



# 中國雙喜特約之文匯財經

# 小瀝源地改劃住宅擬叫停

## 規劃署指需求增 工廈地宜保留

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）本屆政府近年積極增加住宅用地，亦不忘平衡其他行業發展。規劃署昨日公佈《2014年全港工業用地分區研究》，擬叫停上屆政府於2010年建議將沙田小瀝源工業用地改劃為住宅用地的計劃。當局指，預計未來工廈需求將供不應求，故建議保留現時大部分工業及商貿地。同時，建議荃灣柴灣角及鴨脷洲等正活躍轉型的工業區，改劃為商貿地帶。

規劃署昨日公佈自2000年起第4次對全港工業用地進行的研究，涵蓋工業、商貿、住宅(甲類)、住宅(戊類)和綜合發展區5類用地，涉及約5,490萬方呎用地及1,448幢私人工業。當局對上一次公佈有關調查在2009年，當時建議將多幅工業地轉為住宅發展，當中以沙田小瀝源涉及面積最大，佔地達80.7萬方呎，一度建議改為住宅(戊類)發展。然而事隔5年，當局180度轉向，擬維持有關地皮的用途。

### 工業區使用仍然活躍

規劃署發言人解釋，5年前當局的建議，是以巴士廠需撤離作為改劃前設，如今看來該巴士廠仍未有遷離計劃，加上目前工業區仍然活躍，故維持目前用途及發展。目前現址為九巴沙田車廠、新地小瀝源酒店用地、捷和中心、捷和實業大廈及金利來集團大廈等。

當局又指出，自2001年起已共改劃約3,175萬方呎工業地的用途，其中逾2,152萬方呎土地改為商貿地，佔整體約68%；餘下約1,023萬方呎則改為包括住宅在內的其他用途。目前仍未完成改劃的地皮則有6處，分別位於堅尼地城西、沙田65區、粉嶺48區、鴨脷洲西、沙田小瀝源及火炭。

### 樓面缺口逾6千萬呎

規劃署發言人指出，目前市場對工廈樓

面有一定需求，預計到2018年及2023年，工廈樓面需求將上升至1.73億方呎及1.82億方呎，較目前全港工業用地約1.07億方呎的總樓面供應大幅超出逾六成，主要源自物流及倉貯業的需求。

目前，工業及商貿地的工廈空置率，較2009年有下跌趨勢，前者由6.5%跌至3.5%，後者則由8.4%跌至6%，不過兩類用地的工業及非工業用途樓面比例期內維持穩定。過去5年，商貿地轉型作非工業用途的情況相對較活躍。

### 荃灣鴨脷洲改商貿地

與此同時，當局建議荃灣柴灣角及鴨脷洲等正活躍轉型的工業區，改劃為商貿地帶，提供就業機會。又建議在粉嶺安樂村物色土地作商業或物流發展、放寬現時的发展限制，善用土地資源。

雖然今次政府將逾80萬方呎工業地踢出潛在住宅供應名單，似乎與當局增加房屋供應目標相左，不過學者則不以為然。城大建築科技學部高級講師潘永祥指出，政府規劃土地用途時會顧及不同用途的需要，不會單純增加住宅供應；而事實上目前工業地有相當需求，近年內地經濟起飛物價上漲，令早年北移的廠家生產成本驟增，遂令部分回流本港。潘永祥又指，將工業地改劃為住宅地，亦需考慮到地盤周邊環境，以及是否有足夠交通及配套。



■規劃署發言人指，沙田小瀝源工業地改劃是以巴士廠需撤離作為改劃前設，如今該廠仍未有遷離計劃。資料圖片



小瀝源工業區位置

## 人幣貶值損購買力 內地人買港樓勢跌

香港文匯報訊（記者 吳婉玲）中國人民銀行宣佈下調人民幣中間價，地產代理估計措施或會扭轉現時兩地買家比例，料更多港人將資金投入樓市，但同時內地客來港的購買力下跌。美聯物業表示，人民幣貶值或會令內地買家佔二手住宅註冊宗數比率於本季轉跌。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，今次下調強化人民幣貶值預期，變相降低內地人來港購買力，令原來於今年第二季反彈至4.4%的內地買家佔二手住宅註冊宗數比率，有機會在本季轉跌，回落至4%以下水平。

### 美聯：北水南調難持

他表示，在聯繫匯率下，人民幣兌港元貶值，將減少內地人來港消費的意慾，同時令香港物業的吸引力大減。他預期人民幣長遠貶值幅度有限，可惜內地人買港樓黃金期已過，樓市「北水南調」盛況難持，估計本地購買力比重將會大增，主力支持香港樓市交投。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑則相信今次人民幣貶值，將會令不少港人將人民幣存款兌換回港元，部分更會將資金投入樓市，對本港樓市起正面作用。

## 鄺美雲 1330萬沽迎海

香港文匯報訊 馬鞍山新盤迎海·駿岸即將推出，同區迎海一期8月暫錄2宗成交，最新錄得2座中層F室易手，實用面積914方呎，以1,330萬元沽出單位，呎價14,551元。

據悉，原業主為影星鄺美雲及有關人士於2012年9月以1,125.8萬元購入單位連車位，持貨約3年，是次沽出單位賬面獲利204.2萬元，單位升值約18%。

中原柳發利指，單位買家為區內換樓客，感屋苑環境舒適，單位可望開揚海景，價錢合理；加上預期新盤會帶動區內二手升值，怕遲買更貴，即把握機會購入單位自住。

## 居屋登記408宗月減17%

香港文匯報訊 二手私樓售價持續高企不下，居屋二手樓價亦水漲船高，利嘉閣地產研究部指出，今年每宗居屋平均售價累積升幅高達11%，平價盤欠奉礙成交，間接削弱買家購買力。根據土地註冊處最新數據顯示，7月全港累錄408宗居屋二手買賣登記，成交總值約15.91億元，較6月的489宗及19.28億元，同告減少17%，連升兩個月後回軟。

### 平均售價389萬

雖然居屋二手交投放緩，但居屋樓價仍然高企。事實上，7月每宗居屋二手單位平均售價達389.9萬元，雖較6月的394.3萬元回落1.1%，但今年累積升幅達11%，並且繼續創下1996年有史以來的次高。

從屋苑來看，上月十大活躍成交屋苑共有4個買賣登記量報跌，跌幅由介乎23%至42%不等，其中以九龍灣麗晶花園跌幅最大，上月僅錄7宗買賣登記，按月減42%。至於天水圍天富苑以10宗買賣登記，勇奪上月熱賣屋苑冠軍。

新一輪白居二計劃將於本月下旬正式推出，提供2,500個申請名額，利嘉閣料對居屋二手市場有刺激作用，但因年底前亦有望推售約2,700伙的第二批新居屋，加上市建局資助房屋煥然壹居及房委會綠置居最快同時在年底推出，相信有好淡因素爭持下，8月二手居屋登記量可望穩發展。

## 商廈車位買賣升80%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，7月商廈車位買賣登記錄45宗及9,768萬元，較6月份的25宗及5,094萬元上升80%及91.8%。

7月車位登記主要來自觀塘商廈，包括創業街萬泰利廣場（錄14宗、總值4,615萬元）、駿業街中海日升中心（錄12宗總值2,308萬元）、海濱道萬兆豐中心（錄3宗、總值525萬元）及成業街電訊一代廣場（錄3宗、總值510萬元）。以上四幢商廈的車位成交已達32宗共7,958萬元，分別佔全月登記逾七成及逾八成。

### 港島區零成交

分區統計，九龍區表現最為突出，7月錄35宗及9,076萬元，按月上升1.3倍及2.7倍。新界區錄10宗及692萬元，上升42.9%及1倍。而港島區則繼去年11月後再度錄得零宗成交。

## 屋宇署新批11圖則

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）屋宇署昨日公佈，6月共批出11份建築圖則。其中包括恒地旗下大角咀角祥街2至16號項目，獲批興建一幢樓高26層的商住物業，涉及住宅樓面15萬方呎、非住宅樓面逾3萬方呎。翻查市場資料，該地盤在重建前為一系列舊樓，恒地多年來一直在該區密密收購物業，當中海興大廈於2013年曾發生倫常碎屍案，轟動一時。

與此同時，合和去年以巨額獲得的灣仔「蚊型地」捷船街也獲批則，該項目獲批興建一幢樓高11層的住宅，涉及樓面14,531方呎。合和去年以約2.33億元購入該幅樓面約2,906方呎地盤，折合面積呎價約16,035元，創區內新



■合和捷船街項目獲批興建一幢樓高11層的住宅。資料圖片

### 2690伙單位獲准施工

至於獲准施工的建築工程項目則有25個，將提供可作住宅用途的建築樓面面積逾191萬方呎，涉及單位2690伙。

## 維港星岸不排除全幢售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤爭相推售，長實於紅磡維港，星岸首批81伙於本周五推售，消息指，已累收431票，超額登記4.3倍。市場傳聞有本地家族洽購該盤第3座或第5座全幢，樓面約10萬方呎，涉資逾20億元，長實地產投資董事郭子威昨指現階段不作評論，但作為發展商，不排除會全幢出售，價錢到便會賣。另外，恒基地產於馬鞍山迎海，星灣御昨公佈於下周五晚先賣50伙，新世界則盡推洪水橋蔚林8間洋房，而太古地產計劃於9月或10月以現樓形式推售大嶼山WHITESANDS獨立屋項目。

### 郭子威：加推料加價5%

郭子威說，該盤今日截票，周五開售首批81伙，個別買家登記認購全層3伙或2伙，有信心開售成績理想，昨晚公佈已推出價單而尚未推售39伙的銷售安排，於本周六推售，下周有機會再加推單位，料有5%加價空間，高層戶加價空間料逾5%。他又稱，市場資金充裕，人民幣貶值下，不排除內地資金會流向美元區，而港元與美金掛鈎，對香港豪宅有利。

立法會議員謝偉俊與白韻琴昨午抵達維港，星岸售樓處參觀。謝偉俊表示，該盤價錢算貴，暫未決定會否認購，主要來「睇吓先」。他認為，現時樓價屬高水平，加上未來有機會加息，「對樓市有啲擔心」，指買家要量力而為。白韻琴表示，買樓最後一定有賺，「有錢咪買多啲」，早前購入的柯士甸站THE AUSTIN 2伙1

房戶剛租出，每伙月租約2萬元至2.1萬元。

### 迎海·駿岸下周五賣50伙

其他新盤，馬鞍山迎海·駿岸上周五公佈首批95伙價單後，昨日公佈銷售安排，先賣50伙，今日起至下周四接受認購登記，下周四抽籤安排揀樓次序，下周五晚推售，每人入一次登記表，最多可買2伙。恒基兆業地產營業（一）部總經理林達民昨指，該盤料有提價空間。至於系內柏匯至昨晚已累收約300票，超額登記3倍。

### 新世界昨日盡推洪水橋蔚林8間洋房

新世界昨日盡推洪水橋蔚林8間洋房，訂價由1,668萬元至2,092萬元，呎價逾1萬元，發展商除提供高達8%折扣外，亦將贈送70%從價印花稅。此外，百利保及富豪酒店於元朗彩虹軒最後10伙昨公佈銷售安排，本週六上午9至10時登記後，即場抽籤安排次序隨即揀樓。

### 太地大嶼山洋屋或標售

太古地產董事一住宅業務杜偉業昨表示，大嶼山WHITESANDS獨立屋項目已有入伙紙，未獲滿意紙，現正裝修15號及27號作示範屋，預計於9月或10月以現樓形式推售，正研究以招標還是出價單，定價會參考不同地區的獨立屋售價。項目提供28間獨立屋，實用面積1,954方呎至2,598方呎，全部有前後花園及有蓋車房，其中1號、9號及20號屋擁有泳池。



■荃灣柴灣角工業區正活躍轉型，當局建議改劃為商貿地帶，提供就業機會。資料圖片

■長實郭子威（左）指，人民幣貶值或對香港豪宅有利。

8月14日 首批單位 強勁開售

8月12日 截止認購登記

■謝偉俊與白韻琴出現在維港·星岸售樓處。

■太地杜偉業介紹WHITESANDS佈局。記者 梁悅琴攝