地客普遍佔約10%，富匯半島稍後將前赴溫州路演吸客，之後將有溫州聯樓團抵港視察樓盤環境。

為加強項目吸引力，恒地即日開始至明年5月31日，送出一輛價值335萬元的平治跑車予中獎買家；另美聯物業為該盤贈送中秋置業優惠，本月30日前送出3D家庭影院組合，名額40個。

內地客348萬購 ONLY

施政報告出籠日近，內地客趁政策有變，加快進入本港樓市，內地投資移民斥348萬元購入長沙灣One New York單位。

香港置業長沙灣碧海藍天分行營業經理何永光表示，長沙灣One New York高層C室657方呎兩房，享西南海景景致，獲內地投資移民客戶斥348萬元購入，呎價約5297元。原業主07年11月以約384.7萬元購入，是次轉售帳面虧蝕約36.7萬元。

上述成交屬本月首宗二手個案，現時屋苑二手平均叫價約5300元。

除投資移民客外，自住買家無懼淡市出手連環入貨，中原地產荃灣麗城3期B組分行經理黃家全表示，麗城花園3期7座高層F室896方呎，3房連套房間隔，單位座向東南，享海景，擁雅緻裝修，500萬元易手，呎價5580元，買家為外區客購入自住，原業主08年5月以402萬元購入，帳面獲利98萬元，單位升值24%。

買家購得上址後，續於區內物業靚盤，成功再購入翠濠閣3座低層F室545方呎，兩房間隔，單位座向正



▲ONLY海景單位吸引內地客

南方，享少海景，買家見單位實用率高，加上屋苑數年前才完成翻新工程，屋苑外觀簇新，以218萬元購入，供家人自住，呎價4000元。原業主靚盤，成功再購入翠濠閣3座低層F室545方呎，兩房間隔，單位座向正



黃埔租盤減30% 租金飆10%

屋苑造價堅硬，不少買家轉售為租，帶動租務交投暢旺，租盤需求殷切租金急升，紅磡黃埔花園本月錄得19宗租賃，按月勁增1.4倍，租盤大幅急降30%至僅約40個，租金被扯高8%至10%，平均呎價約22元。

香港置業都會軒分行組別經理陳浩明表示，賣地效應，區內業主叫價堅硬，令不少買家卻步，以致交投膠着，不少買家索性轉售為租，租盤需求一度急增，本月至今黃埔花園

暫錄得約19宗租賃成交，較上月同期8宗急增1.4倍，租盤大幅急跌近30%，現時僅約40個，不少租盤甫放盤即迅速獲吸納，租金在租盤求過於供下被扯高，升幅高達8%至10%，現時平均呎租約22元。

新近租出單位為5期1座極高層B室，面積約788呎3房，享開揚景觀，附設全新雅緻裝修，月租約1.8萬元，呎租約22.8元。業主97年1月以495萬元購入，是次租出物業可享有4.4厘租金回報。