

南生圍申建5000公私營屋

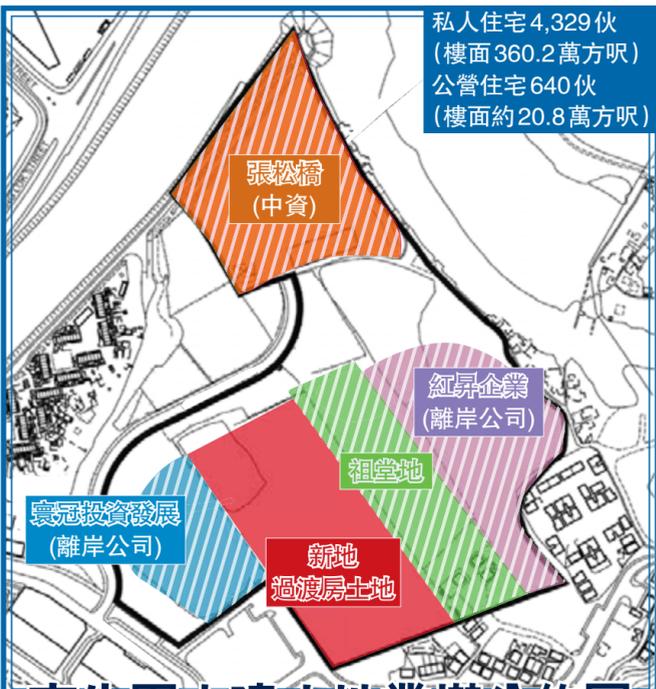
地盤包含借地同心村 新地稱不認識申請人

政府覓地建屋可謂一波三折，連備受社會注目的過渡性房屋政策也殺出一個「程咬金」。元朗南生圍山貝涌口村毗鄰一幅逾10公頃土地，有財團申請以3.68倍高密度住宅發展，興建30幢樓宇共提供4,969個單位，規模相當於半個沙田第一城，其中約640伙撥作公營房屋。不過，該土地有部分與新地借予香港聖公會的30萬平方呎用地重疊，新地方面表示，反對有關申請，並指不認識申請人。

香港文匯報記者 黎梓田



運房局局長陳帆等出席新地1月10日舉行的「同心村」過渡性房屋計劃公佈活動，並參觀模型。



南生圍申建土地業權分佈圖

私人住宅4,329伙
(樓面360.2萬方呎)
公營住宅640伙
(樓面約20.8萬方呎)

根據城規會文件，元朗南生圍東頭工業區北邊、山貝涌口村毗鄰的一幅約10.56公頃土地，有財團申請作大型綜合發展及濕地修復區用途發展。地皮距離港鐵元朗站及朗屏站約8至10分鐘步程，佔地約113.9萬方呎，發展商申請以3.68倍地積比發展，當中住用地積比為3.35倍，分期興建30幢18層至41層高住宅，其中私人住宅佔29幢，涉及4,329伙，樓面約360.2萬方呎，平均單位面積約832方呎。

公營單位640伙涉20.8萬呎

地盤的西南面則興建1幢公營樓宇，樓面約20.8萬方呎，涉640伙，平均面積約325方呎，佔項目總伙數13%。該土地另將提供4幢5至12層高非住用建築，樓面約37.7萬方呎，將用作發展會所、零售及國際學校等等。

申請人指，該地改劃用途至今14年仍未作永久綜合發展批准，現時繼續閒置，發展藍圖已考慮環境因素，例如提供連接南生圍濕地的濕地修復區、北面住宅及學校採用有效減少錦田河沿岸熒光的建築設計，以及提供4條通風廊和風道及採用階梯式建築高度設計。文件顯示，申請人為

紅昇企業有限公司及寰冠投資發展有限公司，為現行土地擁有人之一，但公司註冊處未有其登記資料。

翻查資料，發展商早於2005年7月曾就今次地盤提出過發展住宅方案，包括以地積比1倍發展，發展21幢4至12層高的低密度住宅，提供426伙，或者興建17幢4至12層高住宅，建410伙，但未獲城規會批准。今次申請發展密度，較舊方案擬建伙數大增逾10.6倍。

新地借地聖公會建過渡房

不過，新地上月初曾公佈將一幅亦位於山貝路及涌業路之間的佔地30萬平方呎用地，借出作過渡性房屋項目，將以象徵式1元租借予香港聖公會，項目將命為同心村，料提供約1,600伙，可令約5,000個基層家庭受惠，同心村地盤與今次申請用地部分範圍卻有所重疊。

新地回覆指，集團與該申請人無任何關係，新地早於去年下半年已着手籌備同心村項目，事前無收到通知相關申請改劃。新地續指，現階段該地做永久房屋的條件未成熟，集團不同意該改劃申請，會全心全意支持該幅土地興建過渡性房屋。

申改劃無需業權 人人皆可入紙



小資料

今次南生圍申建5,000伙地盤，完全包含新地借地建過渡性房屋的同心村地盤，但新地指並不認識申請者。那麼，是否任何人都可以將業權不屬於自己的土地申請改劃？

據城規會資料，任何人如欲對法定圖則，即分區計劃大綱圖或發展審批地區圖提出修訂，可根據條例第12A條，向城規會遞交申請，要求修訂圖則。公眾可就圖則上的土地用途地帶、《註釋》說明頁的條文、某土地用途地帶「第一欄」及「第二欄」用途，以及《註釋》所列的規劃意向和發展限制，提出修訂圖則申請。

發展建議僅作參考之用

如果申請是有關某一用地，申請人可提交簡略發展建議，說明修訂圖則後擬進行的發展，以支持其申請。簡略發展建議僅供作為參考之用，縱使城規會接納全部或部分的申請，有關建議亦不可視作獲准的發展計劃。換言之，公眾可對任何由他人持有的土地提出修訂申請，故出現是次申請土地與其他業權重疊的情況。

香港文匯報記者 黎梓田

疫情日韓擴散

香港文匯報訊(記者 周紹基)新冠肺炎疫情持續，尤其在日本韓國兩國大規模擴散，震散外圍股市及亞幣，韓國股市更跌1.5%。盤中又傳出湖北、山東和浙江分別有監獄大規模爆發疫情，恒指跌勢加深至逾344點，低見27,264點，最終收報27,308點，挫300點或1.1%，成交1,008億元。全周計，恒指累跌506點或1.8%，結束兩周的連升。另一方面，資金避難所黃金昨日升至每安士1,634美元的7年高位。

恒指下挫 全周累跌506點

資金進入避險市場，美匯指數升至99.7，直撲100大關，同時，日圓、韓圓、坡元等受疫情影響較大的國家，貨幣全線大跌。另一方面，黃金也被大手吸納，金價昨日升至每安士1,634美元的7年高位。花旗表示，投資者憂慮全球增長可能進一步放緩，黃金成為投資者對沖風險的主要方式，故認為在未來12至24個月內，金價將升至每安士2,000美元。

對於近期出現美元、金價雙雙呈強的罕見現象，恒生首席市場策略員溫灼培解釋指，傳統上，因黃金以美元計價，故美元強，按例金價會弱，反之亦然。但現今美匯強勢，相信是因歐元疲弱所致。首先是德國政府準備接班，其次是美國貿易矛頭轉向歐洲，歐元區貿易恐受損，令歐元失去支持力。

金礦股向好 濠賭股下跌

至於黃金走高，他指出，激發黃金需求的最主要原因，是環球的低息環境。從技術而言，現貨金已升越1,600美元的重要關位，下一個關口為1,625至1,630美元之間；而美匯升穿100的阻力非輕，但不排除上穿的可能。金價上升，金礦股昨日向好，中國黃金(2099)急升5.6%，招金(1818)及山東黃金(1787)也分別升3.3及2.9%，紫金(2899)升1.3%。

港股方面，匯豐證券行政總裁沈振盈指出，在美元強勢下，股市走弱會很明顯，從技術走勢分析，恒指完全受制於28,000點阻力，進入調整期實屬正常。至於今次調整期將回吐多少，就要視乎疫情的變化。他指，最近疫情有向國際擴散的跡象，令大市失守27,500點支持，現時支持位下移至26,800至27,000點區間。

個股方面，除恒安(1044)微升0.6%及吉利(0175)無升跌外，藍籌股全線下跌。澳門賭場重開，但人流非常冷落，多間大行相繼調低今年澳門博彩收入預測。金沙(1928)跌3.4%，銀娛(0027)跌2.4%，新濠(0200)跌3.9%，美高梅(2282)跌3%，永利(1128)及澳博(0880)也分別跌1.6及1.4%。航空股繼續受壓，東航(0670)挫4.2%，南航(1055)跌3%，國航(0753)跌1.9%。

金價看試2000美元



港股昨日成交額逾一千億元。 中新社

WEST PARK 疫市加推 均呎價破2萬



長沙灣WEST PARK新價單折實平均呎價較首張價單上調10.5%。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情未阻部分發展商推盤計劃，興勝創建旗下長沙灣現樓WEST PARK昨日加推第二張價單共30伙，平均呎價22,405元，以最高折扣8%計，折實平均呎價20,613元，單位主要集中高層，較首張價單折實平均呎價18,646元上調10.5%。首推的頂層25樓A室連平台戶，折實呎價24,720元，挑戰項目新高。

一房戶折實價660萬入場

該盤加推的30伙，面積333方呎至493方呎，售價由717.4萬元至1,182.6萬元，呎價19,844至26,870元。入場單位為6樓C室，面積333方呎，一房戶，折實價約660萬元，呎價19,820元；最貴為頂層25樓B室，面積493方呎，折實價約1,088萬元，折實呎價22,068元。該批單位除最貴單位外，餘下29伙折實價均在1,000萬元以下，可承造最高80%至90%按揭。一手市場昨日售出約6伙，包括新世界旗下清水灣

傲瀧D座P10室，屬內園池景三複式單位，面積2,619方呎，連639方呎天台，成交價6,435.4萬元，呎價24,572元。

此外，屯馬線效應下，中信泰富旗下馬鞍山現樓峻源昨藉招標以1,778萬元售出一伙三房戶，單位為第2座15樓B室，面積922方呎，呎價19,284元。峻源自2月14日港鐵屯馬線1期通車後，一周售出4伙，吸金逾8,100萬元。

賢文禮士低價單近12%沽

華懋旗下九龍塘賢文禮士亦透過招標以3,460萬元沽出第5座9樓E室，面積1,459方呎，呎價23,715元。資料顯示，該單位曾以價單形式推出，扣除最高折扣後，折實價逾3,922萬元，換言之，今次作價較之前價單價低11.8%。

新地旗下南昌站現樓匯豐低座日鑽匯10樓B室以4,292.22萬元售出，面積1,624方呎，呎價26,430元。

CCL 微跌 4周連升結束

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情嚴峻，樓市信心大減，劈價成交開始反映在坊間樓價指數上。中原城市領先指數CCL最新報178.8點，按周跌0.03%，結束4連升，四區指數錄得兩升兩跌。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，新春後疫症擴大，傳統季節性旺市明顯被推遲，惟近期二手買賣有所增加，估計旺市會重臨，料反映於3月下旬公佈的CCL。

其他指數方面，中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報180.54點，按周跌0.02%。CCL(中小型單位)報178.87點，微升0.01點，連升5周共1.62%。CCL(大型單位)報178.44

點，按周跌0.17%，連跌2周共0.37%。該行認為，新春後肺炎疫症擴大，樓市成交大減，將於下周公佈的CCL開始反映，相信樓價走勢反覆回軟，預期CCL向下調整，上半年目標170點水平。

美聯樓價指數同樣回落

另一樓價指數「美聯樓價指數」也開始反映新型肺炎對樓價的影響，指數連升3星期後回落，最新報165.39點，按周跌約0.05%。美聯表示，最新指數大致反映兩周前(1月29日至2月4日)簽臨時買賣合約的交投，最新樓價出現回落，開始反映新型肺炎對樓價的影響。

旺角蚊型地下周五招標

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市受到疫情而調整，政府推出市區蚊型住宅地招標。地政總署公布，推出旺角新填地街及上海街的九龍內地段第11238號用地，並於2月28日(下周五)起招標，下月27日截標。

地皮面積僅約2,718方呎，最低可建樓面14,671方呎，市場估計，項目最多可建樓面約2.44萬方呎，估值介乎2.5億元至3.2億元，折合每方呎樓面估值約1萬元至1.3萬元不等。

美高梅傳求放寬債務契約

香港文匯報訊(記者 岑健樂)為防止新冠肺炎擴散，澳門政府曾下令關閉賭場，對賭企構成重大打擊。彭博引述知情人士稱，由於暫停營業影響，美高梅中國(2282)希望銀行放寬與97.5億港元循環信貸有關的財務契約。

根據原訂的債務條款，違反約定將構成違約事件。因此該公司本週早些時候向銀行徵求意見，希望放寬兩項與EBITDA

有關的契約，並支付15個基點的費用。據母公司美高梅國際酒店集團早前於美國證券交易委員會(SEC)的備案，貸款於去年簽署，要求公司保持最大槓桿比率為4.5倍，最小利息覆蓋率為2.5倍。

美高梅中國在澳門設有兩所賭場，分別是澳門美高梅及美獅美高梅。美高梅中國早前表示，受疫情影響，預計首季業績會受到重大影響。



捐口單抗疫 香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產常務董事黃光耀以私人義舉捐出100盒口罩予九龍樂善堂。後者成立的「口罩銀行」過去1星期共接獲13萬個外科用口罩，並透過長者地區中心等，將口罩派發給領取高齡長者生活津貼或綜援的長者、居於劏房之低收入家庭和長期病患者等。