

# 新世界十八鄉擬建近千伙



新世界多年以來於元朗深耕，近年推售單位已達5,398伙。圖為溱柏。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新世界及相關人士旗下一幅位於元朗十八鄉路地皮，向城規會申請改變土地用途，由現時「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，未來擬建3幢22至23層高住宅大廈(包括1層地庫)，涉及樓面約40.4萬方呎，提供約991個單位，平均單位面積約377方呎，預計2023年落成。

## 近年區內供應逾5千伙

翻查資料，新世界多年以來於元朗深耕，近5年至6年步入成熟期，前後已發展或推出多個新盤，包括翹翠峰(672伙)、溱柏(1,620伙)、溱林(236伙)、尚悅(2,580伙)及蔚林(98伙)，但集團於

新界西的發展步伐未停，今年即將推出的項目就有柏濤(141伙)及柏濤(51伙)。計算上述項目，涉及的單位已達5,398伙。

目前新世界於區內的還有多幅農地或其他土儲，其中較大型的項目包括元朗永寧村地盤，早前向城規會申請由「綠化地帶」改劃「住宅(甲類)5」，以興建一個提供1,110伙的大型住宅項目。連同剛申請建屋的元朗十八鄉路的地皮，假若成功獲城規會批准改劃土地用途，即公司至少於同區坐擁約2,100伙供應。與新地及恒地並稱為區內三大地主。

## 涉及萬二呎政府土地

申請文件顯示，新世界今次申請改劃用途的地皮，

正位於溱柏的西面，佔地面積約77,544方呎(包括12,723方呎政府土地)，擬以地積比率5.21倍，興建3幢22層至23層高住宅大廈及1幢2層高會所(包括1層地庫)，當中有少量商店，涉及總樓面約40.4萬方呎。其中，住宅樓面約369,593方呎，非住用樓面約34,445方呎，包括商店及服務行業、食肆。

申請人表示，今次申請符合政府有關「政府、機構或社區」用途的檢討，亦可以通過開發棕地以優化土地用途，亦可取代現有露天貯物用途及臨時建築物以改善區內景觀及環境質素。另外，金利來集團向城規會申請，將沙田小瀝源金利來集團中心全幢8層高工廈改裝成商廈，以經營辦公室、食肆、商店及服務行業，涉及樓面約30.14萬方呎。

# 屯門賣地利好 中小單位靠穩 新界樓反彈樓價指數回升

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)二手樓價又再回升，屯門青山公路地皮高價售出消息刺激下，新界兩區指數反彈上升，帶動三大樓價指數齊升，並結束兩周連跌。中原城市領先指數CCL最新報146.45點，按周升0.30%，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報148.22點，升0.42%，CCL(中小型單位)報146.27點，升0.41%。業界人士預料，整體樓市繼續於高位徘徊。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，三大指數均結束兩周連跌，向上貼近三周前的歷史高位。過去七周，CCL和CCL Mass四周升，三周跌，走勢高位反覆，沒有轉勢向下跡象。豪宅樓價持續輕微回軟，CCL(大型單位)報147.47點，跌0.27%，連跌四周共0.8%，跌幅輕微。

事實上，屯門青山公路地皮高價售出消息刺激下，新界兩區指數反彈上升。新界西CCL Mass最新報131.16點，為歷史次高，指數按周升2.77%，升幅為12周最大。新界東CCL Mass報151.37點，升0.03%，結束3周連跌。

## 港九數據齊齊報跌

相反，市區樓價則報跌，港島CCL Mass報159.76點，按周跌0.05%，連跌

2周共0.44%。九龍CCL Mass報143.52點，跌0.53%。四區樓價走勢此升彼跌，兩區升兩區跌的局面於7周內出現5次，反映分區樓價表現參差，料整體樓市繼續於高位徘徊。

## 「中美」預約睇樓無起色

此外，中原地產十大屋苑睇樓量持續於低位上落，本周末日錄得492組睇樓預約，按周回落2.6%。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，二手樓風持續，十大屋苑成交持續尋底，雖然陸續有業主讓步，下調叫價及增加議價空間，但受到外圍及經濟因素影響，市場觀望氣氛濃厚，加上新盤一浪接一浪，訂價及優惠比二手物業吸引，購買力被分薄下，二手成交持續膠着。本月多個新盤醞釀開售，預計



有代理料第四季的購買力湧向一手，放售單位意欲較急的二手業主有減叫價壓力。記者張偉民攝

二手將進一步受壓。另一代理行美聯物業，住宅部行政總裁布少明表示，踏入第四季有多個大型新盤部署推售，購買力湧向一手，故二手市場交投表現仍處推打階段，放售單位意欲較急的業主有減叫價壓力，部分筭盤亦見一定承接力，但目前二手市場「減風」未見明顯，但亦吸引到部分準買家出動物色心儀單位。據美聯物業分行統計，15個指標屋苑於本周末日錄得約672組睇樓預約，較上周微升約0.9%，當中港島及九龍區呈輕微升幅，但新界區受制於短期內新盤登場，其預約睇樓量則呈下跌。



藍田匯景花園6座低層A室遭搶訂，原買家料損失約20萬元。

# 匯景劈價戶撻訂收場

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)東九龍指標屋苑藍田匯景花園錄得撻訂個案，大幅減價逾70萬元甩貨的業主隨後上調叫價重新放盤，537方呎單位開價600萬元。另一方面，二手豪盤承接乏力，中半山雨時大廈有銀主盤需減價82萬元方獲承接。

市場消息指，藍田匯景花園6座低層A室，實用537方呎，業主累積減價逾70萬元、於上月底以588萬元沽出，折合呎價10,950元。不過，後來市道轉差，單位最後遭撻訂，連同定金和雙方佣金料損失約20萬元。據悉，業主重新放盤，開價600萬元。

萬。兩時銀主盤減11%

另一方面，中原林少禮表示，中半山雨時大廈高層C室銀主盤，實用面積306方呎，銀主今年8月時叫價750萬元，最終願減82萬元以668萬元將單位易手，折合呎價21,830元。林少禮指，原業主於2011年5月以570萬元買入單位至日前轉手，單位4年間賬面升值17%。

東涌亦有減價承接，中原地產曹嘉華表示，東涌影岸，紅B座高層A室，實用面積777方呎，最初開價800萬元放盤，業主見洽購反應冷淡，決定調低叫價，最終減價20

萬，至780萬元方獲買家承接，折合呎價10,039元。原業主於2010年以448萬元買入單位，持貨逾5年，賬面獲利332萬元離場。

## 北角車位破頂成交

不過，市區車位市場則錄高價成交，世紀21日昇黃文龍指出，金管局按揭收緊令購買力傾斜至細價樓，近年樓價200餘萬元的私樓近乎絕跡，投資者轉向車位市場。北角百福花園停車場B層一個雙號車位，以148萬元成交，創屋苑車位新高成交價，較9月同類成交高出6%。

## 樓市速遞

### 錦華內地客繳半年租

香港文匯報訊 祥益地產袁思賢表示，日前該分行促成一宗屯門錦華花園B座高層3室租賃成交，單位實用面積348方呎，兩房一廳，獲內地家長以9,500元租入並一次過預繳半年租金，平均呎租27.3元。該租客鍾情屋苑坐落市中心地帶，生活配套齊全，而且鄰近校網，方便小朋友返學。如以現時同類型單位的銀行估價約457萬作計算，該單位的租金回報率可達2.5厘。

### 欣明苑自由市場呎價近萬

香港文匯報訊 中原地產柯勇表示，市場最新錄得一宗將軍澳欣明苑成交，單位為A座低層6室，實用面積401方呎，原裝兩房間隔，近日於自由市場以400萬元放售，最終成交價為395萬元，折合實用呎價9,850元。原業主於1990年以綠表價26.3萬元入市物業。

### 杏花邨兩房租1.7萬

香港文匯報訊 美聯物業李聖智表示，近期買賣轉靜，惟坐擁港鐵優勢的杏花邨租務交投未受影響，該行剛促成杏花邨一個473呎兩房兩廳租務成交，為1座高層1室，實用面積473方呎，兩房間隔，向正南，由於租客鍾情屋苑環境及交通便捷，以約1.78萬元月租承接，折合實用呎租約為37.6元。業主1999年3月以約258萬元購入，租金回報約8.3厘。

# 供應湧現 藍籌屋苑劈租

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)藍籌屋苑減租潮延續，鯉魚涌太古城錄得劈租16%個案。中原地產趙鴻運表示，涉及單位為海星閣中層B室，實用面積662方呎，業主叫租3萬元，後見租客背景良好，加上第四季為傳統租賃淡季，太古城放盤量增至187個，競爭加大，為求盡快租出單位，最終願減5,000元將單位以2.5萬元租出，折合呎租37.8元。

## 太古城662呎減5千元

趙鴻運續指，太古城本月至今錄得14宗租賃成交，平均呎租41元。屋苑租盤上升，加上區內樓齡較新的物業吸客，業主不惜減租增加競爭力。

市道淡靜下，同屬藍籌屋苑的荔枝角美孚新邨亦有減租個案，美聯物業邱漢榮表示，蘭秀道2號低層D室單位，實用面積約為672方呎，三房間隔，業主主動減租1,500元、以19,500元月租成交，折合呎租約

為29元，屬筭價，減幅達7.1%。及至新界區，利嘉閣溫家明表示，大埔樂賢居高層E室新近租出，單位實用面積約690方呎，業主原叫租17,000元，放盤約一個多月至今，終減價2,200元，以14,800元成功租出單位，折合呎租約21.4元，減幅高達13%。

## 中原：屯門賣轉租增

中原地產陳國威亦表示，二手市況淡靜，最近屯門區賣轉的放盤增多，令租務市場的議價空間亦有所擴闊，租務成交量尚算平穩。區內居屋景峰花園2座低層C室，實用面積405方呎，每月租金叫價9,200元，經租家議價後，減至8,500元租出，減幅7.6%，折合呎租21元，租金略低於市場水平。業主於今年7月才以327.5萬元自由市場價買入單位，現租出物業回報達3.1厘。

陳氏續指，景峰花園本月錄得2宗租務成交，租金較早前回落約4至5%，本月平均呎租約23元。

## 美孚新邨錄得呎租不足30元的筭價租賃個案

美孚新邨錄得呎租不足30元的筭價租賃個案。

## 元朗爾巒洋房加價5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)元朗新盤爭相出擊，區內新盤亦趁勢加價重推。新地於元朗的爾巒昨將艾維奧大道9號洋房加價5%，連同一間巴維拉大道11號屋一併於下周二推售。

根據一手住宅銷售資訊網資料，新地於元朗的爾巒昨更新價單，其中艾維奧大道9號洋房，實用面積1,843方呎，價單售價由原來3,613.6萬元調升至3,794.3萬元，呎價由19,607元上調至20,588元，加幅約5%。該盤於下周二推售2座洋房，除該單位外，亦包括巴維拉大道11號屋，實用面積2,199方呎，售價4,542萬元。

## PARKHILL 首批303萬入場

同屬元朗區新盤，新世界旗下THE PARKHILL設於荃灣愉景新城商場的展銷廳今日起正式開放予公眾參觀，料同步展開收票。首張價單推出50個單位，間隔包括開放式、1房、2房及3房，價單售價由最低333.5萬元至最高1,080.9萬，扣除所有優惠後，折實入場費303萬元。

## 青菁超額登記近5倍

另外，派盈於長沙灣的青菁首批68伙於今日截票，明早推售。消息指，至昨晚累收約397票，超額4.8倍。



元朗爾巒下周二推售2座洋房。資料圖片

## 大埔地皮下周五招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府正式啟動財年第三季的賣地計劃，第一幅推出的地皮位於大埔荔枝山山塘路，為本季度4幅擬推政府官地中，規模最大的一幅。地政總署公佈，項目安排於下周五開始招標，11月27日截標。據了解，項目佔地面積達到40.58萬方呎，地積比率約2.84倍，預料可建樓面115.28萬方呎，提供約1,785伙。

## 供應1785伙 估值52億

中原地產測量師黎堅輝表示，大埔荔枝山地皮位處大埔高地勢，鄰近翠峰盈邸、龍城堡、大埔寶馬山等私人住宅屋苑，預計作中低密度發展。由於周邊綠化度高，景致開揚，預計日後不少單位可享綠化山景，料每呎樓面地價約4,500元，估值約52億元。不過，業界指地皮涉及司法覆核，加上規模大，而最近樓市回落，都會影響發展商日後出價。

黎堅輝指，政府於公佈新一季賣地計劃後不久便推出大埔荔枝山大型地皮招標，顯示政府積極增加供應的決心，未有受到近期樓市轉弱影響，相信短期樓市靜局未會對長遠供應造成打擊。是次荔枝山地皮雖不是位於一線地段，但規模龐大，具一定發展潛力。不過，地皮投資額較大，連建築費總投資額近百億元，估計會以中至大型發展商入標為主。

## 上環青年宿舍2019年落成



上環青年宿舍前身為東華三院興辦的小學。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)東華三院上環荷李活道項目為政府提出的青年宿舍先導計劃之一。然而好事多磨，2012年時曾預測2017年會投入服務的项目，因大樓須要後移，以免影響文武廟視線，東華三院與各方多番磋商後，至最近才敲定發展方案，並向城規會提出申請，一來一回已令項目的落成時間延後兩年，至2019年才落成。

## 保護文武廟致延期2年

東華三院於申請文件中提到，項目的發展參數與同地段文武廟一併計算，但強調不會對文武廟建築群有任何加建或改動，而在申請地點施工時，會在文武廟實施保護措施。發展的底層會增設一個小型文化廣場，以加強與毗鄰文武廟廟宇組群的連繫及提供一個大概280平米的社區文化活動空間，底層亦會採用11米特高樓底設計，以提升行人視覺上的通透性。據了解，整個地盤佔地約18,127方呎，今次申請主要涉及其中青年宿舍部分放寬建築物高度，由原來8層放寬至21層(不超過70米)，住用樓面約75,972方呎，提供302個床位，由於預計須要3年建築時間，預料青年宿舍最快2019年才落成。