

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幅會用作發

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幅位於葵涌邨茵葵

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、香港興業、麗新、永泰、嘉華、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，可能集團不夠經驗，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



■元朗漆柏加推20伙。 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陣大廈昨以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伙全新高層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，惟很大程度上因前一週基數偏低所致。當中，太古城錄9宗，宗數已近乎前一週港島區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。

二樓市速遞

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，因此需先付雙倍印花稅約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。緊隨其後的有香港、新加坡、越南、印尼及馬來西亞，皆位列全球首20位目標市場之中。

該行香港商舖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，在全球目標城市中，大部分亞太區零售商志在發展其所屬地區，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)
元朗又新街富祐閣地下7A舖、1樓全層及關連樓面	147.5
觀塘駿業街56號1樓K舖	106.6
尖沙咀柯士甸道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
油麻地彌敦道金勤大廈地下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(工商舖)

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，位處於在觀塘開源道中間，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。



■聯運工業大廈

會德豐新盤增強綠色建築



■香港綠色建築議會昨公布出版《商舖綠建指南》。左起：香港綠色建築議會執行董事陳正華、會德豐地產常務董事黃光耀。

記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港綠色建築議會昨於油塘大本營公布，出版《商舖綠建指南》制定商場及商舖環保指引，以推動綠色購物及營商潮流。會德豐地產常務董事黃光耀作為香港綠色建築議會董事昨日亦有到場。他指，集團旗下將軍澳第66B2區地盤剛申請預售，透露最快年底開賣，並會引入兩成以上的綠色建築，包括節能設備及省電的LED燈等。

將軍澳新盤年底推出

黃光耀昨稱，將軍澳66B2區涉及約591伙，會提供兩房至三房單位為主，預計申請預售樓花同意書的時間要6個月至9個月，所以最快年底可以推盤。而同系西鐵柯士甸站D地盤會較快推出市場，目前仍待批出售樓紙，預計最快年中會獲批。

提到最近政府大增土地供應，他認為對於發展商是一件好事，因為可以有更多項目參與發展，又指集團會重點留意一些較大型的市區土地。雖然政府密密推地，短短兩季推18幅地，但黃光耀指，未影響集團的投地部署，指不同發展商有不同的投地目標。而最近市建局觀塘市中心重建項目招收意向，由於屬大型市區項目，集團會進行研究，有興趣入意向。

最近多個新盤推出市場，他表示並不擔心互相競爭，相信市場有能力消化，反而二手市場相比下較少優惠，今年預計市場會留意一手新盤，二手物業買賣市場會相對淡靜。昨日他以香港綠色建築議會董事身份參與活動，並表示會德豐旗下項目一直有加入綠色建築，不少項目亦取得「BEAM Plus」認證。