

錦上路站周邊 覓14地建3.3萬伙 錦田南建近3個太古城

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府一直有意發展元朗錦上路站及八鄉維修廠一帶用地，規劃署最新一份諮詢文件披露，該區共有14個地盤可供發展，佔地規模約152公頃，預料可供應多達33,701伙，單位數量相等於2.65個太古城(約12,698伙)，其中公私營房屋比例各佔約一半。但因地盤業權分散，相信政府要花大量時間收回私人土地，令落成時間無法估計。

元朗一帶為未來中短期的土地供應重點，其中錦田南將以鐵路為主幹發展新市鎮。規劃署檢討該區土地用途後，預計該一帶可提供單位數目多達33,701伙，翻查資料，單位伙數等於新界東北發展區的一半(新界東北發展區提供約6萬伙)。其中，西鐵錦上路站及西鐵八鄉維修廠地盤屬於政府持有土地，料可以盡快推出供應，成為該區供應鏈的「先頭部隊」。

港鐵地料優先推出

按照規劃署最新建議，錦上路站及八鄉維修廠地盤，佔地約41公頃，可以3倍地積比率發展，其中錦上路站地盤提供約2,692個單位，八鄉維修廠地盤提供6,060伙，合共8,752個單位。高度限制方面，由於鄰近石崗機場，北面的錦上路站地盤高限只可在69米(主水平基準以上，下同)，並不可高於17層，南面的八鄉維修廠地盤則在108.5米，不可高於26層。

事實上，港府早於2012年初就曾於公



■港鐵錦上路站及八鄉車廠地盤屬政府持有土地，料成為該區供應的「先頭部隊」。

資料圖片



亦擬以3倍地積比率，日後預計可提供16,900個單位，預計可以給51,700人入住。由於全部地盤均受石崗機場的影響，故高度限制與錦上路站地盤相同，只可在69米，並不可高於17層。

配合新市鎮發展，該區亦建議提供各項生活配套，包括1個佔地約43萬方呎的零售中心，將會設於錦上路站地盤內，或於錦上路站地盤周邊覓地興建；另於八鄉維修廠地盤亦會提供一個

32,292方呎的零售中心、公營房屋地盤會有1個零售中心，佔地約64,584方呎。另亦會有9間幼稚園、5間小學、2間中學，以及體育中心、診所及其他社區設施。

規劃署昨日向城規會呈交「錦田南及八鄉的」，並諮詢城規會意見後，城規會今日審議並提意見後，規劃署第二季會再到元朗區區議會進行諮詢，了解區議員意見。

中海外3月銷售額破百億

香港文匯報訊（記者 陳楚倩）各大內房公布3月成績表。中國海外（0688）昨日公布，3月合約物業銷售金額約為108.07億港元，相應樓面面積為58.72萬平方米。1月至3月累計合約物業銷售為351.28億港元，相應累計樓面面積195.28萬平方米。此外，3月公司連同其附屬公司在山西太原市收購兩幅新地塊，總應佔建築面積約85.8萬平方米，有關新收購土地應付的土地出讓金約為18.55億元（人民幣，下同）。

中國海外宏洋(0081)昨日亦公佈，今年3月實現合約銷售額10.14億港元及合約銷售面積10.76萬平方米；首季累計合約銷售額23.8億港元及合約銷售面積25.78萬平方米。截至3月底，累計認購未簽約額13.45億港元及認購未簽約面積12.36萬平方米。集團於3月並沒有新增土地儲備。

龍湖合同金額倍增

其他內房商方面，龍湖地產（0960）公布，截至今年3月底，累計實現合同銷售金額91.3億元，合同銷售面積84萬平方米。另外，單計3月該集團錄得的合同銷售金額40.6億元，按月增長100%，合同銷售面積34.1萬平方米，按月增長62%。

保利置業集團（0119）公布，截至3月31日止，首季合約銷售額約62億元，合約銷售面積約為62.1萬平方米，新開工累積建築面積約78萬平方米。

遠洋地產控股（3377）公布，今年3月的協議銷售額為約20.7億元，按月上升34%。另外，協議銷售樓面面積為約16.4萬平方米，按月上升48%。至於協議銷售均價為每平方米約1.26萬元，按月下跌10%。

寫字樓零摩貨 逾五年首次

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，本港3月沒有錄得寫字樓「摩貨」買賣合約登記，是2009年2月份後，5年以來的首次。同時，按月宗數由去年12月起連續4個月均處於5宗以下低水平。

首季摩貨買賣5宗跌61%

黃良昇指，3月登記數字反映2月寫字樓摩售活動停頓。按季宗數方面，本年第一季寫字樓「摩貨」買賣合約登記僅錄得5宗，創2009年第一季錄得6宗後五年以來按季新低，較2013年第四季的13宗下降61.5%。

按季「摩貨」宗數比例方面，本年第一季寫字樓「摩貨」比例為2.2%，創2003年第三季錄得1.6%後10年半以來按季新低，較2013年第四季的3.9%下降1.7個百分點。

按季金額方面，本年第一季寫字樓「摩貨」買賣合約登記總值2.02億元，創2009年第二季錄得1.84億元後近5年以來按季新低，較2013年第四季的2.77億元下降26.8%。

萬國寶通全層叫價2億

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）港島大樓面商廈新供應一向罕有，美聯商業區域營業董事麥世強表示，剛獲業主委託為獨家代理，放售銅鑼灣威菲路道18號萬國寶通中心5樓全層連4個專用車位。物業面積1.63萬方呎，實用率約75%，現租客為美資上市公司之亞太區總部，耗資過千萬元裝修。業主意向價為2億元，即約每平方呎1.23萬，回報率近3厘，並已有投資者出價洽購。

聯運工廈中層呎價3800

香港文匯報訊 萊斯物業陸錫安表示，觀塘區成交活躍，最近市場錄得觀塘鴻圖道聯運工業大廈中層單位成交，成交金額550餘萬元，單位面積1,460方呎，平均呎價3,800元，市場平均租價每方呎約13元。原業主2012年12月以500萬元購入，持貨一年多帳面獲利約50萬元，回報厘數約3.5%，以交吉形式易手。



■觀塘鴻圖道聯運工業大廈

掃管笏豪宅億五放售

香港文匯報訊 第一太平戴維斯表示，獲業主委託出售屯門青山公路掃管笏段12號豪宅項目，地段面積約9,721方呎，意向價1.5億元。

據介紹，該地段共有5座獨立屋連獨立花園及天台。第一太平戴維斯住宅物業發展及投資部董事何家威表示，項目鄰近哈羅香港國際學校，加上附近豪宅供應短缺，投資自用皆宜。另外，由物業位置出發至尖沙咀只需約25分鐘車程同時毗鄰西部通道及日後的港珠澳大橋。

地產商早插旗 統一困難

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）雖然政府銳意開發錦田南土地，但該一帶以私人土地為主，規劃署昨日於諮詢文件中亦承認業權分散，除錦上路站及八鄉維修廠外，撤除劃作私人發展用途的土地，其餘地盤超過七成由私人持有，日後政府要興建公營房屋，需要花時間向私人財團進行收地，曠日持久，令整個項目的落成時間無法掌握。

恒地急增地積發展

政府早就有意發展錦田南土地，一眾地產商亦「嗅

到」商機，早就於該區插旗。今年年初，恒地就申請修訂元朗八鄉東匯路一幅佔地約27萬方呎土地發展，地盤位於研究範圍內，鄰近錦上路站，並擬以4倍地積比率發展。但按照規劃署的最新建議，該地皮最多只可以2.1倍興建中低密度住宅，項目現時亦在城規會排期待審議，但估計除非恒地改變初衷降低密度，否則項目通過城規會的機會極微。

據了解，地皮現時劃為「綜合發展區」，恒地及相關人士一直爭取把該八鄉「綜合發展區」用地發展成洋房，地積比率僅0.4倍，但今年初突然改變規劃，大

幅將地積比率由0.4倍提高至4倍，可建樓面由3.98萬方呎增加至39.78萬方呎，並局部將樓宇高度由3層提升至19層，單位數量由約50洋房增至475伙分層。

發展商當時的申請理由就曾提到，目前「錦田南土地用途檢討」正研究大幅提升錦上路站住宅發展的密度，藉着鐵路車站帶動，該「綜合發展區」和鐵路車站地皮和附近一帶將可成為一個新住宅小區。

事實上，元朗一帶將為本港未來中短期的「供應重鎮」，其中元朗南具房屋發展潛力區位於元朗公路、公庵路及大轎郊野公園之間，佔地約200公頃（2,152.8萬方呎），政府正研究放寬區內的發展密度，以增加可建的單位數目。另多位發展商如新地等，早已收購多幅區內農地，近年亦逐一補地價成功發展，未來10年元朗區供應將成為市場焦點。

尖沙咀凱譽或下周推售



■恒基地產林達民表示，凱譽正進行翻新，預計明年7月交付。

記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤接力登場。由恒基兆業所發展的尖沙咀棉登徑8號服務式住宅凱譽，有機會下周派售樓書及推售，並將推出優惠。此外，為免買家受加息影響，經絡透過一間財務公司為長實於長沙灣丰滙買家提供首3年定息2.3%按揭優惠。

原服務式住宅正翻新

恒基地產營業(一)部總經理林達民指出，凱譽一直為

1幢服務式住宅，根據大廈公契，要提供一系列的管理服務，由於此服務式住宅其中95%單位曾出租36個月，可以不受一手住宅物業銷售條例管制，目前未決定會否跟隨一手住宅物業銷售條例推售，但會以透明及公平方式安排推售方式，現時此服務式住宅為交吉狀態，並正進行翻新，預計明年7月交付，即有15個月成交期。

他稱，此服務式住宅提供262伙，包括1房、2房、3房，實用面積359至689方呎，其中1房佔25%、2房佔49%、3房佔25%，其餘最頂3層有6伙特色戶，實用面積1,990方呎至1,993方呎，包括連天台及平台戶，實用面積237至406方呎。

另一發展商，長實集團高級營業經理何家欣表示，與市建局合作發展長沙灣丰滙明天推售最後93伙，截至昨早已接獲近1,900個買家登記，當中60%為新入票者，以私人名義為主，只有少量公司股票。消息指，截至昨晚累積收約2,000票，超額登記20.5倍。

丰滙新增定息按揭

有鑑於息口有上升壓力，長實與經絡按揭轉介合作為丰滙買家推出定息按揭計劃，首3年按息為2.3%，

第4年2.4%，第5年2.5%，期後P-1.5%（P為5.25%），按揭可獲最高估值90%或按揭額最高500萬元，以較低為準，還款年期最長30年，手續費僅按揭貸款額的1.75%。

經絡按揭轉介高級首席副總裁張順曦認為，推定息計劃有助買家減低對未來息口變動帶來憂慮。假設本港按揭利息溫和每年上升25點子的幅度計算，以100萬元按揭額計算，還款期30年(即360期)，5年定息期內之利息開支合共約110,918元。至於採用浮息按揭計劃，以現時一般P按實質利率2.15厘計算，採用P按計劃5年之利息開支合共約124,012元，每100萬元按揭額，定息按揭計劃利息節省近11%，達13,093元。

蔚林首日收票足額

新界兩個以低市價推售的新盤收票反應一般，新世界以快打慢趕於周日推售的洪水橋蔚林首批30伙，首日錄逾35票登記，剛足額；新地於粉嶺瓏山1號首批50伙，截至昨晚8時累收約170票，超額登記約2.4倍。

其他新盤方面，筲箕灣樂融軒、西半山高士台及紅磡昇御門各售出1伙。

指標屋苑租務量升價跌

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，根據該行數據，3月全港50個指標屋苑共錄935宗租賃成交，較2月的801宗增加17%，並且創出近5個月新高；至於同期50指標屋苑租金則按月下跌0.5%，單月跌幅卻是近4個月最大。

從港九新界區域來看，九龍區21個指標屋苑上月共錄378宗租賃個案，較2月292宗增加29%，表現最佳。港島區8個指標屋苑錄170宗租賃成交，較2月145宗增加17%。新界區21個指標屋苑由2月364宗增加6%至上月387宗，增幅僅單位數。

周滿傑料貨源增租金跌

部分指標屋苑3月租務變化

屋苑	宗數	按月調幅	平均呎租*	按月調幅
太古城	36	-28%	30.2元	+1.0%
海怡半島	29	-	23.2元	+0.4%
黃埔花園	30	+3%	25.8元	-4.4%
淘大花園	27	-4%	24.1元	+0.8%
麗港城	31	+63%	21.4元	-
美孚新邨	31	-14%	21.0元	+2.4%
沙田第一城	29	-17%	24.6元	-3.1%
愉景新城	10	+11%	20.8元	-3.3%
嘉湖山莊	76	+69%	12.5元	-0.8%
映灣園	44	-8%	16.9元	-0.6%

*建築面積計算

資料提供：利嘉閣地產研究部

對於未來走勢，周滿傑指出，下半年開始將會是新盤入伙的高峰期，隨着未來租盤供應大增，業主的議租能力難免進一步減弱。

同時，他指辣招「三讀」通過，二手買賣難望有起色，相信賣盤「轉租」趨勢持續，或令中小住宅租金勢再向下。

減價抗新盤 名城3房低市價沽

香港文匯報訊 美聯物業黎鎮彰表示，發展商續以貼市價推盤搶客，部分心急業主不惜大幅減價促成交易，該行新近促成大圍名城盛薈842呎呎戶低價成交，換樓客以885萬元承接，造價低市價約半成。與此同時，各區藍籌屋苑續錄減價成交，美孚新邨兩房戶1個月減價30萬元，藍田麗港城中層三房戶下調叫價6%至600萬元易手。

名城盛薈為1座北翼中層B室單位，實用面積842方呎，三房套房連工人套房間隔，以885萬元成交，折合呎價10,511元。黎鎮彰指出，買家為一名換樓客，而原業主於2011年3月以842.4萬元購入物業。本月至今，該屋苑暫錄得約3宗成交。

美孚2房1個月減30萬

另一方面，美聯物業鄧百垣表示，美孚新邨早前筍盤遭消化，現時盤源較緊，故合理價之放盤承接見迅速。如百老匯街126號中層C室單位，實用面積670方呎，業主3月開價650萬元，後因應市況減價，終以約620萬元沽出單位，折合呎價9,254元。

世紀21康聯地產蘇惠娟亦表示，新近錄得藍田麗港城1期2座中高層E室成交，單位實用面積687方呎，原業主叫價640萬元，最



■名城盛薈1座北翼中層B室單位以呎價10,511元易手。

資料圖片