新地棄洋房發展中小型住宅 單位數目增加36倍

石湖圍項目申建1.13萬伙

■元朗石湖圍以農地為主。

新地置地新方案

地積比率：
5.5倍(原本0.4倍)

可建樓面：
601.64萬方呎
(原本48.65萬方呎)

單位數目：
11,292伙(原本建300間洋房)

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新地及置地旗下元朗石湖圍住宅項目，早前完成逾21億元補地價，但發展商顯然未滿足於現狀，新近向城規會申請將發展規模大幅擴大，地積比率由原來的0.4倍大增至5.5倍，可建樓面因此由原本的48.65萬方呎，激增11.4倍至601.64萬方呎。而由於原來圖則只批建300間洋房，新方案則擬建11,292伙，純以單位數量計算，前後方案上升36.6倍。單位數量較藍籌屋苑沙田第一城(10,642伙)更多，直逼太古城(12,698伙)。

新地與置地合作的元朗牛潭尾石湖圍項目，位於翠逸雅園以東，規模龐大，佔地面積超過154萬呎(當中71.74萬方呎屬政府用地)，目前屬於「綜合發展區」及「綠化地帶」用途。發展商新近向城規會申請改變土地用途，改劃為「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」以及「綜合發展區(1)」地帶，項目地積比率大增至5.5倍，總樓面約601.64萬方呎。

擬建25幢 單位平均484呎

資料顯示，項目今年5月才剛與政府簽定換地協議，補地價為21億元，按照已批的可建樓面約48.65萬方呎計算，每呎樓面地價約4,317元。但發展商不滿足於低密度發展，並藉社會及政府急需土地供應的契機，積極爭取高密度發展。

新方案下，項目將興建25幢樓高32層至43層的綜合大樓及3幢2層(包括1層地庫)會所，當中住宅地積比率佔5倍，樓面約546.95萬方呎，涉及單位約11,292伙，平均單位面積約484方呎，料可容納30,036人。至於非住宅地積比率約0.5倍，用途包括商業發展、公共交通及社區設施。項目擬提供1,808個車位，亦會有77個電單車泊位及378個單車泊位。

將鄰近北環線新田站

事實上，石湖圍項目鄰近擬議北環線的新田站，兩大發展商早於上世紀八十年代末展開收購，並於九十年代初向政府建議改變土地用途作低密度住宅發展，發展商2006年獲城規會批准有條件建300座洋房，但發展商認為項目位於北環線沿線，低密度發展與未來公共運輸引導都市發展的概念並不相符，亦與新田/ 落馬洲具發展潛力作高密度的發展意向相悖。

四年前申請增建 兩度遭拒

參考到政府正為未來北環線沿線的用地重新檢討其土地用途和發展密度(即位於朗廈的一個「綜合發展區」)，申請人認為可以進一步放寬密度。而其實早於2015年2月，發展商已提出高密度發展，最初擬建7,291伙，惟因規模過大與周圍環境不相容，被會方指將產生不良的視覺及景觀影響。發展商同年8月削減規模至5,941伙再度闖關，但兩個申請最終都撤回。

申請人希望透過項目，盡快提供房屋供應，以配合落馬洲河套地區及粵港澳大灣區(大灣區)的規劃發展。雖然政府今年將就新田及落馬洲的發展潛力進行研究，但發展商認為過程漫長，故今次提出私人倡議，並建議根據目前基建的承載力及道路等，先發展第1期，涉及5幢30至31層高大樓，提供約1,990伙，可容納5,293人，涉及樓面約96.39萬方呎。

為滿足未來居民及訪客需要，第一期會提供商業用地、公共交通及社區設施。地盤餘下部分則會與政府訂定的新界北及北環線的發展時間表相配合。

新地積極增發展密度 五項目供應量2.7萬伙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府去年將公私營房屋比例由六四比增至七三比，私人土地供應因此由以往每年目標1.8萬伙大減至1.35萬伙。但香港土地供應持續稀缺，無論公私營都供應不足，政府開拓新土地資源又屢屢受挫。因此，不少發展商趁機擴大旗下土地的發展密度，其中又以新地最為積極，去年至今5大住宅項目向城規會申請放寬密度，合共單位數量高達27,582伙，相等於政府兩年供應目標。

作為新界持有最多農地的發展商之一，新地近年持續將旗下農地轉為住宅用途，提升地皮潛力。去年更一口氣就4幅土地向城規會申請加大發展密度，令市場嘩然。資料顯示，該4幅土地一共可供應約16,290伙，連同最新申請的石湖圍項目約11,292伙，單位總數高達27,582伙，相比4幅土地之前已獲核准或擬建7,413伙多2.7倍。

項目遍及上水屯門西貢

新地去年向城規會申請放寬發展密度的4個地盤分別位於上水、屯門、西貢和元朗。新地於申請文件中，不時提到房屋短缺問題依然存在，認為政府改撥私宅地以發展公營房屋，將令私宅單位供應進一步萎縮。業內人士相信，新地是想趁政府大舉覓地的契機為旗下土地「鬆綁」。

上述4個地盤中，規模最大為西貢十四鄉項目，2017年10月底以158.92億元完成補地價後，去年進一步申請將單位數量由之前2013年批准興建的4,930個單位，單位數量增近1倍至9,500伙，可建樓面增加兩成，項目今年初已獲批，預計發展商未來須要就增建部分進行補地價。

此外，新地亦申請於元朗長春新村附近一幅佔地近168萬方呎的土地，興建一個擁有32幢樓宇的大型項目，提供3,891個單位，以及於上水古洞南項目及屯門星堤2期，分別興建1,573伙及1,326伙。按城規會資料，現時其中3幅已獲城規會有條件通過，上水古洞南項目將排期今年9月審議。

「新界大地主」多個項目待售

除上述5個項目外，新地在新界尚有多個大型住宅地盤將會開賣，如兆康第54區(約4,500伙)、天水圍第112區及115區地皮(3,808伙)、天榮站項目(1,938伙)等等，名副其實為「新界大地主」。

啟德住宅地僅收4標 歷來最差

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 啟德第4A區1號地盤住宅地昨日截標，地政總署公佈收到4份標書，為啟德發展區一帶歷來反應最差的一幅住宅地。有份入標的財團，分別來自長實、新地、信置，而嘉華國際則夥拍會德豐地產、中國海外合組財團投標。業界認為，項目地價成本高，加上近日社會紛爭未停、中美貿易戰持續等，都影響發展商意慾。

■嘉華國際香港地產發展及租務部總監尹紫薇昨日投標後指出，啟德住宅地規模較近期批出的地皮大，可塑性高。香港文匯報記者 彭子文 攝

地皮大 惟距離啓德站遠

嘉華國際香港地產發展及租務部總監尹紫薇昨日投標後指出，啟德住宅地規模較近期批出的地皮大，可塑性高。對於最近啟德一帶有地皮流標及撻訂，她表示，流標是商業地，與今次住宅地性質不同。又指若日後中標將興建中小型單位，會按市況出價。

據了解，地皮位於跑道區後排，面向九龍灣方向，佔地約17.63萬方呎，項目要求發展商興建安老院舍和幼兒中心，估值約130億至161.4億元，每方呎樓面地價約12,083元至15,000元。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，入標反應一般，是因為地價成本高，加上近日社會紛爭未停、中美貿易戰持續等，都影響發展商意慾，相信發展商出價會有折讓。

對於有發展商合組財團入標，他指，合組財團有利分攤發展風險及將來賣樓，又指昨日截標的地皮望向九龍灣市景，價錢會比全海景低約15%。他分析，項目缺點是距離未來啟德站有一定距離，生活配套不足，但較接近現有去觀塘的行車橋，交通上相對理想。估計項目會建混合式豪宅，以中小型單位為主再加上部分大單位及特色戶。

屯門景峰區地皮下周招標

另外，地政總署剛公佈，將於下周五起公開招標出售屯門景秀里與景峰徑交界的住宅地皮，並於8月23日截標。項目地盤面積約11,386方呎，最高樓面約37,574方呎。中原測量師行張競達表示，地皮位處屯門景峰區，屬民生住宅地段，預計將作中小型住宅發展，料單位可享開揚景致。

近年項目附近亦有新盤供應，受到上車客及區內換樓客的垂青。是次地皮規模不大，投資金額及風險相對較低，料可吸引大型發展商以及中小型發展商入標競投。但鑑於近期中美貿易戰進展反覆，社會氣氛亦不穩，加上昨日啟德地截標反應冷清，故下調是次屯門地皮估值，由原先每呎樓面地價估值約6,000元，調低8.3%至5,500元，總值減至2.05億元。

樓價指數連跌兩周

香港文匯報訊（記者 黎梓田）社會衝突持續影響市民置業意慾，坊間的樓價指數連續下跌。反映樓價的中原城市領先指數CCL最新報188.94點，按周跌0.43%，連續跌兩周。CCL在186點到190點之間徘徊，樓價波動收窄，反映連串社會抗爭事件對樓價的影響開始淡化，預計昨天啟德住宅地截標，其影響將會在8月上旬公佈的CCL開始反映。

CCL報188.94點，按周跌0.43%。大型屋苑領先指數CCL Mass報190.6點，按周跌0.33%。CCL(中小型單位)報188.95點，按周跌0.31%。CCL(大型單位)報188.91點，按周跌1.06%。CCL、CCL Mass、CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)齊跌兩周，分別下跌0.81%、0.51%、0.66%及1.57%。受制於港島樓價，CCL四大整體指數齊跌兩周，但並非樓價轉勢向下的訊號。兩周前港島樓價創新高，亦帶動四大指數齊升，兼三大指數創新高。

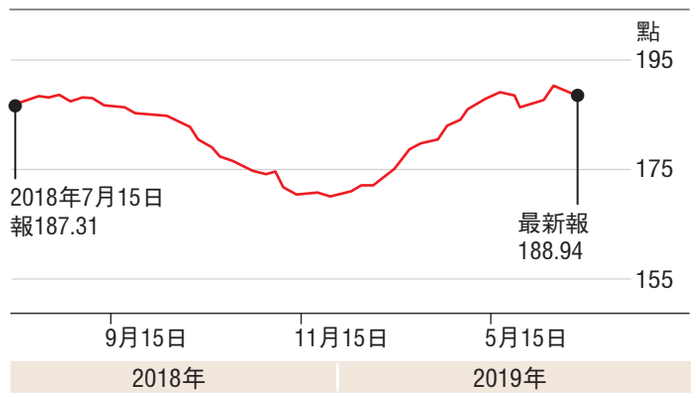
中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周四區樓價指數三升一跌，九龍CCL Mass最新報187.42點，按周升0.37%，連升2周共0.91%。新界東CCL Mass報200.06點，按周升0.24%，連升2周共0.36%。新界西CCL Mass報172.45點，按周升0.20%。港島CCL Mass報194.85點，按周跌2.01%。2周前港島樓價創新高後正常回軟2周。

社會事件影響正淡化

報告指，樓價繼續高位爭持，近七周計，四大指數均三升四跌，CCL累跌0.25%，CCL Mass累跌0.41%，CCL(中小型單位)累跌0.33%，CCL(大型單位)累升0.14%。樓價波動收窄，反映連串社會抗爭事件對本港樓價的影響逐步淡化。CCL在186點到190點之間窄幅徘徊，上下波幅約4點。7月19日啟德第4A區1號住宅地截標，對樓價的影響將會在今年8月上旬公佈的CCL開始反映。

樓價持續高位反覆，連跌兩周。「美聯樓價指數」最新7月10日至7月16日報174.16點，按周跌約0.11%，較四星期前亦跌約0.25%。本年迄今樓價則錄約8.17%的累積升幅。

若按港島、九龍及新界3區劃分，上周港島區及新界區樓價指數按周均下跌，而新界區按周跌幅最高。「美聯新界樓價指數」最新報166.01點，按周跌約0.5%，不過若與四星期前相比則升約0.37%；而該區本年迄今錄約9.35%的累積升幅，成為本年迄今樓價升幅最高的地區。

「美聯港島樓價指數」最新報186.41點，按周跌約0.06%，較四星期前亦下跌約1.17%；該區本年迄今則錄約5.19%的累積升幅。反觀，九龍區方面，「美聯九龍樓價指數」最新報166.17點，按周上升約0.39%，若與四星期前相比則跌約0.32%；而該區本年迄今錄約8.08%的累積升幅。

CCL一年走勢