

古洞北地賣 86 億 高上限 43%

興建中小型單位 呎價料 2 萬元起跳

新地以 86.14 億元力壓長實、恒地等 9 家財團，奪得香港上水古洞北首幅官地，每方呎樓面地價約 7,184 元，較市場預期上限高達 4 成。另外，新地同日還投得廣州南站核心區地皮（見另稿）。新地表示，古洞北項目將會興建中小型單位，預算總投資額為 180 億元。地產界人士指，項目錄得高價成交，可見發展商看好樓市，並趁樓市回穩，加緊吸納土地儲備。

近 日樓市復熾，黃竹坑站新盤呎價高見 3.8 萬元，連帶地價亦水漲船高，在新界擁有最多項目的新地，昨日以 86.14 億元中標上水古洞第 25 區用地，每方呎樓面地價約 7,184 元，較市場預期上限的 60 億元，高出逾 43%。

中標價創新界官地之最

上述地皮是港府新界東北新發展區首幅推出招標的地皮，鄰近規劃中的北環線古洞站，佔地約 20 萬方呎，可建樓面約 119.9 萬方呎，當中設有 20 萬方呎商業樓面，惟交通配套相對落後，目前只有少量交通前往。早前市場估值約 48 億至 60 億元，每方呎樓面地價約 4,000 至 5,000 元。

翻查資料，新地今次古洞北地皮的中標價，亦創新界歷來官地拍賣價之最，而第二貴的地皮亦由新地創下，為其 2019 年



■ 建設中的新界古洞北新市鎮。 資料圖片

2 月投得的大埔白石地皮，中標價 63.09 億元。

新地副董事總經理雷霆回覆本報查詢時表示，集團對於投得古洞北地皮感到很高興，認為此處將來是雙鐵路交匯站，位置相當優越，未來同區亦有足夠的生活同就業配套。

萊坊執行董事林浩文表示，這次中標價比預期高，反映發展商對該新區未來信心十足，這地皮成交價對該區地價有重要指標性作用，就等同第一幅啟德出售的住宅地皮。他估計，內地買家及本地用家會是該區未來主要購買力，估計落成後要每呎至少賣 1.8 萬元起才有合理利潤，這大約等同元朗新樓樓價。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，項目包括約 20 萬方呎商業樓面，而古洞北周邊缺配套，情況有點類似將軍澳日出康城，加上附近有不少豪宅洋房，預料發展商可從商業樓面中得到更多盈利，發展商因此而出價進取。他指，如項目以商住混合式發展，估計住宅落成後每呎賣 2 萬元起。

反映看好北環線潛力

美聯測量師行董事林子彬認為成交價遠高於市場預期，顯見發展商對樓市具信心，並且看好新界未來鐵路北環線一帶發展潛力，預料可為區內一二手樓市帶來刺激作用。



■ 廣州南站核心區項目，將於 2025 年分階段落成。

新地逾 84 億奪廣州南站項目

新鴻基地產同日宣布以 70.82 億元人民幣（約 84.74 億港元）投得廣州南站核心區地皮，項目總樓面約達 930 萬平方呎，提供辦公大樓、商場、酒店、住宅、服務式公寓及公用交通設施，是新地繼香港高鐵西九龍站項目後在粵港澳大灣區又一個具標誌性的大型交通樞紐綜合項目。

負責集團大灣區項目（包括廣州南站項目）的新地執行董事郭基輝表示，新地對大灣區的發展前景充滿信心，一直積極物色合適的投資項目，很高興能再度推動區內的高質量建設項目。

可出售樓面約 530 萬平方呎

廣州南站核心區項目將集合商、住、行於一身，提供辦公大樓、商場、酒店、住宅、服務式公寓及公用交通設施等。

項目預計可出售樓面約 530 萬平方呎（包括辦公大樓和住宅），另外將長期持有餘下約 400 萬平方呎的商場、酒店及部分辦公大樓等，預計於 2025 年起分階段落成。

DSE 英文試易考 教師預達標分高

中學文憑試英文科閱讀及寫作卷昨日開考，近 4.9 萬人應考。今年閱讀卷試涉及健康飲食、屋苑綠化及太空探索等議題，寫作卷則問及電動車、網絡紅人等內容。有英文科教師認為今年的題目直接，且考核的重點是流行話題，對同學來說較為簡單，故預期達標分數會上調。

英文閱讀卷分必答（Part A）及選答（Part B）部分，考生可從較淺的 B1 或較難的 B2 二選一作答，選答 B1 部分最高可獲第 4 級成績。其中，Part A 有三篇短文章，圍繞飲食文化，包括包裝食物爭霸戰、美食車等，B1 則以網上論壇及傳單作切入點，討論應否於屋苑入口種植；B2 涉及太空議題，提及首名登月太空人若土唐的故事及移居火星的可行性。

在寫作卷方面，要求考生就舉辦學校賣物會撰寫 200 字公告，並從選答的 8 題中揀一題作答，主題涉及電動車、網絡紅人與傳統媒體廣告的比較及求職信等。

創知中學英文科科主任盧顯珺昨日表示，今年的問題設計對於整體考生較為公

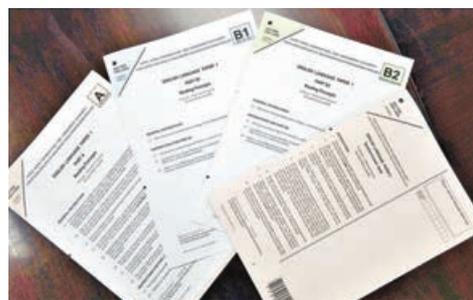


■ 郭運光（右二）及盧顯珺（右一）分享對英文科閱讀及寫作卷的看法。

平，閱讀及寫作卷由淺入深，適合不同程度的考生，既照顧到程度比較弱的同學，而透過表格題及長問答題也可甄別出優秀學生。

由於今年題目較易，盧顯珺預計達標分數會上調，想考取佳績有一定難度，對同學答案的準確度要求更高，才有望突圍而出。

若與往年比較，B2 以往生詞較多，今年較為容易，B2 亦有較為簡單能取分的題目。在寫作卷題目設置上，今年文字減



■ 今年英文科閱讀卷涉及健康飲食及太空探索等議題。

少、圖片增多，同學易於理解。

生詞整段解釋 考題較公平

創知中學資深英文科老師郭運光說，今年閱讀卷 B2 的文章中用上「terraforming」（外星環境地球化），考生之前應該沒有學過，但後面整段都是解釋這個詞，包括詳細描述如何將火星變成可居的地方，而文章並沒有預設同學一定要清楚背景資料，但都可以理解到相關的概念，故有關考題較為容易及公平。

3 過渡房項目拍板 可提供 2268 單位

「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」評審委員會昨日通過資助三個過渡性房屋項目，若全數上馬能提供 2,268 個單位，涉款總額為 12.459 億元。立法會過渡性房屋及劏房事宜小組委員會主席、民建聯立法會議員鄭泳舜期望，特區政府再檢視是否仍有空間增加過渡屋的供應量，特別是檢視仍未有短期用途的政府閒置土地。

昨日獲通過資助的三個項目分別是香港路德會有限公司建議的元朗八鄉錦田七星崗過渡性房屋項目，計劃的總撥款額為 4.95 億元，預計可提供約 900 個單位；九龍樂善堂建議的大埔船灣黃魚灘過渡性房屋項目，總撥款額為 6.798 億元，預計可提供約 1,236 個單位，以及基督教家庭服務中心建議的長沙灣長順街過渡性房屋項目，涉款 7,110 萬元，預計可提供約 132 個單位。