九龍貨倉申擴建7幢住宅

規劃署不反對 明日闖關料成功

重建大計

九倉（00004）拉鋸10多年的九龍灣九龍貨倉重建大計，自去年獲批興建住宅後，發展商再度向城規會提交優化方案，建議把6幢住宅改為7幢，單位數量則降至784伙，並興建一條20米闊的海濱長廊，據悉，規劃署不反對有關申請，預料本周五闖關成功機會很大。

本報記者 林惠芳

規劃署認爲，雖然九龍貨倉住宅項目新方案額外增建1幢住宅，但申請人把兩條原本10米的通風廊擴闊至15米，有助空氣流通及視覺；申請人又增建一條20米闊的海濱長廊供公衆人士使用。

負責興建船隻登岸梯級

同時，負責興建及保養一個船隻登岸梯級，讓公衆人士由上午7時至晚上10時使用，這些建議都滿足了政府相關部門的要求，因此不反對有關申請。

事實上，該方案最少接獲6份公衆人士意見，全屬支持及不反對有關申請，個案將於本周五在城規會審議。

九龍貨倉位於九龍灣啓興道1至5號，佔地約16.58萬方呎，規劃爲「商業（2）用途」，早於去年已獲城規會通過其發展計劃，可以興建6幢住宅，合共提供900多個單位；另設1幢零售和餐飲用途的商用建築物。項目今年初更獲屋宇署批出其建築圖則，獲准興建6幢29層的住宅大廈（包括2層地庫），總樓面面積達82.9萬方呎。

今年初，九倉提出最新優化發展方案，新建議以住宅地積比率4.96倍，興建7幢31層高的住宅大廈（包括2層地庫），涉及樓面約82.26萬方呎，總單位數量減少14%至784伙，單位平均面積增加16%至1049方呎；另非住用地積比率約0.4倍，涉及樓面約6459平方呎，總樓面面積約82.9萬方呎。發展商同時提出建議，計劃興建一個4.08萬方呎的公衆休憩空間，以及一條20米闊的公衆海濱長廊。

幢數增單位減有利視覺

申請人指出，今次的修訂雖將幢數增多，但把單位數量減少，此舉可以緩解附近的工業用途對住客的潛在視覺影響，申請人已就建議的修訂方案諮詢海濱事務委員會啓德海濱發展專責小組，該小組同意修訂方案，認爲新方案比去年批准的更佳。

同時，佐敦道37U號保文大廈3樓，向城規會申請發展賓館，以提供31個房間，規劃署表示不反對有關申請。

▲九龍灣九龍貨倉計劃重建7幢住宅，規劃署不反對

東涌地皮招標估值達41億

三幅地皮於明日招標，當中以大型「限呎地」、大嶼山東涌第55A區地皮最矚目，該地市場估值由35億至41億元，每呎樓面地價約2500至3000元，市場估計南豐入標意欲大。與此同時，政府狂推土地，發展商勾地意欲大減，地政總署公布，本港連續5個月出現「零勾地」。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，雖然本港連續5個月出現「零勾地」，但相信政府主動推出招標的東涌第55A區地皮，可以吸引發展商積極入標，因爲該區近年發展漸趨成熟，未來供應不多，故具有吸引力。

東涌未來供應只有去年5月份由南豐投得的東涌55B區，估計提供約1700個單位，預期此幅地皮最快2013或2014年才落成，意味東涌未來數年未有新供應推出。

市場普遍預料，南豐繼去年投得55B區地皮後，今次勢再下一城角逐毗連的55A區地盤。不過，南豐發展董事總經理蔡宏興說，集團對政府所有推出的地皮都感興趣，惟現階段未有具體地皮資料，所以一切有待賣地章程公布後，才會研究是否入標競投。南豐去年以34.2億元投得東涌55B區地皮，每呎樓面地價僅2378元。

綜合測量師意見，東涌55A區地皮享臨海優勢，估值約35億至41億元，每呎樓面地價約2550至3000元，估計項目落成後每呎售價達6000元。據資料顯示，東涌區私樓平均呎價介乎4700元至近6000元，當中映灣園平均呎價約4725元，東堤灣畔及海堤灣畔分別約5026元及5194元。

東涌55A區地皮可建樓面約136.7萬方呎，限建不少於2020伙，當中最少1650伙的實用面積限於377至484方呎，其餘最少370伙實用面積必須484至646方呎。除了東涌「限呎地」外，九龍灣啓祥道與宏光街交界商業地皮，以及西貢對面海一幅商業地皮，三幅地皮一併於明日招標。

紅磡區買賣 五天僅成2宗

政府上周再度出招遏抑住宅樓價，二手交投立竿見影，早前熱炒的紅磡區，區內六大屋苑迄今只錄2宗買賣成交，預料6月份交投量合共僅90宗，按月下跌近50%，創2009年2月後以來新低。不過，區內五個屋苑於上半月呎價依然上漲，升幅達1至8%，反映區內樓價呈乾升之勢。

香港置業紅磡黃埔花園分行組別經理袁顯岸表示，上周五政府宣布進一步收緊物業按揭成數後，打亂部分準買家入市計劃，無論「問盤」及「睇樓」客量均大減約50%，成交量稀疏。

紅磡區六大指標屋苑，包括黃埔花園、半島豪庭、海逸豪園、海濱南岸、海名軒及都會軒，自上周五政府出招日起計，只有黃埔花園及海逸豪園各1宗買賣成交。綜觀該六大屋苑，6月份上半月共錄約35宗二手成交，較上月同期約67宗大跌48%。

不過，雖然二手交投大減，惟撇除上月及本月錄零成交的海名軒外，其餘五個屋苑平均呎價全部上揚，升幅由1%至8%不等。袁顯岸續謂，由於預期政府出招對樓市之影響仍會維持一段時間，預料6月份紅磡區六大屋苑二手買賣只有約90宗，較5月份錄得約172宗下跌約48%，成交量有機會創2009年2月份的98宗以後新低。

雖然政府出招令樓市氣氛轉淡，但區內業主普遍財政穩健，並未急於「出貨」，目前業主叫價態度依然保持進取，議價空間微乎其微，只有零星業主叫價態度稍爲軟化。其中一個業主願意讓步的個案爲海濱南岸7座低層C室，原叫價670萬元，剛願意調低叫價約3%，減價20萬元至650萬元放售。

▲政府出招後，紅磡區六大屋苑迄今只錄2宗買賣成交

豪宅租金連漲六個月

港元疲弱，跨國企業派員駐港成本下降，促使豪宅租金持續上漲。綜合利嘉閣地產資料，全港35項指標豪宅5月份加權平均指數報118.95點，按月上升1.6%外，創下連升6個月的紀錄。而年初至今豪宅租金累漲10.0%，升幅驕人。

利嘉閣地產董事張偉文指出，按地區分析，港島、九龍及新界區豪宅租金全線上升，當中新界區豪宅租金由於基數較細，相對之下升幅較大，區內5項豪宅物業的平均成交租金按月上升3.4%，表現最好；九龍區12項豪宅物業的租金，亦在上月平均上漲逾1.1%，排名第二。港島區豪宅租金亦按月上升1.1%，惟以點數計以些微之差排名第三。以個別豪宅物業計，中半山嘉富麗苑的表現最突出，整體呎租按月急升6%至每方呎46元，升幅超越一衆豪宅物業；至於南區浪琴園及火炭駿景園亦有好表現，租金按月分別升3.7%及3.6%。

租賃市道方面，五月份豪宅市場受累銀行加息，表現疲弱，市場「轉買爲租」情況增加，租賃市場活動相對暢旺，全港35項指標豪宅上月共錄246宗租賃成交個案，數字較四月份的194宗大增27%；三區之中，九龍區表現最理想，12項豪宅物業上月共錄129宗租賃個案，按月飆升54%，尖沙咀港景峰、九龍站君臨天下及九龍站凱旋門的租賃成交大增57%或以上，領漲大市。

港島區豪宅18項指標豪宅上月累錄98宗租賃成交，按月反彈13%，大潭陽明山莊、東半山比華利山及東半山禮頓山成交增長1倍，跑贏大市。新界區豪宅成交則表現背馳，5項物業上月僅錄19宗租賃，按月減少17%，當中火炭駿景園及晉名峰成交量分別下跌50%及25%。

利嘉閣地產董事張偉文預期，本月金管局進一步收緊住宅按揭，加上希臘債務危機再度爆發，以及美國經濟數據欠佳拖累環球股市下跌，後市不明朗因素大增，豪宅用家「轉買爲租」情況更見普遍，預料今月豪宅租賃成交將再升最少10%至約270宗水平；至於租金方面，通脹持續惡化以及租盤短缺，將帶動租金穩步上升。

承業主命
By Order of the Owner
公開招標出售
For Sale By Public Tender
(截標前售出或收回除外)
(Unless previously sold or withdrawn)
獨家代理
美聯商業
MIDLAND COMMERCIAL
誠信為本 專業為您
港島罕有全層
甲級商廈出售
萬國寶通中心
CITICORP CENTRE
面積14,157呎
國際企業據點
投資自用首選
華麗雲石大堂
鄰近港鐵
設總裁專用套廁
連4個固定車位
全港最平 歡迎預約參觀
截標時間 Tender Closing Time
2011年7月8日（星期五）下午3時正
3:00 p.m. on 8 July 2011 (Friday)
項目策劃 Project Manager
美聯工商舖測量師行
MIDLAND IC&I SURVEYORS
游婉雯小姐 Ms. Ruby Yau 9177 8332
麥世強先生 Mr. James Mak 9439 1300
香港商業部 Hong Kong Office Dept. 2523 1198

東方表行1.56億購尖東商舖

本港旅遊業持續暢旺，有著名鐘表行看好零售前景，不惜斥資入市消費旺區舖位。消息指，東方表行（00398）剛以約1.56億元購入尖東新文華中心一籃子舖位，總面積近2萬平方呎，折合平均呎價約7900元。

美聯旺舖助理營業董事伍賢明表示，尖沙咀新文華中心1樓157至190號舖；220至226及237至248號舖，總面積約19956平方呎，剛以約1.56億元賣出，平均呎價約7900元，物業將會以交吉形式交易。

據悉，買家具有零售業務背景，一向熟知本港零售市場，因對本港零售業前景具信心，決定購入上述商舖物業。

近期新文華中心舖位成交頻密，日前傳出該廈1樓105至109及110至113號舖以約6500萬元易手；數月前，地下75至79號舖以約8000萬元成交，面積約2933方呎，呎價約2.7萬元，租客爲太興燒味；而年初地下80號舖亦錄得成交個案，由本地著名鐘表店以約1億元購入，面積約3700多平方呎，呎價約2.7萬元。

住宅炒家轉戰旺角舖位

另外，政府再次出手遏抑住宅炒風，金管局更收緊住宅按揭，令住宅氣氛急降溫，有住宅炒家就因此轉戰工商舖物業。

中原（工商舖）商舖部營業董事江靜明表示，一名實力住宅投資者於上周政府出招後，決定轉戰商舖市場，初踏舖市即一擲6000萬元連租約購入旺角鉢蘭街314號地舖，面積約1000方呎，折合呎價約6萬元。上址現時由建材公司承租，月租16.5萬元，按易手價計，租金回報3.3厘。

資料顯示，上址由資深投資者蔡伯能於今年4月以5800萬元購入，蔡持貨不足兩個月成功摸出該舖，帳面速賺200萬元離場。

江靜明指出，消費市場持續造好，帶動舖租升幅理想，商舖身價亦水漲船高，吸引投資者積極入市。自從政府多次出招打擊住宅炒風，不少資金轉投舖市尋找投資契機，令商舖買賣及摸貨氣氛進一步被推高。江氏預期，於市場資金充裕及低息環境帶動下，商舖買賣氣氛將更見熾熱。

◀尖沙咀新文華中心1樓一籃子商舖，以約1.56億元賣出，平均呎價約7900元