

# 九倉大埔洞梓申建2705伙

## 綠化地帶改住宅 規模近1/4個太古城

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)九倉旗下位於大埔洞梓一幅佔地達到861.78萬方呎的超大型地皮(當中13.6萬呎屬政府土地)，剛向城規會申請由現時「綠化地帶」改為「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」，以作住宅發展。發展商擬以2.36倍地積比率，作私人住宅及資助房屋混合發展，興建22幢大廈及13幢屋宇，合共提供2,705個單位，伙數接近1/4個太古城的規模。

根據申請文件顯示，項目擬作私人住宅及資助房屋混合發展，其中地盤A屬私人住宅部分，涉及15幢約22層高大廈、13幢3層高屋宇，擬以地積比率不多於2.1倍發展，總樓面約144.73萬方呎，提供1,700伙，平均單位面積約851方呎，地盤A亦會提供4座約2層高會所、約5.38萬方呎休憩空間、355至532個私家車位。

### 部分擬建千伙資助房屋

地盤B則屬資助房屋發展，擬以地積比率不多於3.41倍發展，總樓面約58.9萬方呎，涉及7幢約16層高大廈，提供1,005伙，平均單位面積約586方呎。地盤B則會有1座約2層高商業設施、約3.23萬方呎休憩空間、50至65個私家車位。整個項目都會有1層地庫。

據了解，項目位於香港教育大學的東南，九倉持有地多年，翻查資料，九倉2002年向地區人士租出地皮，但對方將地皮分租並用於非法用途，破壞環境並開鑿成露天儲存倉，集團向租戶發警告信無效，2012年後終止租約，但仍有分租戶拒遷，於2015年分別向租戶及分租戶提訴訟。申請人認為有關規劃申請，有助善用土地資源，配合政府增加房屋供應，亦可杜絕申請地點內的不良用途及相關的環境問題。

另外，粉嶺粉錦公路一幅面積約51,108方呎地皮，位於香港高爾夫球會以南，現時為「綠化地帶」用途，申請改劃「商業」用途，向城規會申請以地積比率0.68倍，興建1幢3層高商場，作「商店及服務行業」及「食肆」等用途，總樓面約34,753方呎。申請人以公司登記，董事包括盧麗芳，認為發展方便提供購物及餐飲設施予居民，可迎合將來人口增長。

### 恒隆沙田地擬建屋遭反對

此外，恒隆地產早前就位於沙田香港聖經研習中心，由現時「休憩用地」改作「住宅(乙類)」，興建390個私人住宅單位，諮詢期內收到500份申述，全屬反對意見，包括區議員及當區居民等，認為諮詢時間過短，擔心影響環境及減少休憩空間。

至於港燈向城規會就2004年有條件下獲批酒店發展的鴨脷洲綜合大樓作修訂，新方案增加客房數目，由原先興建不超過510間增加至不超過1,200間酒店房間，增幅逾1倍；亦收到450份意見，當中逾九成反對，主要為當區居民，認為會增加交通負荷。

### 九倉大埔洞梓地皮位置圖



倚龍山莊為最接近九倉大埔洞梓地皮的屋苑，該區主要為低密度住宅。資料圖片



九倉申請發展大埔洞梓地皮，建逾二千伙住宅，圖為主席吳天海。資料圖片



啓德地皮獲多家大財團獨資入標，包括恒地。香港文匯報記者顏倫樂攝

## 啓德商業地大收12標書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)賣地市場最近非常熱鬧，繼早前中環美利道地王以逾232億元批出後，市場再有「地王級別」靚地截標。位於啟德1F區2號地盤商業地，可建樓面達191.24萬方呎，可建商業及酒店等，昨日大收12份標書，反應較之前美利道地王收9份標書更好，入標財團以本地發展商為主，而早前投得另一幅啟德商業地建SOGO的利福國際，亦打算再下一城，昨日亦聯同信置、世茂、新世界合資遞交標書。

### 估值高達230億元

啟德第1F區2號商業地昨日截標，項目規模龐大，可作寫字樓、酒店及地下街發展，建築物高度最高可至香港主水平基準200米，另外發展商需負責於項目範圍內興建公共交通匯處，市場對地皮估值由133.87億至229.49億元不等，每呎樓面地價約7,000元至1.2萬元，不過因土地發展前景優越，昨日依然吸引大批發展商入標。

地政總署昨日公佈，項目收到12份標書。綜合市場資訊，入標財團包括長實、中海外、新地、世茂房地產、南豐、高銀系、會德豐地產、華置、恒地、華懋等，大部分選擇獨資，反映對項目前景極具信心，願意孤注一擲。但亦不乏財團合組競投，其中億京

夥拍泛海和資本策略、信置、世茂房地產、利福國際及新世界發展亦合組財團競投。

億京發展項目策劃經理黎裕宗昨日投標後表示，今次合資億京所佔比重較大，合資投地是想分散風險。認為項目是重要新地標，發展潛力大，而且引入地下商業街，零售方面具發展潛力，公司傾向發展寫字樓及零售項目。至於金管局早前收緊銀行對發展商融資貸款，他認為對公司出價無影響。至於穆迪下調香港評級不影響投地意慾。

長實地產執行董事趙國雄表示，啟德區發展潛力大，任何地皮集團都有興趣，集團作為大型發展商，過去大部分政府推出的地皮都有入標，只是出價未及其他發展商，未來繼續積極參與，希望可以成功投地。

### 落成後呎價料達1.8萬

中原(工商舖)工商部高級區域營業董事盧偉德表示，啟德1F區2號商業地屬歷年賣地最大規模的商業用地，可發展為地標式商業項目，是繼尖沙咀環球貿易廣場(ICC)後另一個最大型商業項目，昨日反應理想。

雖然賣地章程列明不可拆售，但現時市場對全幢大廈需求相當強勁，預料該項目日後落成後，每方呎價可達1.8萬元，市值可達344億元。

## 新盤熱 二手預約睇樓量跌2.6%

香港文匯報訊一手銷情暢旺，二手難以匹敵，據美聯物業統計，本周末(5月27日至28日)全港15個二手指標屋苑預約睇樓量錄得約482組，較上周末輕微下跌約2.6%，並連跌3個周末。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，位於荃灣及啟德區兩大全新大型樓盤於周五及周六連環推售，市場反應熱烈，並凍結大量資金及搶去不少購買力，故二手屋苑本周末睇樓活動難免受阻，但觀乎新盤火熱程度，反映早前金管局推出的新措施未對樓市構成重大打擊，置業需求維持殷切，惟二手交投表現未能與新盤匹敵。

連續兩個焦點新盤開售搶客，盡攬市場購買力，故新界區4個指標屋苑本周末僅錄得約146組預約睇樓量，較上周末減少約1.4%，續於低位橫行。

美聯物業黎燦強表示，近期市場聚海之戀及天寰，區內不少客人均有入票，本周末嘉湖山莊錄得約93組預約睇樓量，按周下跌約2.1%，本月屋苑交投暫錄得約25宗。九龍區7個指標屋苑周末預約睇樓量錄得約238組，較上周末的246組，回落約3.3%。本周末港島區4個指標屋苑預約睇樓量按周微減3%，錄得約98組，主要是部分購買力流向全新盤所致。

## 李小加：新板諮詢延至6月開始

香港文匯報訊(記者 歐陽偉昉)港交所(0388)行政總裁李小加昨出席論壇後表示，由於設立新板、改革創業板和上市監管架構三者有關，希望新板和創業板的諮詢與上市監管架構結果公佈時一併開展，因此預計6月才會開始原定在5月底推出新板諮詢。

### 研推非上市平台

穆迪將內地和香港的信貸評級降低，李小加表示只會影響發債成本和二級市場價格，不會影響「債券通」的架構和推出時間。

他指出信貸評級影響債價，而「債券通」是交易的通道，開通後會不會買債是投資者意願的問題，價格和通道之間沒有必然關係。

李小加又表示，港交所正在計劃推出供



李小加指，債券通的推出時間與內地和香港評級升降無關。資料圖片

區塊鏈技術企業交易的非上市平台，並有可能早於新板推出。該平台是仿效納斯達克市場，容許投資者更好地追蹤其非上市權益，提供一個交易所認可的集中地進行

股權投資交易。港交所希望，為新成立或初階企業提供註冊、轉移、交收及低換手率股票轉移等必須服務。此外，港交所亦有意將區塊鏈應用於場外交易及股票借貸。

### 陳家強看好內地債市發展

財經事務及庫務局局長陳家強在上海出席另一個論壇致辭時表示，內地的債券市場規模為全球第3，現時境外機構持有內地債券約有8,000億元人民幣，只佔內地債券市場不足2%，他認為還有很大發展和提升空間。

他指除內地與香港實行基金互認，香港亦與瑞士簽訂基金互認，認為有助香港成為基金服務中心，及擴大國際市場。

他又稱，香港能夠為「一帶一路」提供金融服務，有助成為國際融資中心。

## 通達指回購反映看好前景

香港文匯報訊(記者 陳楚倩)通達集團(0698)股價早前曾出現大幅波動，公司主席王亞南昨在股東會後表示，對於近期股價波動，公司馬上以回購股份方式保障投資者。

王亞南稱，這同時亦反映管理層對公司充滿信心，公司暫時未再有回購目標，未來會視乎市場情況而行動。但他不評論股價下跌原因。

### 強調公司業務正常

公司早前被指遭客戶減單，他指不回應傳聞背後的動機，強調現時客戶訂單情況正常，主要客戶有華為、小米及歐珀(OPPO)，同時公司亦有接到新客戶訂單。他

強調，公司業務一切正常，現時手機已成為市民日常生活不可或缺的一部份，移動通訊行業仍處於黃金時期。



通達主席王亞南強調客戶訂單情況正常。香港文匯報記者陳楚倩攝

至於早前公司曾配售股份，他指配售是上市至今首次進行，主要是希望擴大投資者基礎，但不想攤薄其他股東股份。未來他個人未有計劃增持或減持股份。

### 港交所關注狙擊報告

對於近日多隻科網股被沽空機構狙擊，港交所(0388)行政總裁李小加昨出席一個論壇時表示，本港為開放市場，自己一直對市場及監管都有信心，只要是合法合規就沒有問題。

不過港交所亦非常關注相關事件，若發現背後存在違規行為，令到市場有較大波動，港交所將會採取行動。

通達集團昨收報2.32元，升1.31%。

## 飛達：將繼續注資孟加拉

香港文匯報訊(記者 張美婷)飛達控股(1100)副主席兼董事總經理顏寶鈴昨日於股東周年大會表示，近年本港零售市場疲態，加上本港的戴帽文化不成熟，預計今年將縮減自營店5至6間；今年將會擴展位於孟加拉的廠房，料新廠房明年初落成，每月產能達到100萬件。

顏寶鈴昨日接受本報專訪時表示，近年本港零售市場有所下滑，令相關板塊銷售漸放緩，若店舖未有合理盈利，今年內將考慮關店，「有賺錢就開，無賺錢就關，不要一廂情願……若蝕錢就不要跟我說你有多大的理想」，她指香港市場佔較少份額，做生意下調未為公司帶來重大影響，預計今年將縮減自營店至5間至6間。

另外，內地零售市場同樣有萎縮的趨勢，顏寶鈴表示，工廠將會採取自動流失政策，而約滿的自營店將不再續租，亦不會再投資新店，未來將加大互聯網銷售，不過重申不會撤出內地市場，指「始終都有感情」。

### 擴建孟加拉廠房

公司現時主要生產基地為孟加拉，去年訂單約1,900萬件，今年暫時有2,700萬件，按年增長約25-30%，料明年訂單每月達400萬件，全年約4,800萬件，按年增長約50%。為承

接更多訂單，今年將會擴展孟加拉的廠房，面積約35萬方呎，料新廠房明年初落成，每月產能達100萬件。

顏寶鈴表示，孟加拉生產的貨品運輸到其他國家有稅項優惠，譬如日本、韓國和歐洲等國家均可免稅入境；孟加拉工人月薪約70美元，低於其他發展中國家，現時柬埔寨工人月薪約100美元，預計今年於孟加拉多聘請800人，她表示，未來將繼續注資當地，未考慮於其他國家設廠。

她說，4年前踏足孟加拉的時候，需要乘搭以牛拉動的車輛，當時並沒有公路等建設，現在當地社區規劃改善，已有道路可直達廠房，料「一帶一路」政策可為公司帶來生意動力。

### 加大網上銷售平台

此外，顏寶鈴表示，英國脫歐令英鎊下跌，外國不少百貨公司用美金購買貨品，以英鎊收結賬，貨幣貶值令純利減少，公司計劃加大網上平台銷售，彌補自營店的虧損。

對於香港回歸20周年香港零售業的變遷，顏寶鈴表示，10多年前零售業蓬勃，惟現時受線上平台銷售打擊，而且內地線上平台付款的發展較香港快，基本上任何小額消費如數十元的餐飲均可使用第三方支付平台付款，令零售業受到前所未有的挑戰。



飛達顏寶鈴(左)指香港戴帽文化未成熟影響生意。右為主席顏寶強。香港文匯報記者張美婷攝