



▲位於赤柱大街86及88號舊樓，因全屋外牆被髹上天藍色，已變為赤柱其中一個景點

資料圖片

「赤柱藍屋」雖已被評為三級歷史建築物，以及有不少區內人士要求保留不拆，但規劃署卻不反對美麗華酒店（00071）等有關拆卸重建的申請，最終要交由城規會於明日決定是否通過。

位於赤柱大街86及88號的兩至三層高舊樓，因全屋外牆被髹上天藍色（不過，剛被業主轉為黃色），變為赤柱其中一個景點。不過，業主美麗華酒店等，卻執意將舊樓拆卸，重建為1幢10層高精品酒店，最新計劃是提供13間酒店房。

規劃署在諮詢各部門及公眾意見後，除公眾有較大反對聲音外，其餘部門都無太大反應，兼且古物古蹟辦事處又僅建議如不能保育，就只必須在拆卸前知會該處，該處可到現場作裡外探測，兼作圖片及文字記錄該樓的歷史特色。因此，規劃署也作出不反對重建發展，只要求加入古蹟辦所提要求，及限制房間不得超過13間的條件。

赤柱大街86至88號共佔地約1620方呎，可建樓面約14211方呎。擬建13間房的面積由397至532方呎不等。

此外，政府雖急欲研究在屯門新慶路以北發展約達8000伙的大型公營房屋計劃，然卻有機會被發展商破壞，繼早前新世界（00017）或有關人士成功獲城規會通過在範圍內起樓外，羅氏針織或有關人士申請發展低密度屋苑的土地，規劃署也不提反對，相信明日可獲城規會通過。

羅氏針織所持有的土地，坐落在房屋署正研究興建公營房屋的範圍之內，房屋署就其申請，已表明反對立場，認為會影響該署在區內提供公營房屋供應及相關社區設施等。

不過，基於新慶路以北土地現時規劃為住宅（戊類），土地業權人有權建議作私人住宅發展，並無違反規劃意向，而且城規會早前也批出新世界或有關人士將在範圍內所持土地，發展一個13幢5層高的低密度住宅群，提供96伙，因此，規劃署認為，在大多數部門對發展及相關環境評估並無太大反對聲音，和有獲批先例可援下，不反對有關申請。

羅氏所持土地面積約3.85萬方呎，擬建6幢5層高住宅，提供18個單位。

赤柱藍屋建酒店初步不反對

太古城呎租爆升高逾42元 日出康城三房月租兩萬登新高峰

樓市「加辣」令市場充斥觀望氣氛，買家陸續轉買為租，反而推升住宅租金，鰂魚涌太古城本月已錄22宗租賃成交，平均呎租按月爆升4.5%至42.3元，創屋苑歷史新高，連供應「重災區」將軍澳日出康城也「翻生」，有三房單位以實用呎租近30元租出，破盡歷史紀錄。

大公報記者 林惠芳

金管局收緊上車盤按揭後，買家轉趨觀望態度，陸續轉買為租，令優質屋苑租金獲支持，其中籃籌屋苑太古城實用呎租更攀上巔峰。據中原副區域營業經理趙鴻運透露，本月短短首11天，太古城已錄22宗租賃成交，比上月全月32宗只差10宗，本月平均實用呎租達42.3元，比上月平均呎租40.46元急升4.5%，創屋苑入伙35年來歷史新高。

高層海景三房4.8萬租出

據透露，金管局上月底出招收緊按揭後，部分買家抱觀望態度，遂轉買為租，令太古城租金持續上漲，繼海天閣一個高層海景三房單位，本月初以4.1萬元租出，實用呎租達51.8元創新高後，屋苑新近再錄高價租賃成交，單位為金楓閣高層H室，實用面積1114方呎，建築面積1237方呎，採三房套間隔連工人套房，坐擁全海景，附有新裝修，業主於二月中旬放盤，叫租5.5萬元，雖然輒減租至4.8萬元租出，但仍屬同類單位新高，折合實用呎租43元。據了解，業主於今年一月份以2000萬元買入單位，回報約2.9厘。受到上述兩宗高價成交刺激，帶動太古城本月平均呎租攀上歷史高位。

事實上，金管局出招後，二手屋苑買賣冷清，業主亦陸續把單位放租，令租盤供應增加，但市場對租盤需求亦同時回升，令短期內租金獲支持，連供應重災區將軍澳日出康城租金亦爆上歷史高位。

利嘉閣分行經理劉浩勤透露，將軍澳日出康城二期C領凱11座高層右翼B室，實用面積675方呎，建築面積897方呎，採三房（套房）間隔，業主以二萬元租出，比同類單位市值月租大幅高出4000元或25%，創日出康城三房單位租金新高，折合實用呎租達29.6元，亦創

日出康城入伙以來最高紀錄。據了解，業主於2011年9月以543萬元一手買入物業，租金回報達4.4厘。

同時，日出康城首座亦錄貴租成交，單位為2座高層左翼C室，實用面積517方呎，建築面積684方呎，以1.4萬元租出，比同類單位市價高出1000元，折合實用呎租27元。劉浩勤表示，日出康城（不包括峻瀧）本月暫錄11宗租賃成交，平均實用呎租19元，按月上升5.5%。

新寧297呎戶萬三承租

沙田中心亦有個別單位以高價租出。美聯物業首席高級營業經理陳國良透露，沙田中心新寧大廈極高層B室，實用面積297方呎，建築面積371方呎，單位附設裝修，加上有少量傢電，遂獲租客以1.3萬元承租，比同類單位市值月租高出約1000元。他補充說，沙田中心本月租賃走勢平穩，本月暫錄六宗租賃成交，上月全月則錄11宗，本月平均實用呎租40.5元，按月輕微回落0.9%。



▲鰂魚涌太古城平均呎租按月爆升4.5%。

嘉湖重貨業主劈租10%求客

樓市吹淡風，連私樓租金也好淡爭持，個別看淡後市的重貨業主，選擇減租求客。消息稱，天圍嘉湖山莊一名持重貨業主，大幅劈租10%把單位以9500元租出，低市價約9.5%。

中原地產分區營業經理謝明亮表示，嘉湖山莊本月買賣成交驟減，但租務表現活躍，迄今錄約45宗租務成交，然而，個別業主持重貨

，不惜把單位減租，涉及單位景湖居14座低層G室，實用面積547方呎，建築面積709方呎，以每月9500元租出，平均實用呎租17.4元，比市價1.05萬元大幅低出9.5%。據悉，上述單位由公司客持有，本身於屋苑持有不少單位收租，故願以較相宜的租金租出單位。若以業主於2010年166.5萬元購入價計，雖然大幅減租，但回報率仍高達6.8厘。

偉景賣600萬青衣居屋王

爆上600萬元水平，較同屋苑去年12月造出的舊紀錄588萬元再高2%，膺青衣居屋王，單位折合實呎9146元。

同時，同區居屋青泰苑實呎又破一萬元，單位為D座低層08室，實用401方呎，建築516方呎，以412萬元於自由市場易手，折合實呎達10274元，為青衣區居屋第二度突破一萬元水平，平了區內居屋最高呎價紀錄。資料顯示，青泰苑D座中層05室，去年底同樣以412萬元沽出，實呎10274元。

此外，私樓續錄零星破頂個案。

中原高級分行經理陳輝麟說，青衣美景花園2座頂層連天台單位，實用329方呎，建築433方呎，兩房間隔，減價6萬元以384萬元易手，折合實呎11672元，創屋苑歷史新高。

美聯首席高級營業經理梁仲維謂，荃灣中心6座高層E室，實用324方呎，建築413方呎，以360萬元沽出，實用呎價11111元，創出荃灣中心一期新高。

迎海51伙特色戶下周標售

金管局針對細價樓削按揭，貴價樓無受影響，大碼貨蠢蠢欲動。恒地（00012）夥新世界發展（00017）的馬鞍山迎海系列，從未曝光的51伙特色戶，部署下周以招標形式發售，不排除出價單，具體詳情有待作實。

恒地營業（一）部總經理林達民表示，迎海一至三期開售以來累售2349伙，佔單位總數2885伙的81%，套現約170億元。其中第一期迎海累售900伙，佔928伙單位的97%，套現約64億元；第二期迎海，星灣累售812伙，佔865伙的94%，套現約58億元；第三期迎海，星灣御累售637伙，佔1092伙的58%，套現約48億元。

他又謂，迎海系列銷情理想，是適當時機開賣特色戶，一至三期總共26伙鑽巒海景天際屋，實用面積約2740至2880方呎；另25伙複式花園屋，面積約2630方呎至3400方呎，總共51伙特色戶部署下周出價單，同時亦傾向招標發售，不排除會提供指引價予市場參考，周六先開放一期兩至三伙現樓示範單位，再視乎市場反應決定開賣細節。

同系兩新盤上半年應市，包括九龍界限曉珀，御41伙，屬過千呎大戶，最快本月底發售。至於土瓜灣馬頭圍道項目，主打開放式及1房戶，面積約200餘方呎起，料五月份推出。

► 林達民稱迎海系列特色戶下周亮相



天璽II日內開價 最快下周出擊

新地（00016）去年賣樓大豐收，今年繼續「踩油」維持月月有樓賣。羊年第一擊鎖定九龍站天璽II打響頭炮，首張價單將跟足例推出不少於83伙，不過九龍站一手供應鳳毛麟角，集團將惜售，首階段只限量推出38伙，價單未來數日面世，最快下周發售。

新地副董事總經理雷霆指出，集團今年繼續月月有樓賣，天璽將是三月精選中的精選，項目僅餘129伙可供發售，全屬優質單位，超過80%分布於天鑽璽的高層，與W Hotel為鄰，甚至高過酒店。

他續指出，天鑽璽精選單位的廚廁用料全部經過提升，且大部分屬四房雙套間隔，屬區內極度罕有供應，

故會相當惜售。首張價單會跟足一手新例發出不少於83伙，但只會於首輪推出38伙，價單會於數日內面世，最快下周發售。餘貨配合延誤落成的高鐵，到時才反映項目的真正價值。

天璽四伙位於20座天鑽璽以交樓標準示人的示範單位，昨日率先開放予傳媒預覽，及後再開放予代理高層，戶有不同角度的海景。新地助理總經理陳漢麟指出，天鑽璽所有單位的廚廁用料全面提升，其中A單位的地台亦翻新改用高一級的天然石材，暫未統計單位提升資本費。示範單位未來兩日安排代理先參觀，方便掌握及了解單位細節，再向客戶推介，稍後時間可望向公眾開放。

天鑽璽位於天璽II的20座第一區，分布於67至91樓，每層四伙，面積由693至1463方呎。昨日向傳媒開放於72樓的示範單位，全部沒有裝修，以交樓標準真身示人，各有不同角度的海景，其中A及C室因應消防條例，於主人房的衣帽間設有後門，實在方便業主裝好身後無需繞過大廳，直接從該房步出大堂，事實過往不少豪宅樓盤為免家傭出現大廳，均有於單位內特設暗門或通道，此舉並非新鮮。

另外，興勝創建（00896）佐敦的The Austine Place趁天璽出擊帶動又加價，涉及12伙，加幅由2.8%至12.6%，當中加幅最勁為19樓A室，面積870方呎，由原價2085.9萬加至2349萬元，呎價加至2.7萬元，加幅12.6%。

► 雷霆（左）指天璽II的推售是集團三月精選中的精選，旁為陳漢麟



強烈譴責辱客行爲

維護香港安定和諧

近來，以反水貨客為名的暴徒惡行，已經嚴重影響到商戶經營、市民生活，罔顧法紀有損香港的國際聲譽。香港島各界聯合會予以強烈譴責，懇請當局果斷採取措施嚴正執法，恢復社會秩序，保障市民及遊客的財物及人身安全。

香港島各界聯合會呼籲全港市民強烈譴責辱客行爲，維護香港安定和諧！

香港島各界聯合會