

葵青5地改劃 增2120住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 政府再於葵青區物色到5幅綠化或社區用地，「變身」住宅地，合共提供2,120個單位，當中3幅屬於私人住宅地，提供1,320伙，佔總數約62.26%，估計有機會隨時納入今年賣地計劃之中。最大規模地皮位於青衣美景花園西面，面積6.67萬方呎，住用/非住用地積比率為6/9.5倍，住用樓面約40萬方呎，提供740伙。

青衣2地建私宅涉910伙

規劃署初步建議，3幅用作私人發展的土地，有兩幅位於青衣一帶，包括面積最大的美景花園西面用地，

可提供740伙，建議由「綠化地帶」改劃「住宅(甲類)3」用途，設置140米高度限制(主水平基準以上，下同)。規劃署強調日後賣地時，地契內會加入樹木保護及美化環境的條款，以保育樹木。

青衣區另一幅位於長宏邨以北用地，佔地15,070方呎，擬議由「住宅(甲類)」及「綠化地帶」，改劃「住宅(甲類)3」，住用/非住用地積比率為6/9.5倍，住用樓面約90,420方呎，高限訂在200米，預計提供約170伙。現時地盤內的小巴站會於附近的長宏邨巴士站內重置。

葵涌區有3幅土地會改劃，當中包括1幅用作發

展私樓、位於荔崗街毗鄰浩景臺的地盤，建議由「政府、機構或社區」用地改劃「住宅(甲類)2」。佔地約40,903方呎，住用/非住用地積比率為6/9.5倍，住用樓面約245,418方呎，可提供約410個單位。日後地下部分建議設公共交通交匯處容納現時荔崗街旁的小巴站，最低3層並建議容納食肆、商店及服務行業。

葵涌葵盛休憩地建公屋

除3幅私宅地，規劃署亦於葵涌區選定兩幅土地改作公營房屋用途，涉及800伙。其中1幅位於葵涌邨葵

樓以西，為房委會大窩口道公屋第1期，建議由「休憩用地」和「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」，佔地約34,445方呎，住用/非住用地積比率為6/9.5倍，住用樓面約206,670方呎，高限190米，提供約400個單位。

第二幅位於葵盛東邨盛和樓以北，現時為葵盛駕駛考試中心，為大窩口道公屋第二期，建議由「政府、機構或社區」和「休憩用地」改劃為「住宅(甲類)2」，地盤面積約33,368方呎，住用/非住用地積比率為6/9.5倍，住用樓面約200,208方呎，高限190米，提供約400伙。房委會將興建行人天橋及電梯塔，連接葵涌邨至第1期和第2期項目，以方便居民出入。

規劃署諮詢區議會後，會收集意見並提交城規會考慮，若通過城規會後，會諮詢公眾兩個月。規劃署又指會繼續檢討葵青區的土地用途，並適時諮詢區議會。

19財團獲邀入標新山道 市建局商住項目

萬科有份競逐

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 市建局馬頭角區新山道／炮仗街地盤昨日起招標，19個財團獲邀請入標，多個發展商表示會研究招標條款後進行投標，加上項目投資金額不高，預料招標反應理想。據悉今次條款要求發展商在賣樓收益至13.3億元以上，每呎售價即約11,730元後，就須分紅20%至50%予市建局。

市建局昨正式就新山道項目招標，邀請19個發展商入標，除長實、新地、恒基、新世界、信置及會德豐等「買地常客」，由於項目規模不大，投資額適中，估計一班中小型發展商亦會感興趣。受邀財團還有泛海、華懋、嘉里、英皇、九建、華大地產、金朝陽、百利保，連內地房企龍頭萬科(香港)亦會加入競逐，「戰況」預料激烈。

條款設13.3億分紅底線

消息人士透露，該地由各發展商以價高者得方式競投發展權，及後項目賣樓收益達13.3億元以上，即每呎售價約11,730元，市建局就可獲分紅，首個3,000萬元(13.3億至13.6億元)分紅20%；第2個(13.6億至13.9億元)3,000

萬元分紅30%；第3個3,000萬元(13.9億至14.2億元)分紅40%；若收益逾9,000萬元，即售樓收益達14.2億元以上，分紅達50%。

本報向麗新發展、百利保、萬科(香港)等多間發展商查詢，均表示有興趣投標，但要詳細研究招標條款。其中麗新發展高級副總裁潘銳民表示，地盤位處市區，會視乎條款入標。問及市建局正就觀塘市中心計劃第2及3期招意向，潘氏指地盤規模大，集團仍要視乎日後條款再決定會否投標，但不排除會先入意向以了解招標詳情。

4財團未獲「入門券」

值得留意，雖然多達19個財團取得「入門券」，但早前入意向書的財團多達23間，意味有4個財團「落選」，未



■業界預測市建局新山道地皮每呎地價約5,000至6,000元。 資料圖片

被獲邀請投標，包括宏安、莊士機構、遠東發展等。其中，宏安營業拓展董事黃耀雄表示，可能集團未夠經驗，亦未達市建局的要求，謙稱日後要加倍努力。

限呎地提供144單位

據了解，地盤位於新山道及炮仗街交

界，佔地面積約12,594方呎，可興建總樓面113,388方呎，提供約144伙，並附設約18,902方呎的商業樓面。項目有附設條件，不少於一半單位(約72伙以上)實用面積設定於46.5平米或以下(即約500方呎)。業界預測地皮約值5.67億元至6.8億元，每呎地價約5,000至6,000元。

3盤加推單位周五爭客



資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤銷情轉旺，三間發展商旗下樓盤趁勢於本周五齊限量加推，長實的北角DIVA及新世界的元朗漆柏分別公布加推5伙及20伙，宏安於長沙灣薈悅更提價2.5%至5%加推8伙。另外，太古地產表示，西灣臺MOUNT PARKER RESIDENCES上周五開價首批30伙於本周五開賣，上午內部認購，下午公開發售，並修訂價單，現金回贈只限予私人名義買家。

至於南豐於跑馬地雲暉大廈昨以4,283.097萬元售出A座4樓2室。

長實集團發展的港島北角電氣道DIVA昨宣佈加推14伙全新增層2房C、D單位，分布於21樓至36樓，實用面積由493方呎至506方呎，售價由1,205.6萬元至1,365.1萬元，其中5伙(21C、26C、27C、28C、30C)將於本周五早上以先到先得形式發售。長實營業經理曹皎明表示，該批加推單位同樣可享多項付款計劃優惠，包括代繳7.5%從價印花稅、即供付款270天特長成交期及40%二按付款計劃等。

長沙灣薈悅提價8伙

另一發展商，宏安昨亦公布提價2.5%至5%加推長沙灣薈悅8伙，分布於2樓至27樓，實用面積由260方呎至332方

呎，加價後售價由377.3萬元至493.7萬元，呎價由13,427至15,875元，單位於本周五中午起以先到先得方式開售。

至於新世界於元朗漆柏昨公布加推20伙8座G室2房戶，呎價8,393元至8,896元，售價516.2萬元至547.1萬元，將於本周五上午以先到先得形式發售。其中，New World CLUB會員可就指明住宅物業獲得額外3%折扣優惠。此外，選擇90天即供付款可照售價減7%、180天付款減5%。剛過去周末兩天(3月8日及9日)，漆柏連沽14伙，當中5座G室兩房分層單位已告沽清。項目至今累售1,030伙，佔可售單位超過90%，套現逾42億元。

「啓德一號」明年底發售

中國海外發展宣佈，旗下位於啟德發展區的「港人港地」住宅項目正式命名為「啟德一號」(包括九龍內地段6516及6517號兩幅土地)。中國海外地產董事總經理游偉光表示，項目是啟德發展區內首個私人住宅發展項目，現正進行地基工程，上蓋建築圖紙預計短期內獲批准；集團計劃明年第四季開售樓花，2017年第二季落成。項目地盤面積176,056方呎，發展面積880,280方呎，提供1,179個一房至四房住宅單位。

美聯:35屋苑交投升23%

香港文匯報訊 自上月雙辣招三讀

通過，加上有新盤減價發售，二手業主願意擴大議價空間，令買賣交易得以促成，美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，綜合該行資料，過去一星期(3月3日至9日)全港35個大型屋苑成交量錄92宗，較上一星期(2月24日至3月2日)的75宗回升22.7%，宗數為逾8個月以來最接近百宗水平的一周。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指，購買力持續釋放下，相信短期內二手成交宗數有力進一步向上，但待市場消耗一批購買力或消化一批平價盤後，二手交投則未必能夠長時間維持此水

平，屆時宗數甚至有機會再度回落。

三區交投齊升

35屋苑按港島、九龍及新界劃分，港島區按周升5成至15宗，惟很大程度因前一周基數偏低所致。當中，太古城錄9宗，宗數已近乎前一周港島區8屋苑的10宗成交。九龍區方面，區內10屋苑成交由28宗增至30宗，其中黃埔花園升6成至8宗，新都城增1倍至4宗。至於新界區，17屋苑由37宗升至47宗，升幅27%。嘉湖山莊按周升4成至14宗，成為上周交投最多的屋苑。

樓市速遞

嘉園3房減220萬易手

香港文匯報訊 利嘉閣地產馮典峰透露，該行新近錄得東半山嘉園中層A室成交，實用面積1,058方呎，三房套房開則，連車位，業主原叫價2,400萬元，最終減價約9%至2,180萬元易手，呎價折合20,605元。原業主於2010年4月斥資1,100萬元購入上址，漲價98%。馮典峰續指，嘉園現餘約2個賣盤，兩房細單位入場費由1,400萬元起。

換樓客辣稅承接嘉湖

香港文匯報訊 祥益地產曾慧敬表示，天水圍嘉湖山莊6期美湖居7座高層F室錄得一宗區外換樓客成交個案，由於買家採先買後沽的形式換樓，因此需付雙倍印花稅約7.89萬元。單位實用面積441方呎，兩房兩廳，買家以263萬元並一筆過付款承接上址作自住，平均呎價為5,964元，屬市價成交。原業主於2000年11月以133萬購入單位。

零售商目標市場 內地亞太居首

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 世邦魏理仕昨日發表《零售商全球活躍指數》，報告指出，對零售商而言，香港成亞太區第二目標市場，僅次於內地，有11%國際零售商期望今年於本港開設新店。

港排第二 11%零售商冀開店

是次調查之中，內地高居零售商亞太區目標市場之首，全球排名第5，獲22%受訪零售商選為今年目標據點。緊隨其後的是香港、新加坡、越南、印尼及馬來西亞，皆位列全球前20位目標市場之中。

該行香港商務服務部執行董事連志豪認為，由於香港有成熟的零售市場，加上業主對國際零售商持正面開放態度，吸引他們進駐及發展。香港固有國際化城市形象加上具時尚氣息，對國際零售商而言相當吸引，同時反映其強勁的消費型經濟，為國際零售商提供真正的拓展機會。

是次排名中，新加坡及越南與香港並排而列。新加坡及越南受惠於旅遊業急速發展，加上營運成本更合理，對香港不無威脅。同時，調查亦發現，在全球目標城市當中，大部分亞太區零售商在發展其所屬地區，他們首10位的目標發展城市皆於亞太區。其中，內地為最熱門市場，獲58%亞太區零售商選為目標城市，越南(48%)、馬來西亞(42%)、印尼(39%)和新加坡(35%)隨後。

擺脫淡月 店舖買賣回升5%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，傳統農曆新年期間，投資物業市場例常淡靜，惟店舖市場上月因有樓花項目開賣，吸引資金流入，帶挈上月全港共錄得128宗店舖物業買賣登記(數字反映2至4星期前的實際市況)，按月增加5%，惟在大額成交比重增加下，成交總值達19.37億元，環比激增63%。

觀塘25宗登記增11.5倍

從土地註冊處資料來看，6個價格組別分類當中，價值介乎1,000萬至2,000萬元的組別，交投增長最突出，上月共錄得27宗買賣登記，涉及總值4.20億元，按月同時勁增1.25倍。另外，價值2,000萬元以上的物業組別，登記量值按月亦增59%及70%，至上月的27宗及12.96億元，增幅居次。以地區劃分，觀塘區上月錄得25宗店舖登記，按月激增11.5倍，此成為上月熱賣地區之首。至於銅鑼灣區累錄得21宗店舖買賣，打破前月「零成交」悶局。

周滿傑相信，舖市陸續回復正常運作，加上基金拆售的羅素街8號店舖取得理想成績，料於月內登記，而且市場繼續有商舖拆售活動，相信未來數月相關買賣登記於150宗至200宗區間上落。

2月十大貴重店舖登記

地址	成交額(百萬元)
元朗又新街富裕閣地下7A舖	147.5
1樓全層及關連樓面	
觀塘駿業街56號1樓K舖	106.6
尖沙咀柯士甸148號地舖	76.8
北角渣華道耀明大廈地下B及C舖	73.8
荃灣眾安街瑞生樓地下B舖	66.8
堅尼地城爹核士街1C號地舖	64.8
油麻地彌敦道金動大廈地下5號舖	62.0
觀塘駿業街56號1樓B舖	58.3
觀塘駿業街56號1樓H舖	52.9
觀塘駿業街56號1樓A舖	52.1

資料提供：土地註冊處及利嘉閣(工商鋪)

觀塘聯運工廈呎價3900放售

香港文匯報訊(記者 陳楚倩) 東九龍發展潛力劇增，地廠升值成為市場焦點。現時購買力漸湧入工商物業，不少工廈呎價相對觀塘等地仍屬低水，有逾千呎工廈單位以569萬元放售單位。

萊斯物業陳潔鈺表示，獲客戶委託放售位於鴻圖道76號聯運工業大廈中層單位，單位面積約1,460方呎，業主意向價569萬元放售，平均呎價約3,900元，市場平均呎租價約14元。陳潔鈺指，該區發展愈見理想，且近年亦有多幢工廈獲重新發展，有利區內整體發展。

此外，萊斯物業張聯康表示，受業主委託以1,000萬元放售位於開源道47號凱源工業大廈低層單位，面積1,585方呎，平均呎價約6,300元，現市場租價約40,000元，回報可達約4.5厘。物業樓底11呎，位處於觀塘開源道中間，已作樓上食堂。張聯康續稱，觀塘變天步伐加快，前景理想，吸納更多投資者入貨，刺激各區業主放售。