

農地起樓 新地錦田增建4000伙

位處長春新村 涉近168萬呎土地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新地近年於元朗錦田一帶的農地陸續「收割」,並推出爾巒、峻巒系列等住宅群。發展商最近再有新突破,向城規會申請於峻巒項目以南的長春新村一帶1幅佔地近168萬方呎的遼闊土地,興建一個擁有32幢樓宇的超大規模項目,提供3,891個單位,全部為中型單位,面積431方呎至526方呎,預計2023年落成。

新地作為「新界西北大地主」,其中一個「基地」位於元朗錦田一帶。發展商近年動作頻頻,除出售爾巒、峻巒系列新盤,又申請於錦田圍建Outlet項目、榮基村一帶建商場連酒店等。近日再下一城,向城規會申請於長春新村一帶發展超龐大地盤。文件顯示,地盤佔地近168萬方呎,包括26.85萬方呎政府土地,現時屬於「綜合發展區」、「綜合發展區(1)」。

全數建400-500方呎單位

翻查資料,今次申請的項目,北面已發展為峻巒,南面地盤亦屬於新地所持有,而新地於2016年時就曾經就長春新村項目呈交規劃許可,當時地皮僅約41.57萬方呎,提約1,049伙,今次重新申請,地盤擴大至近168萬方呎,單位數量亦大增至3,891伙。兩次申請所計劃興建的單位類型,都屬於中型單位,大約400方呎至500方呎的戶型。

按照新地呈交的發展藍圖,項目將以1.249倍發展,總樓面約201.4萬方呎,將於1層地庫之上,興建28幢11層至17層高住宅大廈及4幢1層高非住宅物業,提供單位3,891伙,預計可容納約8,172人口。

項目將分甲乙兩期,甲期位於南面,會較早開展建築工程,地盤內包括8幢住宅,提供1,001伙,並會提供公共車輪總站及少量零售舖等。乙期位於北面,包括20幢住宅,提供2,890伙,會興建學校,會有生態改善區。整個項目共提供私家車位

668個。

萊蒙粉嶺地中22幢洋房

此外,中資萊蒙國際於去年以2億元購入的粉嶺馬適路地皮,地盤面積97,930方呎,向城規會申請興建22幢4層高(包括1層地庫)洋房,住用部分地積比率約0.714倍,樓面約69,934方呎;另建1幢4層高(包括1層地庫)安老院,涉及8,411方呎。薄扶林摩星嶺道68號亦獲財團申請興建5幢5層高洋房(包括1層地庫及1層平台),樓面約2.33萬方呎。

鄧成波屯門工廈申建酒店

城規會近日亦接獲多個商業項目申請規劃許可。其中,資深投資者「舖王」鄧成波持有的屯門東亞紗廠工業大廈,向城規會申請興建酒店、辦公室、商店及服務行業。項目地盤面積72,119方呎,現時為1幢15層高工廈,發展商擬於現有工廈全幢改裝,並加建2層至17層高,項目總樓面約48.33萬方呎,當中涉及改裝樓面約46.64萬方呎,提供房間共599間。

至於盈大地產今年初以20.02億元向資策購入的中環已連拿利3至6號住宅地盤,向城規會申請發展商業大廈,擬建1幢24層(包括4層地庫)的物業,以12倍地積比率計算,可建樓面約14萬方呎,提供中小型辦公室。

新地長春新村項目檔案

■ 地盤面積	1,679,884方呎
■ 地積比率	住用:1.2倍 非住用:0.049倍
■ 可建樓面	住用:1,935,776方呎 非住用:78,577方呎
■ 樓宇幢數	住用:28幢 非住用:4幢
■ 樓宇高度	住用:12至18層 (包括1層地庫) 非住用:2層 (包括1層地庫)
■ 提供單位	3,891伙
■ 單位面積	431-526方呎
■ 落成日期	2023年

製表:記者 顏倫樂

■ 新地長春新村項目佔地近168萬方呎,包括26.85萬方呎政府土地。
衛星圖片



新地PARK YOHO系列

提供單位
逾3000伙

工程複雜 油塘通風樓收6標



會德豐地產代表 香港文匯報記者顏倫樂 攝



恒地代表 香港文匯報記者顏倫樂 攝



信置及資本策略合資代表 香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵油塘通風大樓項目昨日截標,項目位於市區,規模中等,提供500伙,但結果差強人意。據港鐵公佈,項目最後只收到6份標書,全部港資財團,中資未見影蹤。有測量師坦言反應「令人失望」,相信因建築期長及工程複雜等問題,令不少中資及中小型發展商卻步。

中資財團未見參與競逐

油塘港鐵站通風大樓住宅項目收到6份標書,僅佔之前36份意向書的16.7%。參與者分別為新地、恒基、會德豐、英皇及遠展,而信置則與資本策略合資競投。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文直言失望,此前其預計項目會收到十多份標書。

翻查紀錄,去年至今港鐵共推出3個項目,分別為黃竹坑站1期、黃竹坑站2期及西鐵錦上路站1期,收到標書介

乎8份至14份,相對下今次油塘項目的招標反應可謂差強人意。林浩文指,項目附近多公營房屋,加上建築期及工程成本會高少許,成為反應遜預期原因。他認為,如以後有相類似項目,希望地鐵可考慮修改部分條款以吸引發展商參與。

據目前市場人士披露項目招標詳情,項目補地價約15.1499億元,每方呎補地價4,657元,給予港鐵的固定分紅比例為25%。翻查資料,去年9月宏安地產旗下油塘項目補地價約9.8億元,每方呎補地價約3,615元,換言之,短短約半年時間,油塘一帶的補地價金額便上升近3成。

另值得留意是,中標財團須要負責拆卸現有的政府抽水站、重建一道公共行人路及斜坡工程等。由於項目將興建在油塘通風樓之上,亦涉及現有鐵路設施的改動及重置工程。由於工程相對複

雜,項目預計2025年落成,即距今足足7年後。估計因上述工程及建築期時間過長,令部分發展商今趨放棄入標。

會德豐:建中小型單位

昨日入標的會德豐地產高級經理何偉錦表示,項目交通方便,近地鐵站,周邊商場配套佳,若中標會傾向建中小型單位,保留通風大樓等因素計算在出價之內。英皇國際助理物業經理莊瑞梅表示,項目屬市區項目,加上鄰近港鐵站,投得項目將建中小型單位。她指,出價已考慮建築期長等因素。

油塘通風大樓位置鄰近油塘站,可建樓面約32.5萬方呎,可興建1幢提供約500伙的住宅物業。業界估計,連同15億元補地價計算,項目估值約30億至37.6億元,預計每方呎樓面地價約9,500元至1.1萬元。總發展成本約45億元至50億元,落成後可賣約2萬元。

御半山增優惠谷客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新鴻基地產以貴絕屯門區新盤呎價首推御半山118伙於今日開始收票。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示,該盤稍後加推單位料有加價空間,有機會加推3房連平台特色戶。

該盤為吸引系內新地會會員入票,新地會董事總經理謝文娟表示,會員只要於5月底或之前入票認購該盤,並讚好新地會「珍惜、愛家人」Facebook專頁,便可獲得100元一田百貨現金禮券,名額5,000名。此外,凡於6月底或之前購入該盤單位可再獲1%折扣。

瓏璽3單位招標售出

另一方面,新地旗下大角咀瓏璽及馬鞍山雲海昨日均錄得標售成交。瓏璽售出三伙單位為3座41樓B單位、3座39樓B單位及8座29樓E單位,面積1,481方呎、937方呎及913方呎,分別以5,488萬元、3,188萬元及2,710萬元售出,折算呎價為37,056元、34,023元及29,684元。至於雲海海臺第三座9樓D單位



■ 新地張卓秀敏(左)及謝文娟介紹御半山新銷售優惠。

以1,751.8萬元成交,按面積846方呎計,呎價20,707元。

臻藝下周二推售14伙

此外,新世界於西營盤臻藝昨公佈於周二推售14伙開放式戶,單位面積190方呎至222方呎,折實價介乎652萬元至836萬元。至於臻藝昨日推售的10伙,沽出1伙,為21樓D室、面積213方呎的開放式戶,成交價719.8萬元,呎價33,793元。

CCL再破頂升1.2%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)業界就二樓市走向而編制的CCL八大指數10周以來首次齊升。當中,四大整體指數齊創新高,是7周以來第三次,兼全部升穿180點。中原城市領先指數CCL最新報182.17點,按周再升1.2%破頂。業界料CCL走勢持續向升,樓價有望續創新高。

港九樓價發力向上

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指

出,本周港九樓價發力向上,按周升幅明顯跑贏新界兩區。港島CCL Mass最新報189.55點,創歷史新高,按周升2.47%。九龍CCL Mass報180.67點,按周升1.91%破頂。新界東CCL Mass報189.12點,按周升0.06%。新界西CCL Mass報161.94點,按周升0.09%。

至於CCL Mass報182.51點,按周升1.34%創新高。按戶型分類,CCL(中小型單位)報181.07點,創歷史新高,按周升1.29%;CCL(大型單位)報187.54點,按周升0.80%創新高。

太古廣場首季生意增25.9%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港首季零售數據強勁,帶動商場生意額都明顯上升。太古地產昨日公佈今年第一季營運數據顯示,旗下商場銷售均錄得升幅,以太古廣場表現最佳,零售銷售額首季按年升25.9%,而太古中心及東薈城名店會亦分別升7.7及11.7%。

太古發言人指出,太古廣場首季銷售額有顯著增長,反映商場的租戶組合包括餐飲、健康產品或服務、生活時尚、高級時裝及奢侈品牌帶動銷售額。此外,全新Pure Yoga會所訂於秋季進駐毗鄰的星街小區,會所佔地2萬方呎,時尚中式食店Madame Ching及希臘餐廳Koine亦即將於星街小區開幕。

東薈城擴展最快年底落成

此外,太古地產正擴展東薈城,發展一座匯聚約100家商舖的新購物中心及



■ 太古地產旗下商場銷售表現,今年首季以太古廣場最佳。資料圖片

一所設有200間客房的酒店,並包括引入一家全新戲院,預計於今年年底或明年初落成。

至於太古中心本月起推出為期六個月的創業培育計劃「Maker House」,首間進駐的是本地生活及家品品牌Pomaru。

太古廣場商廈租金升21%

另一方面,太古地產旗下商廈期內租

金加幅明顯上升。其中,金鐘太古廣場出租率達100%,租金加幅達21%,第一、二座的租金為每平方呎125元至150元,而第三座呎租亦達110至115元。至於太古中心新簽訂或續約租金則升10%,出租率97%。太古坊及港島東中心租金分別升1%及6%,出租率分別為99%及100%。

太古發言人表示,太古廣場辦公樓的租用率及租金維持堅穩,主要受惠於現有租戶持續擴展,以及銀行及金融機構對辦公樓的新需求。

發言人又指,旗下最新甲級辦公樓「太古坊一座」,至今超過八成辦公樓面已獲預租,主要租戶包括貝克、麥堅時律師事務所、Facebook及安永會計師事務所,項目預計於今年稍後落成。「太古坊二座」則訂於2021年竣工,提供200萬方呎甲級辦公樓樓面。

第一城呎租撲53元 貴過太古城



■ 粉嶺昌盛苑三房單位作價512萬元(未補價)創新高。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)沙田第一城呎租突破50元,貴過太古城。美聯黃錦瀚表示,沙田第一城41座頂層戶,面積284方呎,業主將單位不連天台出租,租金1.5萬元,創同類兩房戶新高,呎租達52.8元,亦貴絕全屋苑之餘,更貴過港島魚涌太古城近期呎租約45元水平。業主於2016年以435萬元買入,是次租價享4.1倍回報。

屯門新盤開價,為新界西北業主打下強心針,天水圍柏慧豪園呎價新錄破頂成交。中原伍耀祖表示,柏慧豪廷8座高層E室,面積504方呎,兩房兩廳,新近以630萬元連租約沽出,折合呎價12,500元,樓價創屋苑兩房戶新高,呎價更貴絕屋苑所有期數。單位現時月租11,300元,料買家可享2.2倍回報。原業主於2010年以221.8萬元購入單位,升值1.8倍。

昌盛苑512萬北區綠表新高

北區綠表居屋破頂,消息指,粉嶺昌盛苑A座中層6室,面積650方呎,三房兩廳,作價512萬元(未補價)易主,呎價7,877元,貴絕北區一帶未補價居屋。原業主於2013年以301萬元(未補價)買入,賬面升值7成。