

政府正檢視具發展潛力的棕地發展，預計今年底將會開展進一步技術研究，再公佈有多少棕地能興建公營房屋。為免手上土地大貶值，有發展商就旗下新界棕地申請發展大計，計劃將一幅位於元朗東成里的土地，申請興建16幢最多45層高的分層住宅，以及34幢3層高洋房，提供3,848個單位的大型屋苑，總樓面達183.5萬方呎。

香港文匯報記者 顏倫樂

政府明年初接受土地共享先導計劃申請，同時亦預告會引用《收回土地條例》大規模收棕地，涉及450公頃，首階段會優先檢視當中160公頃較接近現有基礎設施的棕地可否作公營房屋發展，預計今年底將會開展進一步技術研究，再公佈有多少棕地能興建公營房屋。消息推動發展商加快就手持農地申請發展。

地皮劃「未決定用途」

城規會剛接到一宗新申請，有財團就旗下元朗南生圍東成里一幅棕地申請建屋，地皮面積約57.68萬方呎，相當於約三分之一個維園，現時劃為「未決定用途」。申請人指，該地原本因為要等候西鐵綫及元朗排水繞道的最終走線，令發展一直未有定案，但隨著兩項工程於2003年及2006年完工，地皮卻一直檢討發展，實在浪費一片鄰近元朗新市鎮旁並可隨時用作發展的土地。

地盤位於元朗新市鎮及錦田北兩個主要住宅群之間，鄰近博愛醫院，現址大部分土地為閒置土地或零碎的寮屋及棕地。申請人指地點為一大片具有極高發展潛力的平坦土地，有完善基建，但卻閒置29年，認為發展有助解決新界鄉郊地帶土地用途不兼容問題，申請人為此擬備一份總綱發展藍圖。

根據發展商新方案，地盤將會作綜合住宅發展，住用部分以3.082倍地積比率發展，提供177.78萬方呎，另外有0.1倍地積比率作非住用發展，提供57,674方呎，擬建16幢最多45層高的分層住宅，提供3,814個住宅單位，另外亦有34幢3層高洋房，平均面積462方呎，預計最快2026年落成。至於私家車位有372個，私人休憩用地面積約12萬方呎。

強調無礙建公營房屋

值得留意，申請文件特別提到上月政府施政報告新措施，指政府有意於東成里一帶發展公營房屋，因此申請人亦就該地盤以及附近其餘土地提出指示性發展方案，指整個「未決定用途」地帶上已預留部分土地作公營房屋發展，區內私人土地應確保通行權及發展潛力不受影響，強調申請不會減低該區其餘部分的發展潛力。

申請人指，如按照其總綱發展藍圖，整個「未決定用途」地帶將可適度延伸元朗新市鎮，並貼近政府現行公私營房屋比例約7比3，合共提供15,495個單位。為了尊重鄰近的東成里鸞島林，申請地點的東北部分只會作低密度住宅發展及園境設計，以保育自然、提升生物多樣性及減少環境干擾，同時提供一個更悉心設計和管理而適合候鳥棲息的環境。

嘉里危險品倉活化

此外，城規會剛收到一宗工廈重建活化申請。嘉里旗下九龍灣啟興道7號嘉里危險品倉，提出放寬兩成地積比率，由9.5倍放寬至11.4倍，並重建為商業大廈。地盤面積約46,211方呎，將重建1幢不多於26層高的商廈，包括5層地庫，總樓面約526,802方呎。

據了解，該地盤曾於2012年獲准重建住宅發展，興建3幢分層住宅，提供約216個單位。

# 閒置29年棕地 申建3800伙搶開發

元朗東成里項目 地盤面積相當1/3維園



申請人指，東成里土地因當年等候西鐵等發展而一直未有定案。



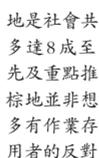
元朗東成里項目小檔案

地盤面積	576,778方呎
土地用途	未決定用途
可建樓面	1,835,240方呎
擬建幢數	16幢最多45層高大廈、34幢3層高洋房
提供單位	3,814個分層單位、34個洋房單位

## 棕地發展緣何困難重重？



特稿



香港樓價高企，其中一個原因是見地困難，無法大量增加供應。新界則有大量廢棄農地，卻白擺着無法動用。其實，發展棕地是社會共識，「土地大辯論」亦指有多達八成至九成公眾支持，作為政府優先及重點推薦的選項之一。然而，發展棕地並非想像中容易，因為該類土地上多有作業存在，政府開發會遇到棕地租用戶的反對。

棕地作業涉約5.2萬個職位

香港棕地主要是鄉郊的原有農地，但荒廢後變成露天倉庫或停車場。規劃署初步估算，新界約有1,414公頃土地可視為有作業營運棕地，另有165公頃沒有營運棕地。營運棕地主要位

於新界西北，佔地達1,060公頃，如以行業分類，一般倉庫/貯物及建造業比例最高，合共近750公頃，佔整體53%。

研究推算，棕地作業估計提供約52,000個職位，若面臨清拆，約有10%受訪者表示會結束業務，63%受訪者則表示會另覓地方繼續經營。另有43%受訪者表示，其作業需要在露天場地營運。因此如何安置棕地上的原有用途，成為解決棕地問題的關鍵。

多層貨倉月租貴棕地3倍

政府為解決棕地問題，曾提出會研究將棕地作業遷入多層大廈，但有些租用戶將棕地用作倉庫，存放大型建築材料，包括重型機械、長20米的鋼鐵等，受到樓層高度和面積所限，可能無

法放置這些大型建築材料。而且，在棕地經營的成本較便宜，每方呎月租僅十餘元，但現有的多層貨倉，月租可能貴三倍，實非所有棕地作業能負擔。

政府最近公佈的「新界棕地使用及作業現況研究」亦有提及多層大廈方案，報告指技術可行，但由於特建的通道、樓底及負荷量的要求，發展這類多層樓宇需要龐大的資本投資，由市場主導多層樓宇發展的商業可行性仍需仔細觀察。租金補貼雖然可提供誘因鼓勵遠離棕地的營運者遷入多層樓宇，但這項涉及運用公帑，務須有謹慎的財務評估。

業權分散及交通接駁欠缺

規劃署前署長潘國城過去曾指出，即使棕地作業者願意遷走，政府仍要解決業權問題，並可能要面對司法程序，所

以較難掌握發展時間。據了解，現時未有發展計劃的棕地達700公頃，規劃署根據策略位置、交通接駁程度、棕地群的面積決定發展潛力，棕地群若與現有新市鎮及主要公路的距離少於步行距離內500米，而土地面積最少有兩公頃的話，其發展潛力屬較高。

政府上月已預告，會動用《收回土地條例》，收回由私人擁有的新界約450公頃土地發展公營房屋，大部分為棕地。政府會先規劃後收地，並優先檢視當中160公頃較接近現有基礎設施的棕地。據了解，該批土地位於沙埔村、十八鄉、屏山、泰亨、藍地等地；另有290公頃屬中等，分別位於牛潭尾、流浮山等，目標在2020年年底前完成分析。

香港文匯報記者 顏倫樂

## 新盤年內沽1.84萬伙 新例後新高



長實何家欣指，愛海頌自10月中開售至今累沽274個單位，套現超過26億元。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）今年以來新盤交投暢旺，據美聯物業房地產數據及研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，本年迄今（截至12月9日）新盤單位（包括全新盤及貨尾）共售出逾18,400伙。數量不單較去年約15,700伙高出逾

17%，甚至較2017年約18,250伙更高，創2013年一手銷售條例後新高。

中小型單位佔76%

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以面積劃分，本年迄今售出

新盤在不包括村屋及特殊個案之下，面積逾300方呎至600方呎單位超過9,700伙，佔約53%。300方呎或以下的單位亦達4,200多伙，佔約23%。至於逾600方呎至1,000方呎的單位售出近3,300個，佔約18%。餘下為逾1,000方呎單位，銷售約1,200伙，佔逾6%。

愛海頌三房送旅遊套票

踏入12月中，發展商繼續落力促銷旗下樓盤。長實夥市建局合作的長沙灣愛海頌推出「聖誕愛旅遊」優惠，本月13日至明年1月31日購入愛海頌指定三房戶的買家，將獲價值13.5萬元的4人芬蘭旅行套票，名額19個。

長實助理首席經理（營業）何家欣指，愛海頌自10月中開售至今累沽274個單位，套現超過26億元。

自政府10月中公佈放寬樓按保價上限後，愛海頌選用建築期付款的買家比例由最初的30%升至最近的40%，相信與項目提供的建築期付款折扣與即供付款折扣僅相距2%有關。

晟林加推8伙 下周一售

至於福晟國際旗下的何文田晟林昨加推8伙，分佈於3、5、7樓，面積297方呎至419方呎，價單定價963.1萬至1,428.3萬元，維持最高21%折扣，折實價760.8萬至1,128.4萬元。以今批推出5樓E室為例，面積297方呎，價單定價971.6萬元，相比首張價單高一層、面積一樣的6樓E室，價單定價960.6萬元，即低層單位反比高層單位貴約1.1%。該8伙於下周一發售。

佔辣稅最大比例的從價印花稅（包括雙倍印花稅DSD及新住宅從價印花稅DSD2），11月錄得1,530宗，按月回落8.3%，金額錄得9.359億元，按月大跌39.7%。

從價印花稅中，若細分住宅與非住宅類別，住宅印花稅跌幅相對明顯，11月僅327宗及5.69億元，較之前11月份481宗及11.8億元大跌32%及52%。

至於非住宅所須繳交的雙倍印花稅DSD，11月錄得1,203宗及3.669億元，宗數按月微升1.3%，金額則按月跌1.4%。

反映香港樓市投資氣氛的額外印花稅（SSD），11月錄得22宗，按月少4宗，涉及金額1,364.4萬元，按月多12.4%。

## 戴行料明年舖租跌逾一成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）內外連番遭受摧殘的本港經濟正步入衰退，工商投資者及租戶對前景信心開始大減。戴德梁行昨日發表物業市場回顧時表示，本港零售業受社會衝突影響至深，10月旅客量按年大跌近46%，各核心區舖租由原本年初進入上升軌道，到第三季卻完全抵消升幅，年尾更進一步下跌，中環區舖租全年跌幅高達18.8%，並預料各核心區舖租明年上半年將錄雙位數跌幅。

戴德梁行指，自年中本港出現「社會衝突」後，多區商店屢受影響而要暫停營業，加上衝突進一步惡化下，零售生意受到重挫，10月旅客量更按年大跌45.9%，屬歷年最大單月跌幅。部分核心區舖租本來在年初重拾上升軌道，但持續的社會衝突令升勢落空，其升幅已於第三季被完全抵消，第四季更進一步下跌。其中，尖沙咀及旺角錄得多達10%的按季跌幅，中環及銅鑼灣分別按季跌9.8%及8.5%。全年跌幅方面，中環累積跌幅高達18.8%，其他三個核心區分別跌10.1%至13.8%。

銅鑼灣舖租跌幅料最慘

香港商舖部主管林應威表示，暫時未見社會情況很快平息，最快要在農曆新年後才能判斷舖租是否見底。他對明年前景不樂觀，預計上半年各區舖租再錄雙位數跌幅，銅鑼灣情況最差，租金跌幅介乎12%至14%跌幅；餐飲業租金或下調5%至12%。他又提到，留意到有商舖提早營業並開源節流，惟未見大型退租潮，另有業主提供3個月至6個月租金優惠。



左起：戴德梁行林應威、高偉雄、陶汝鴻、蕭亮輝及韓其峰。

## 11月辣稅收入跌近半

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）稅務局最新公佈，11月三辣稅的成交量及收入都出現下跌，涉及成交1,736宗，按月少12.7%；稅收金額大瀉至13.1億元，相比10月時的24.45億元急跌46.4%。

三辣稅中以買家印花稅（BSD）所涉稅收跌得最多，11月只得184宗，按月少37.8%，所涉金額只有3.6億

元，按月少六成。

BSD金額少六成

BSD反映外來買家及公司客，業內人士指出，香港局勢持續動盪，相對於政府新按揭措施，外來買家或公司客着眼點更多於香港投資環境及居住環境等，造成這批人士減少在香港購置物業。