

社會氣氛轉平靜 發展商爭相推盤走貨

Wetland Seasons Park 最快下月賣

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)本港社會氣氛轉平靜，發展商爭相出擊推新盤，市場估計下月有至少有2,377伙新盤推出市場。其中日前以逾422億元投得西九高鐵站商業地王的新地昨公佈，旗下天水圍濕地公園路項目第一期命名為Wetland Seasons Park，新地副董事總經理雷霆表示，該盤正待批預售樓花同意書，預計最快於12月中推出發售，或屬集團今年底壓軸新盤，並相信中美貿易談判可望短期內達成協議，目前是推盤的好時機。

計劃12月推售新盤資料

樓盤	單位數目
啓德嘉峯匯	1,006伙
天水圍Wetland Seasons Park	710伙
長沙灣恆大·睿峰	414伙
嘉道理道St. George's Mansions	175伙
東半山CENTRAL PEAK第1期	53伙
東半山CENTRAL PEAK第2期	19伙

■製表:香港文匯報記者 梁悅琴



▲新地公佈，旗下天水圍濕地公園路住宅項目第一期命名為Wetland Seasons Park。圖左至右為雷霆及胡致遠。 記者梁悅琴 攝

▼低市價政策仍見吸引力。啓德嘉峯匯昨首日開放示範單位予公眾參觀，獲不少市民前來參觀。



新地代理總經理胡致遠表示，濕地公園路項目共分三期發展，合共提供1,727伙。其中第一期Wetland Seasons Park共有710伙，採用階梯式設計，包括8座樓高10層的住宅大樓、4座樓高5層的低座別墅、以及10座洋房。其中標準戶涵蓋一房至三房，主打兩房戶佔69%，一房佔5.5%，三房佔25.5%，同時迎合上車客或換樓客需要，特色戶佔一期單位數目20%。

他指出，由於同區已很久沒有新盤推售，

會擴闊參考價區域，惟項目標準戶主打兩房及以下，相信有不少單位可受惠政府放寬按揭。雷霆表示，該盤屬低密度設計，地積比率只有1.5倍，貼鄰全港唯一一個濕地公園，相當獨特。

CENTRAL PEAK或下月底登場

雷霆稱，同系港島東半山司徒拔道18號的CENTRAL PEAK會視乎示範單位的準備進度，有機會於下月底或明年初推出。

恆大·睿峰上樓書最細203呎

內房中國恒大旗下位處長沙灣東京街的恆大·睿峰昨日上載售樓書，項目提供414伙，包括開放式至3房間隔，實用面積203至758方呎，最細一伙為東翼5樓D室，實用203方呎另連181方呎平台。項目預計於2021年10月底落成，樓花期長約23個月。日前已公佈以低市價約6%推出首張208伙價單的啟德嘉峯匯，昨日下午3時開始開

放設於北角的示範單位予公眾參觀，發展商嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，該盤將於今日起收票，預計下周展開首輪銷售之前，有機會加推，且有一定加價空間，並指，同系同區嘉匯部分單位成交呎價高達3萬元。

他指出，嘉峯匯的開放式戶Studio Plus單位內設有趟門，方便買家配合不同類型傢俬，亦可隨時變為一房戶。對於美國總統特朗普正式簽署《香港人權與民主法案》，他

認為，此舉屬姿態上的表態多於實際上的影響，相信對香港樓市沒有直接影響。

新盤成交方面，新世界旗下元朗臻頤昨天沽出一伙一房戶，單位為22樓A9，實用面積330呎，成交價564.1萬元，呎價17,094元。據悉，買家被發展商近日推出的全新付款方法所吸引，買家只需於簽署臨時買賣合約時繳付相等於樓價5%之訂金，餘額均可於成交時繳付。盤開售至今共沽出229伙，套現逾12億元。

Yoo Residence 勁蝕9球 暴亂來最慘

香港文匯報訊 (記者 黎梓田)社會連場暴力衝突的影響未散，市場上重現多宗劈價賣盤，港島樓更有業主「大出血」。銅鑼灣半新盤Yoo Residence 近期有高層特色戶以1,500萬元連車位售出，較原業主買入價蝕蝕近「9球」(即900萬元)，成為修例風波以來最大宗蝕讓。

半新盤頻現低價易手

另外，市區連錄半新盤低市價易手。紅磡「劏房之城」環海·東岸，新近錄得一宗低市價成交，有開放式戶以418萬元沽出，成交價為屋苑近5月來低位。利嘉閣地產黃旨煥表示，成交單位為1C座中低層B室，實用面積229方呎，採開放式間隔，原業主早於今年2月以438萬元將單位放售，經議價後減

價20萬元或約4.6%，以418萬元易手，實用呎價18,253元。資料顯示，原業主於2015年9月以約347萬元一手購入上述單位，持貨4年後轉售賬面獲利約71萬元或兩成。

香港置業曾家輝表示，長沙灣半新盤曉盈錄得2房單位買賣成交，成交價低市價半成。售出單位為曉盈低層A室，坐向西南，2房連儲物室間隔，實用面積約515方呎。曾家輝稱，單位以850萬元放盤兩個月後獲外區客接洽，議價後減價50萬元，以約800萬元成交，實用呎價約15,534元。據了解，買家為首置客，睇樓2次即拍板入市。資料顯示，原業主於2014年9月以約654.6萬元購入上述單位，是次轉售賬面賺約145.4萬元，物業升值約22.2%。



■銅鑼灣Yoo Residence一房特式戶連車位約1,500萬沽出賬面蝕近900萬元。 網上圖片

啟德標書兩年減67% 仲量行看淡地價

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)仲量聯行昨天公佈的《住宅銷售報告》指出，政府今年推出招標的啟德區住宅地皮所吸引的平均入標數目跌至5.5份，較兩年前大減67%，數字反映發展商投地趨審慎。

於11月13日截標的啟德(新九龍內地段6554號)住宅地皮接獲4份入標，與另一幅在7月招標售出的啟德

地皮(新九龍內地段6577號)，並列啟德發展區接獲最少標書的地皮。該發展區2017年住宅地皮平均接獲16.3份標書，2018年平均入標數目為6.5，今年則跌至5.5份。

組財團投地減風險

仲量聯行資本市場部資深董事莫凱傑表示，儘管其中一個原因是有多

發展商合組財團參與競投政府地皮，尤其大型地皮，但同時也反映發展商在樓市下行風險增加下，嘗試減低投資額及風險。

經濟已有衰退跡象

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如指出，啟德地皮(新九龍內地段6554號)以15.95億港元售予由中海、恒

地、嘉華及九倉合組的財團，平均每方呎樓面地價較5個月前售出的相連地皮(新九龍內地段6553號)低27%。

她補充，香港八月至十月的失業率再升至3.1%，屬經濟衰退的初期跡象；加上香港政治局勢未明朗持續影響市場氣氛。在此情況下，發展商在短期至中期會繼續採取審慎策略投地，將導致地價下跌。

黃竹坑長德工業大廈全幢招標

香港文匯報訊 世邦魏理仕獲業主委任為獨家代理，公開招標出售香港黃竹坑道30號長德工業大廈100%業權，截標日期為12月20日中午。

業權集齊100%便於重建

長德工業大廈於1971年落成，樓齡逾48年，現為樓高15層的工業大廈。地盤呈三面單邊，佔地約9,800平方呎，最高可建建築面積約14.7萬平方呎，極具重建潛力。從短線角度考慮，是次標售集齊100%業權，買家購入後可重建成新式工業大廈或補地價作寫字樓用途；長線角度而言，可併購毗鄰大廈擴大發展

規模。該物業出入口正正設於香葉道，信步可至黃竹坑港鐵站，經由港鐵接駁各核心商業區，交通便利。物業景觀開揚，可享深灣及海洋公園景致。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事楊偉德表示，物業坐落於香葉道並面向港鐵站，出入便捷，投資潛力看高一線。事實上，沿香葉道只有25幢物業，屬單一業權可供重建更奇貨可居，可謂買少見少。未來隨著黃竹坑站上蓋項目相繼落成，將提供近5,000伙豪華住宅單位及約50萬平方呎大型商場，不論在人流、消費能力以至整體環境都會帶來全新面貌，黃竹坑區商業價值肯定得以提升。



■長德工業大廈於1971年落成，樓齡逾48年。

城市規劃條例(第131章) 對根據第16條所作出的決定進行覆核的申請

城市規劃委員會(下稱「委員會」)已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第16(3)條所賦予的權力，就以下附表所載根據條例第16(1)條提出的申請作出決定。申請人現按照條例第17(1)條，申請對委員會的有關決定進行覆核。

依據條例第17(2A)條，有關覆核申請現於正常辦公時間內在下列地點供公眾查閱－

- (i) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；及
- (ii) 新界沙田上禾輦路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處。

按照條例第17(2D)條，任何人可就有關覆核申請向委員會提出意見。意見須述明該意見所關乎的申請編號。意見須不遲於附表指定的日期，以專人送遞、郵遞(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)、傳真(2877 0245 或2522 8426)、電郵(tpbpd@pland.gov.hk)或透過委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)送交委員會秘書。

任何打算提出意見的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引:根據城市規劃條例公布修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請以及就各類申請提交意見」。有關指引可於上述地點，以及委員會的秘書處(香港北角渣華道333號北角政府合署15樓)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

按照條例第17(2G)條，任何向委員會提出的意見，會於正常辦公時間內在上述地點(i)及(ii)供公眾查閱，直至委員會根據第17(6)條就有關的決定作出覆核為止。

有關申請的摘要(包括位置圖)，可於上述地點、委員會的秘書處，以及委員會的網頁瀏覽。

委員會考慮申請的暫定會議日期已上載於委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)。考慮規劃申請而舉行的會議(進行商議的部分除外)，會向公眾開放。如欲觀看會議，請最遲在會議日期的一天前以電話(2231 5061)、傳真(2877 0245或2522 8426)或電郵(tpbpd@pland.gov.hk)向委員會秘書處預留座位。座位會按先到先得的原則分配。

供委員會在考慮申請時參閱的文件，會在發送給委員會委員後存放於規劃署的規劃資料查詢處(查詢熱線 2231 5000)、於會議前上載至委員會網頁，以及在會議當日存放於會議轉播室，以供公眾查閱。

在委員會考慮申請後，可致電2231 4810或2231 4835查詢有關決定，或是在會議結束後，在委員會的網頁上查閱決定摘要。

個人資料的聲明

- 委員會就每份意見所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作以下用途：
- (a) 處理有關申請，包括公布意見供公眾查閱，同時公布「提意見人」的姓名供公眾查閱；以及
 - (b) 方便「提意見人」與委員會秘書及政府部門之間進行聯絡。

附表

申請編號	地點	申請人提出覆核的事項	就覆核申請提出意見的期限
A/YL-PN/58	新界元朗流浮山下白泥稔灣路丈量約份第133約地段第74號(部分)	拒絕臨時農作物及蔬菜收集站(為期3年)及填土的申請	2019年12月6日
A/YL-TT/480	新界元朗白沙村丈量約份第119約地段第1153號餘段(部分)和毗連政府土地	拒絕臨時汽車修理工場(為期3年)的申請	2019年12月13日
A/K1/259	尖沙咀柯士甸道8號香港童軍中心地下部份及地庫部份	拒絕臨時食肆(餐廳)的規劃許可續期(為期3年)的申請	2019年12月20日
A/NE-TK/674	新界大埔汀角丈量約份第29約地段第722號A分段(部分)、第722號餘段(部分)、第725號餘段(部分)、第762號(部分)及第763號餘段和毗連政府土地	拒絕臨時停車場(只限私家車)(為期3年)的申請	2019年12月20日
A/YL-NTM/391	元朗牛潭尾丈量約份第104約地段第232號(部分)、第233號(部分)、第234號(部分)、第235號(部分)及第236號餘段(部分)和毗連政府土地	拒絕填土及填塘，以作准許的農業用途的申請	2019年12月20日

城市規劃委員會

2019年11月29日