荃灣新居屋鄰地料批建屋

香港文匯報訊（記者 顏倫樂） 新地持有的安泰工業中心於2013年7月向城規會申請興建住宅，地盤毗鄰荃灣新居屋尚翠苑，因位處「綜合發展區3」內，故新地入申請時連同附近3幢工廈一併申請規劃許可，合共可提供1,047伙，但因業權不統一，計劃分期發展，單計新地持有的工廈，提供約327伙。申請本周五審議，規劃署意見不反對，估計可望獲城規會通過。

新地入紙4工廈起住宅

規劃署認為，項目申請符合地盤的規劃意向，亦能逐步淘汰工業用途，雖然地盤內有多幢工廈業主，而業權不統一，但申請人分4期發展，申請人持有的安泰工業中心為第1期，並預計其他3幢工廈的發展進度緩慢，故認為可以有條件批准，不反對項目申請。

翻查資料，申請地盤屬於一整塊「綜合發展區3」，其內有4幢工廈，全部由不同業主持有，其中亞洲脈絡中心剛進行翻新，萬象工業大廈業權並不由單一業主持有、王子工業大廈過去曾申請改裝成酒店，但不獲批准，業主並曾經就新地發展計劃呈交反對意見，估計4廈未必合作發展。

根據規劃，4幢工廈的發展範圍佔地約12.16萬方呎，新地的概念中，日後會興建6幢27層高(包括1層地庫及大堂)的住宅大廈，以5倍發展，總樓面約56.46萬方呎，平均單位面積約540方呎，其中新地持有的安泰工業中心將興建2 座住宅，提供327 伙。

屯門興富街項目明審議

此外，新地屯門興富街以北土地申請建屋，提供375伙，亦安排明天審議，但規劃署意見不支持，相信將不獲通過。

興富街地盤早於2012年曾申請改變土地用途建屋，但因同一地皮上涉及居屋發展，城規會最終否決新地申請。新地其後重新申請，並將發展地盤大縮近半，主要發展由新地所持有土地，涉及4.23萬方呎，提供375個住宅。

希爾頓中心連環破頂

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘） 港府無意加辣令市場信心企穩，二手私樓再現新高，中原地產杜文俊表示，沙田希爾頓中心本月連環破頂，先有A座中層5室易手，實用面積274方呎，以378萬元易手，折合呎價13,796元，創同類型單位新高。日前該行再錄C座高層5室成交，實用面積274方呎，以380萬元易手，實呎高達13,869元，於本月內再創同類型單位新高。

另一方面，中原馬忠強表示，西灣河鯉景灣逸榮閣中層B室三房則王，實用面積678方呎，業主以1,030萬元將單位易手，折合呎價15,192元，令同類單位造價首次破千萬元。

闊別18年 漢國回港奪商貿地

近7億中標葵涌地 每呎3012遜預期

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）葵涌健全街商貿地皮昨日開標，闊別香港賣地市場逾18年的漢國置業，重新返回香港舞台。地政總署公布，漢國以6.868億元投得地盤，以總樓面228,035方呎計算，每方呎樓面地價約3,012元，低過市場預期5.9%。漢國地產策劃董事李振彪表示，項目總投資額約15億元至16億元，計劃發展寫字樓及貨倉，當中一半樓面自用，餘下一半則出租。

■漢國置業計劃將健全街地皮發展寫字樓及貨倉，當中一半樓面自用。 資料圖片

葵涌健全街商貿地皮位置靠近港鐵大窩口站，周邊以工廈為主，地盤面積約29,935方呎，最多建228,035方呎，項目上周截標收到10份標書。由於地皮規模不大，涉資銀碼比較少，適合中小型發展商參與發展，10份投標財團多屬中小型發展商，最終漢國置業擊敗9名對手投得地皮。

16億建寫字樓貨倉

李振彪表示，地盤傾向發展寫字樓及貨倉，其中一半會自用，作貨倉之用，餘下一半則出租予物流公司，主要看好現時網購愈來愈流行，而未來港珠澳大橋落成，物流發展速度將更快。他又提到公司已近20年沒有在香港投地。

李振彪上周截標時，曾提到集團有兩個方案發展該地皮，包括物流貨倉與寫字樓混合發展，又或純寫字樓發展，目前未定用哪一個。他分析，因地皮附近較多物流公司，該區對貨倉有需求，若興建物流貨倉傾向與聯營公司建聯共同投資，貨倉面積會佔一半或以上，其餘則為乙級寫字樓樓面。另一個純寫字樓方案，若決定興建則會獨資。

翻查資料，漢國對上一次在香港買地已追溯至1995年至1996年間，當年曾買入3幅屯門工業地等，最後一次投地於1996年10月。事隔18年，其間漢國將發展重心北移至內地，去年才重新回到香港投地，曾參與2幅至3幅地皮的投標。

內地投資進收成期

李振彪指，內地業務已發展十多年，現時已進入收成期，能夠自給自足，公司資源亦因此變得鬆動，故去年已在香港物色發展機會，未來亦會持續競投適合公司發展的住宅或商業用地。

問到去年內地樓市放緩，是否因此將資金調回香港，他指沒有關係。

中原料廉屋影響私樓微

■中原陳永傑認為，市區重建地皮可考慮提高地積比。 記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘） 新一份《施政報告》昨天出爐，報告對住屋範疇有不少着墨，中原亞太區住宅部總裁陳永傑昨日形容，報告對地產影響屬「中性」，其中出售廉價公屋料市場反應平淡；而暫停投資移民計劃亦對物業交投的影響未必即時反映。同時由於調控措施未有調整，該行維持今年樓價10%升幅的預期。

吸引更多人士排公屋

特首梁振英倡議推出廉價公屋出售予綠表或公屋輪候人士，陳永傑形容此舉對幫助基層上樓作用有限。從日前截止申請的新居屋的4.1萬份申請表中，僅1,800份為綠表，綠表人士置業需求看似不甚殷切，加上讓綠表人士有資格購買廉價公屋，屬享受雙重福利政策，申請公屋變相取得購買廉價公屋「入場」料將吸引更多人士申請公屋輪候，惡性循環，令公屋需求更見殷切。

辣招不加增置業信心

報告中重提維持每年2萬伙私樓供應，以及重建石硤尾大坑西邨，陳永傑認為，市區地皮極為渴求，建議政府於重建時，可考慮提高地積比。至於需求管理措施一如市場人士期望，未有調整，陳氏指，「辣招」推出多年，炒風幾近絕跡，市場亦已適應，今次不再加辣可加強市民置業信心。

對於暫停投資移民申請，陳永傑指，該政策之投資總額自2010年起將物業投資排除，是次暫停投資移民申請，對香港整體經濟影響較大，對樓市影響較輕微，主要影響中價及豪宅物業。

陳永傑又指，旗下中原投資移民將重新部署，將資源轉移至移民其他城市之業務，如澳洲、台灣及新加坡等地。

北京昌平：推文化惠民 居民不出村可享精彩演出

■十三陵神路

香港文匯報訊（記者 郭洪波） 如今在北京昌平區，居民不出村，就可以看到精彩紛呈的文藝演出，有的是村民自己演，有的是外請的演員。在2014年百善鎮舉辦的鄉村大舞台活動中，來自蘇丹的小留學生巴什克上台為村民表演了精彩的球技，下台後，她又變成了學徒，和蒙古舞演員們學起了跳舞。

2014年，昌平全區開展公益惠民演出近千場。圍繞深入開展的黨的群眾路線教育實踐活動，組織創作了一批反映昌平改革發展和現實生活的優秀作品，以「美麗昌平走基層」系列演出的形式，深入到流村、南邵、十三陵等12個鎮街的農村、社區、部隊、學校，實現了貼近群眾接地氣。演出場場爆滿，歡笑聲掌聲此起彼伏。

除了欣賞精彩的演出，無論驕陽似火的三伏天，還是寒風凜冽的寒冬，22支電影流動放映隊，來到居民身邊，全年放映公益電影13,058場次，受惠觀眾達83萬餘人次。

圖書免費送基層

演出下鄉、電影下鄉，圖書下鄉，文化越來越貼近群眾，越來越接地氣。2014年，昌平開展「文化走基層，圖書進大集」活動，嘗試送書下鄉新的方式，以現有的農村商品大集為平台，將豐富多彩的正版圖書直接免費送到群眾手中。

昌平區還創辦了「好書好人生．昌平讀書匯」公益大講堂，邀請紀連海、雷殿生和北京人民廣播電台著名主持人「小雨姐姐」孫怡等學者專家為昌平區的廣大讀者就歷史、國學、少兒啟蒙教育等內容進行現場講座，進一步豐富了以「點燃激情，共建書香昌平」為主題的「昌平區第四屆全民閱讀季」活動內容，受到了廣大讀者的熱烈歡迎。

魔術成為特色文化品牌

從2012年至今，昌平已成功舉辦了兩屆中國北京國際魔術大會，一屆中國北京亞洲大學生魔術交流大會，使得「金長城杯」被公認為代表世界水準的國際魔術比賽獎項，也讓昌平打造「魔術之都」的腳步走得更加堅實穩健。在第二屆魔術大會期間，昌平區政府還榮獲了魔術界最高榮譽——國際魔術師協會頒發的「梅林獎」。

魔術已經成為昌平乃至北京新的文化標簽。昌平正在成為世界魔術家的聚集地，魔術表演的集中地，魔術文化的傳播地。中國高校魔術社團聯誼會、北京魔術學校相繼在昌平成立，以正在規劃建設的國家大馬戲院、北京魔術城為龍頭的北京「未來文化城」，更是着力於融合傳統與現代、文化與旅遊，引導各類魔術產業資源合理開發利用，積極推進魔術文化產業要素在昌平區聚集。

在前不久圓滿結束的第九屆北京文博會上，昌平區以「文化昌平魔術之都」為主題，向觀眾展示了文化創意產業的豐碩成果。昌平展區舞台互動表演區的魔術表演剛一開始，就立即吸引了廣大市民的眼球，不到5分鐘的時間，便有百餘人將不大的舞台層層圍住。「桌子騰空飛起來了！」隨着魔術師的動作，木質圓桌在沒有任何支撐的情況下緩緩騰空。魔術師還邀請觀眾上台，共同和圓桌起舞，台下掌聲連綿不斷。隨後，陶笛演奏、舞台劇《賽活驢》、雜技《雙人柔術》等11個節目，將現場氣氛不斷推向高潮。

北京昌平區相關負責人向本報記者介紹，北京昌平區是北京的歷史文化大區，文化底蘊深厚，文化資源豐富， 6,000多年的文明史和2,000多年的建城史，孕育了以明十三陵、居庸關長城等世界文化遺產為代表的一大批重要歷史文化遺存，形成了很多歷久彌新的優秀文化印記。進入新的歷史階段，全區上下正按照科技創新、生態涵養、文化旅遊、和諧宜居的功能定位，加快推動經濟社會發展深度轉型，努力把昌平建設成為國際一流的科教新區。在這個目標的指導下，昌平區樹立「科教興區、文化強區」的發展理念，加速建設歷史文化體驗之區、創新文化發展之區、生態文化示範之區「三區融合」的首都文化強區。

（北京報導）

■第二屆中國北京國際魔術大會獲獎人員合影

逸峯細單位狂加價三成

■粉嶺逸峯單位呎價最高達17,835元。 資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、蘇洪鏘) 各區新盤銷情轉熱，發展商加價加推。香港小輪旗下粉嶺已入伙樓盤逸峯昨晚公布，將其中29伙大幅加價15%至29%，當中13伙細單位加價29%，此批單位實用面積由453方呎至1,306方呎，加價後的售價由567.7萬元至2,072.5萬元，實用呎價最高達17,835元，若能成交創出區內新高呎價，媲美系內於長沙灣曉悅呎價。

東環新貨收票超26倍

根據價單顯示，此批單位買家可享最高折扣優惠由6%升至7%，其中10伙(分布於第3、5座)於周日以先到先得方式推售。區內地產代理指出，由於粉嶺區內未來數年無新樓供應，令逸峯有加價空間。

至於新地將於今日截票的東涌東環新一批330伙，收票反應持續理想，市場消息指，至昨晚累收約9,000票，超額登記26倍。此外， 遠東發展於紅磡東海雅園昨日上載售樓書，料快重推。

此外，永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成表示，銅鑼灣瑆華昨日以1,981.8萬元售出30樓A室的2房戶，實用面積612方呎，呎價32,384元。據悉，買家為非香港永久性居民，有意於香港作物業投資。

山頂南區成交年升23%

另一方面，去年多項超級豪盤推售，搶盡市場焦點，中原地產指出，2014年山頂及南區共錄得117宗豪宅買賣成交，較2013年上升23%；年內成交金額共涉資117.91億元，較2013年回升32%。

值得留意，去年有3項豪盤打入本港十大呎價紀錄，其中淺水灣南灣道35號屋地及山頂加列山道12號屋，呎價達112,222元及109,424元，躋身第3、4位。

中原何兆棠預料，今年一手洋房價格將有10%上升空間；二手洋房將因而升幅有限，仍有望上升約5%。二手分層戶有10%至15%上升空間，實用面積超過1,500方呎的分層戶特別受市場追捧。

仲行看好上海寫字樓交易

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭 上海報道） 仲量聯行昨日在上海發佈研究報告指出，儘管內地商業房地產投資市場整體放緩，上海仍然備受投資者青睞。該機構的統計顯示，2014年發生在上海總交易額達到421億元（人民幣，下同），佔到全國投資總量約40%，其中寫字樓市場在商業地產交易中佔據重要份額。仲量聯行預計，上海頻繁的寫字樓交易預計將延續至2015年。

仲量聯行華東區投資部總監李凌分析，投資者往往將上海視為理想的長期投資選擇，以及複雜多變樓市的避風港，申城寫字樓板塊因此成為中國投資市場的最大贏家。據指，去年全國49%的交易以及上海超過78%的交易均發生在寫字樓市場。

李凌並表示，去年四季度的兩大交易， 體現國內投資者對上海核心寫字樓物業的一貫濃厚興趣。在首宗交易中，上海融創綠城投資控股公司將位於黃浦濱江的融創廣場出售給國內房地產資產管理公司歌斐資產，成交價約31億元。此外，泛海地產則以共計30億元的價格從和記黃埔購得兩棟位於黃浦區的乙級寫字樓，分別是港陸廣場和港陸黃浦中心。

浦東浦西上季租金微升

另據仲量聯行統計，去年第四季，浦東甲級寫字樓的租金環比上漲0.9%至10.1元/平方米/天，浦西甲級寫字樓環比上漲0.6%至8.8元/平方米/天。雖然2015年上海寫字樓市場將迎來大量新增供應，但仲量聯行認為，來自內資租戶日益活躍的租賃需求，將抑制租金下滑，並預計浦東市場寫字樓租金將持續上漲，而浦西市場的租金則將保持平穩。

廣州金融城或補貼起樓

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州） 為促進金融機構進駐廣州國際金融城，廣州市金融辦日前發佈《金融機構在廣州國際金融城購地建設自用辦公用房獎勵資金管理辦法(徵求公眾意見稿)》，文中規定金融機構因業務發展需要，在廣州國際金融城通過公開出讓方式以市場價格購地建設自用辦公用房，廣州市政府給予項目建設獎勵金。

業界人士指，出台這樣的政策，有助於金融城與目前珠江新城、天河北區域進行功能區分，還規避不方便管理的情況出現。

津樓市頻現「零成交」

香港文匯報訊（記者 李欣 天津報道） 繼今年首周天津新建商品住宅成交量下滑後，上周成交量再度下滑，截至13日，天津市中心的和平區竟有8天的成交量為零。

天津市國土房管理局最新統計顯示，1月5日至11日一周，天津市新建商品住宅共成交1,327套，成交面積14.4萬平方米，環比下降27%。其中5日、6日、8日、9日、11日均有中心城區報出「零成交」紀錄。業內人士分析，隨着春節臨近，樓市逐步進入交易淡季，短期市場成交量將呈現連續下滑現象。