

# 門檻 700 萬 呎價最低 1.5 萬 昇御門第四季登場

## 內地豪宅客「買多沽少」



▲薄扶林貝沙灣今年上半年錄 8 宗內地客沽貨個案

內地客來港購買物業蔚然成風，佔本港豪宅比重更不斷攀升，儘管今年內地宏觀調控加劇，但內地客實力強勁，並未為此拋售本港豪宅套現。據中原地產數字，內地客佔本港豪宅買家比例達 30%，反觀估價家比例僅 7%，可見內地客持貨能力強勁。

中原地產研究部聯席董事黃良昇指出，今年上半年的二手豪宅成交宗數，已知內地個人賣家的比例只佔 6.9%，金額佔 7.9%，分別較 2010 年下半年輕微上升 1.4 個百分點及 1.2 個百分點。而上半年的一手及二手豪宅內地買家比例，無論宗數及金額均上升 2.2 個百分點。黃良昇認為，儘管今年內地宏觀調控加強，但未有迫使內地買家加快沽售香港豪宅，反而有更多買家流入香港豪宅市場。

值得注意的是，內地賣家佔本港二手豪宅比例長期偏低，其宗數比例由 2007 年上半年的 3.8%，歷經 4 年才上升到今年的 6.9%；相反，買家宗數比例卻快速上升，由 2007 年上半年的 10%，急升到今年的 29%，反映內地客對本港二手豪宅愈趨關注。

今年上半年，已知內地個人賣家較多的二手豪宅包括薄扶林貝沙灣（1.75 億元，8 宗）；九龍站天璽（1.78 億元，5 宗）；九龍站凱旋門（1.22 億元，4 宗）；西環寶翠園（0.5 億元，3 宗）；以及九龍站擎天半島（0.44 億元，3 宗）。

## 二手樓每宗平均價跌穿 400 萬



▲沙田第一城平均每宗註冊金額按月大跌 10% 至 244 萬元

樓市踏入調整期，逾 1000 萬元住宅首當其衝，拖累二手住宅平均註冊金額跌穿 400 萬元水平。據土地註冊處資料，8 月 22 日，每宗二手住宅平均註冊金額降至 383 萬元，較今年 6 月份紀錄高位約 464 萬元累跌 17.5%，為今年 2 月以來首度跌破 400 萬元水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，每宗二手註冊金額下跌，主要原因是豪宅及中上價住宅買賣顯著減少。據美聯物業資料研究部顯示，今年 8 月份首 22 日，逾 1000 萬元二手豪宅註冊量較上月同期下跌約 35%，只有 153 宗，另 500 萬至 1000 萬元中上價物業亦減少近 30%，實際只有 382 宗。

反觀，細價及中價住宅跌幅相對較少，當中 200 萬至 500 萬元住宅按月回落 13.3%，而 200 萬元或以下則減少 9.3%，兩者的宗數合共有 2705 宗，佔整體二手成交約 83%。由此可見，本月豪宅及中上價物業註冊表現遜色，並導致平均每宗二手金額跌至低於 400 萬元水平。

若以地區劃分，港島區平均每宗二手住宅註冊金額跌幅為三區最大，8 月 22 日該區平均每宗二手住宅註冊金額約 612 萬元，按月下跌約 19%，九龍區則錄得平均每宗約 387 萬元，按月亦少約 11%。至於新界區跌幅最少，回落 8% 左右，本月平均每宗金額錄得約 298 萬元。

屋苑方面，部分屋苑平均每宗成交金額按月亦錄得下跌。以沙田第一城為例，本月 22 日平均每宗約 244 萬元，較上月少約 10%，屯門大興花園、將軍澳新都城、鯉魚灣太古城及荃灣中心則錄得 4.5% 至 7.5% 的跌幅，至於荃灣海濱花園、馬鞍山新港城及鴨脷洲海怡半島則輕微下跌 1.8% 至 2.9% 不等。值得注意的是，屯門大興花園及荃灣中心本月平均金額跌破 200 萬元。

## 新盤亮相

樓市雖未步出陰霾，然後市氣氛可望好轉，發展商積極籌備推盤大計，新地（00016）計 9 月強勢推售將軍澳天晉外，夥信德（00242）、新世界（00017）及廖創興合作的紅磡昇御門，鎖定最快第四季開賣，呎價勢必達 5 位數字，代理預料呎價約 1.5 萬至 2 萬元，入場費約 700 萬元，粗略估計市值超過 30 億元。

## 信

德集團物業銷售總監梁焯鏗昨日聯同新地代理業務部項目聯絡經理劉家敏，為旗下牽頭的紅磡漆咸道住宅舉行命名儀式，落實定名昇御門，命名取其門拱形的設計，配合樓高約 150 米，猶如鶴立雞群，隨着城規於區內實施高度限制，昇御門將為區內最後一幢高層。

## 昇御門市值料超過 30 億

梁焯鏗表示，售樓同意書預計第四季批出，年底前可開賣，售價將參考臨海豪宅如尖沙咀名鑄、九龍站上蓋及奧運站瓏璽等，呎價不會低於 5 位數字，代理估計呎價可達 1.5 萬至 2 萬元，單位最低消費約 700 萬元，該盤約 30 萬方呎總樓面，粗略估計市值超過 30 億元。昇御門料可於明年至 13 年初入伙。

他又稱，昇御門建有兩座，住宅樓高 31 層，總共 334 伙單位，標準單位面積 392 至 2080 方呎，由開放式至 4 房間格，分布平均，每款間格約佔 20%，包括若干伙超過 2000 方呎的特色戶，約 75% 單位擁覽海景。該盤已獲接近 500 查詢，內地買家比例約佔兩成。

昇御門由 4 個發展商持有，信德為大股東佔 51%，新地則佔 29%，而新世界及廖創興則各佔 10% 股權。

昇御門位於紅磡區，份屬尖沙咀的末端，距離尖沙咀核心區購物區僅數分鐘車程，交通異常方便，升值潛力無限，觀乎 4 月由南豐影拍永泰以 15.25 億元投得的高山道住宅地皮，每呎樓面地價亦近萬元，物業落成後售價最少達每呎 1.5 萬元計，昇御門售價絕對有力企穩逾 1.5 萬元以上。

## 名鑄推 1 伙現崇山推 6 伙

另外，市場消息稱，信置（00083）御龍山剛售 1 伙天池屋面積 3405 方呎，售價約 7000 萬元，呎價約為 2.1 萬元。新世界的尖沙咀名鑄昨日加推 1 伙，為 40A 室面積 1568 方呎，呎價 15684 元，訂價 2459.3 萬元。

至於嘉里建設（00683）的黃大仙現崇山前日加推 6 伙，分布 3B 座 19 至 26 樓 C 及 D 室，面積 676 及 685 方呎，發展商採取每層兩伙一口價形式推售，訂價分 694 萬、696 萬及 706 萬元，呎價 10131 至 10444 元，平均呎價 10267 元。



▲梁焯鏗（右）及劉家敏同為昇御門舉行命名儀式

## 將軍澳頻錄好價成交

將軍澳大戰效應，區內屋苑交投轉活，並頻錄好價成交，維景灣畔 3 房單位呎價最新錄 8112 元，屬屋苑分層戶新高。

中原地產將軍澳維景灣畔助理分區經理張鎮邦表示，維景灣畔 7 座極高層 F 室 890 方呎 3 房套房，722 萬元易手，呎價 8112 元，創屋苑分層戶新高。原業主 2007



▲大戰前夕，維景灣畔錄好價成交

年 3 月以 396 萬元購入上述單位，持貨 4 年多，是次轉手帳面大幅獲利 326 萬元離場，單位升值 82.3%。

中原地產將軍澳廣場分行（B 組）分行經理王超表示，屋苑另一個新近成交為 1 座高層 C 室 676 方呎兩房，以 495 萬元沽出，呎價 7322 元，買家為港島東租客，有見 3 房戶造價與港島區租金相若，故睇樓 3 日即決定自己做業主，入市上址作新居之用。原業主 2004 年 9 月以 278.8 萬元購入上址，現轉手獲利 216.2 萬元離場，單位 7 年升值 77.5%。

中原地產將軍澳南豐廣場分行經理馮漢傑表示，新都城 2 期 10 座中層 C 室 516 方呎兩房，298.5 萬獲買家承接，呎價 5785 元，買家為同區客，入市上址作自住用途。原業主去年 8 月以 200 萬元買入，持貨剛剛 1 年，是次沽出單位帳面獲利 98.5 萬元離場，單位升值 49.3%。

馮漢傑補充說，將軍澳屋苑造價仍算低水，故持續吸引用家參觀睇樓，睇樓量保持平穩。區內兩個大型新盤天晉及頤凱即將開售，成為市場焦點，部分買家憧憬同區屋苑造價向升，紛紛步入市中心水戶。

## 首 22 日新盤供應挫 76%

受連串不明朗的客觀因素影響，本月推盤量偏低，根據代理行資料顯示，本月首 22 日僅得 157 個新盤供應，較上月劇跌 76%，同創去年 10 月 33 伙後最低供應量。

香港置業高級執行董事伍創業表示，由於受本月初美國降級的風波影響，令全球股市動盪，本港樓市也受到牽連，整體物業交投回軟，而發展商亦因而減慢推盤

步伐，故 8 月至今推盤數字仍然偏低，本月截至 22 日，全港暫錄得 157 個新盤推盤單位，較上月全月的 667 伙相距甚遠。

隨着將軍澳天晉及日出康城 2C 期預凱下月推盤，總涉及逾 2000 伙，相信短期內推盤量將大幅上升，更有機會重上逾千伙水平並挑戰本年 4 月 1500 多伙高位。

# 恒基南生園項目料再遭否決

備受社會關注的元朗南生園項目，去年被城規會否決延長規劃許可期限 3 年的申請後，發展商恒地（00012）不服，今年初就有關裁決向城規會遞交覆核申請，不過，今次依然未獲規劃署支持，預料本週五將遭城規會否決，意味恒地將來或需就南生園項目遞交全新的發展申請，項目規模難免「大縮水」。

規劃署認為，申請人一直未能解釋，為何在過去 14 年以來，項目一直未有落實發展，隨着近年公眾對環保意識日益增長，對於濕地保育亦愈來愈關注，這對

現行的規劃及發展亦構成重大改變。

該署又指出，倘若今次授予規劃許可延期，項目獲准的許可限期累計便達 17 年（14 年加 3 年），申請人將來要求額外延期的話，這將會超越了城規會規劃指引中的 B 類修訂範圍，屆時申請人必須根據城規條例第 16 條提交一個新申請。據地產界人士指出，發展商今次向城規會提出的覆核申請一旦失敗，可以提出司法覆核。倘若選擇推倒重來，就項目擬重新一份發展方案的話，在現今嚴謹的環評要求下，其規模難免「大縮水」。

南生園發展項目早於 1994 年獲城規會批准，並於 1996 年獲審裁處確認。項目可供發展低密度住宅及自然保育區等，當中包括 18 個洞的高爾夫球場，住宅提供超過 2500 個單位，不過，項目經歷了 3 次規劃許可延期，當中 27 項的許可條款，發展商普遍未有履行，令工程一直未能展開。南生園項目佔地 98.3 公頃，恒地持有其中 76.4 公頃，餘下為政府土地，為求統一發展該地，恒地一直尋求換地機會，希望把鄰近屯洲的 21.9 公頃土地，與政府進行交換。

## 屯市暑假生意額 14 億創新高

暑假快將結束，各大商場積極展開中秋推廣部署，信和置業集團旗下屯門市廣場，今年將耗資 180 萬元進行中秋節推廣，預計 9 月份營業額達 6.4 億元，按年升 10%。該商場暑假營業額達 14 億元，按年升 10%，創歷史新高。

信置集團旗下 5 個主要商場，包括屯門市廣場及粉嶺碧湖商場等，今年將斥資 300 萬元作中秋節推廣活動，其中屯門市廣場佔 180 萬元，舉辦「古今珍藏展」展覽」。信置集團租務部總經理陳欽玲預計，屯門市廣場

9 月份營業額達 6.4 億元，較去年同期上升 10%。

她又謂，屯門市廣場將於 9 月初在深圳及廣州組織 10 個購物團訪港，推出中秋過節購物團，預料最少為商場帶來 500 萬元收入。陳欽玲透露，屯門市廣場於 7 及 8 月份營業額達 14 億元，按年升 10%，創歷史新高，當中童裝、年輕服飾及運動用品生意額更錄逾 15% 增長。

## 簡訊

### 藍馬放租嘉御山雙號屋

藍馬集團今年共斥 1.7 億元購入豪宅，年初購入的沙田嘉御山雙號屋，正以 25 萬元放租，新近再以近億購入尖沙咀名鑄複式單位，將作長線投資，完成交易後，計劃以每月 30 萬元放租，預計回報可達 3.6 厘。

### 港濤軒高層 1980 萬易手

中原地產北角城市分行高級分區營業經理林龍南表示，港濤軒高層 C 室 1327 方呎 4 房戶，永久全海景，原業主連車位叫價 2200 萬元，見市況不妙遂多次減價至 1980 萬元，終獲買家青睞，呎價約 14921 元，減幅達 10%。原業主 2007 年 1 月以 1270.4 萬元向發展商一手購入，另再以 50 萬元購入車位，共斥資 1320.4 萬元，是次轉手帳面獲利 659.6 萬元，單位升值約 52%。

### 星光行中層呎租 27.5 元

利嘉閣（工商舖）地產聯席董事陳榮榮表示，星光行中層 14 至 15 室，建築面積約 1756 方呎，新近以約呎租 27.5 元租出，租客為貿易公司，因公司擴充業務，面積符合需要，故睇樓後數日決定承租。

### 申請酒牌續期啟事

#### 喜記避風塘炒辣蟹

現特通告：廖偉文其地址為香港灣仔謝斐道 379-389 號地下 1-4 號舖，現向酒牌局申請位於新界西貢沙西沙路井頭村 83 號地下第 165 丈量約份第 1052 號地段 A 水井坊茶餐廳的酒精牌續期。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 號路克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期：2011 年 8 月 24 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Hee Kee Fried Crab Expert

Notice is hereby given that Liu Wai Man of Shop 1-4, G/F, 379-389 Jaffe Rd., Wanchai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Hee Kee Fried Crab Expert at Shop 1-4, G/F, 379-389 Jaffe Rd., Wanchai, H.K. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 24-8-2011

### 申請酒牌續期啟事

#### 水井坊茶餐廳

現特通告：鍾馨光其地址為新界西貢西沙路企嶺下新圍 75 號地下，現向酒牌局申請位於新界西貢沙西沙路井頭村 83 號地下第 165 丈量約份第 1052 號地段 A 水井坊茶餐廳的酒精牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。

日期：2011 年 8 月 24 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Spring Garden Restaurant

Notice is hereby given that Chung Poon Kwong, Peter of G/F, No.75 Kei Ling Ha, San Wai, Sai Sha Road, Sai Kung, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Spring Garden Restaurant at Section A, Lot No.1052, DDI165, G/F, No.83, Tseng Tau Tsuen, Sai Sha Road, Sai Kung, N.T. 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, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sz Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.  
Date: 24-8-2011

### 申請酒牌續期啟事

#### ANGEL'S SHARE

現特通告：杜家怡其地址為中環荷李活道 23 號金珀苑 2 樓，現向酒牌局申請位於中環荷李活道 23 號金珀苑 2 樓 Angel's Share 的酒精牌續期。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 號路克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期：2011 年 8 月 24 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
ANGEL'S SHARE

Notice is hereby given that Charlene Dawes of 2/F, Amber Lodge, 23 Hollywood Road, Central is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Angel's Share at 2/F, Amber Lodge, 23 Hollywood Road, Central \*with endorsement of bar. 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 24-8-2011

### 申請酒牌續期啟事

#### 南翔饅頭店

現特通告：穆子衡其地址為香港銅鑼灣軒尼詩道 489 號銅鑼灣廣場 1 期 3 樓 305-308 號舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣軒尼詩道 489 號銅鑼灣廣場 1 期 3 樓 305-308 號舖南翔饅頭店（銅鑼灣廣場 1 期分店）的酒精牌續期。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 號路克道市政大廈 8 字樓酒牌局秘書收。

日期：2011 年 8 月 24 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Nanxiang Steamed Bun Restaurant (Causeway Bay Plaza 1 Shop)

Notice is hereby given that Mook Tsz Hang of 3/F, Units 305-308, Causeway Bay Plaza 1, 489 Hennessy Rd., Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Nanxiang Steamed Bun Restaurant (Causeway Bay Plaza 1 Shop) at 3/F, Units 305-308, Causeway Bay Plaza 1, 489 Hennessy Rd., 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, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.  
Date: 24-8-2011

### 申請酒牌續期啟事

#### 南翔饅頭店(荃灣分店)

現特通告：張子龍其地址為新界荃灣綠楊坊 2 樓 S22-23 號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣綠楊坊 2 樓 S22-23 號舖南翔饅頭店（荃灣分店）的酒精牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街 8 號大埔綜合大樓 4 樓酒牌局秘書收。

日期：2011 年 8 月 24 日  
APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Nanxiang Steamed Bun Restaurant (Tsuen Wan Shop)

Notice is hereby given that Chang Chi Lung of Shop Units S22-23, 2/F, Luk Yeung Galleria, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Nanxiang Steamed Bun Restaurant (Tsuen Wan Shop) at Shop Units S22-23, 2/F, Luk Yeung Galleria, Tsuen Wan, New Territories. 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, 4/F, Tai Po Complex, No.8 Heung Sz Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.  
Date: 24-8-2011