



▲葵涌商貿地位置不算太理想，然而上周仍有10家財團入標爭奪，發展方向各異

漢國6.8億奪葵涌商貿地

闊別本地地產市場近15年的漢國置業（00160），去年開始回歸後，終有成果，以6.868億元投得葵涌商貿地，將傾向發展物流中心，總投資近16億元。

地政總署昨日公布，位於葵涌健全街的商貿用地，以6.868億元批予出價最高的漢國旗下金譽發展有限公司。

總投資約16億

該公司旗下漢國地產策劃董事李振彪表示，由於該地周邊餐飲零售配套不足，且又非商業區，故建造寫字樓的可能性不大，相信公司很大機會發展物流中心，兼有部分寫字樓用途的大廈。他透露，過去一直有物流財團跟公司洽談合作，現在有機會跟有關財團合作發展；也有可能是夥同聯營公司健聯集團（00385）合作發展，作為公司的長線投資物業，一切待公司稍後開會再定奪。整個項目的總投資預計約15至16億元。

他說，該公司15年前轉戰內地市場，現內地發

展已進入收成期，加上近年內地房地產受多項調控影響，發展有所阻礙，故公司將資源重新調配回港，希望重新在港起步。不過，現時舊樓併購較困難，公司將繼續多參與競投政府地。

北上發展15年

漢國過去一直在港以收購及重建舊樓為主，不過，1997年金融風暴，本港樓市大瀉，且持續低迷數年，該公司便逐步淡出本地市場，於2001年沽清上水金湖居後，絕跡在港的地產發展，轉攻內地市場。現時在港主要持有兩幢酒店及一幢寫字樓作收租用途，在內地則以廣州、深圳、海南及重慶為主。

該幅商貿地位置不算太理想，然而上周仍有10家財團入標爭奪，發展方向各異，包括寫字樓、物流中心或數據中心等。最終由漢國勝出，每呎樓面成交地價約3012元，貼近市場估值下限。不過，去年區內多宗工廈或物流中心物業的成交呎價也只約2300至3400元不等。因此，以發展商預計的總投資計，每呎成本價約6600至7000多元。

葵涌商貿地皮資料

地點	葵涌健全街
地段	葵涌市地段495號
用途	商貿
地盤面積（方呎）	29935
地積比率（倍）	7.618
可建樓面（方呎）	228035
成交價（億元）	6.868
樓面地價（元／方呎）	3012
入標者	新地、信置、百利保及富豪、漢國置業、佳明集團、莊士中國、宏安、嘉華、羅氏地產、遠展10家
買家	漢國置業

逸峯推貨尾29伙提價29% 特色戶實呎1.8萬貴絕粉嶺

施政報告重提多管齊下大建房屋，惟遠水不能救近火，私宅供應未到位，有發展商趁機狂加價。香港小輪發展（00050）、恒地（00012）負責銷售的粉嶺逸峯29個貨尾，全線最多加價15至29%，特色戶實呎高見近1.8萬元，貴絕粉嶺，粉嶺樓市區價，夠買九龍站漾日居。

大公報記者 梁穎賢

逸峯為一手新例實施後首個無綫開賣的新盤，總數728伙賣到現在僅餘29伙，負責銷售的恒地睇準供應未到位，於施政報告後更新該盤價單，大幅加價，加幅介乎15至29%，其中13伙加價29%，包括最平入場費的5座35樓F室，售價由440萬元加至567.7萬元，呎價由一萬元有找的9713元加至12532元。其餘單位一律加價15%至18%，包括六個特色單位，其中1座36樓B室，面積1121方呎，連326方呎平台及381方呎天台，售價由原先1737.7萬元加至1999.3萬元，加幅15%，呎價高達17835元，料貴絕粉嶺，媲美市區豪宅九龍站呎價。發展商昨日同時上載銷售安排，撥出其中10伙於本月18日以先到先得形式發售。



折扣額削減至九八折

逸峯除調升帳面售價外，還削減即價折扣額，由原先九四折削至九八折，變相再加4%。不過恒地新增置業折扣額5%，來回即減1%，即帳面售價實際最多加14%至28%。

該29伙平均呎價15216元，折實後14151元，較2013年首批開賣時的平均呎價8920元貴近60%，當時開價尚算進取，加上樓市氣氛不佳，銷情欠理想首日只售四伙。

現時同區二手平均實呎介乎8500至9600元貴66%，也較新地（00016）去年開賣同區瓏山一號平均實呎9700

元貴46%。瓏山去年開賣最貴呎價1.2萬元已貴絕全區，逸峯更貴至1.8萬元，超出50%。

東環續收票超額18倍

施政報告提及房策一環新意不多，故未有影響新盤銷情，綜合市場消息，昨單日錄約10宗成交。此外，新地（00016）東涌東環第三回合續收票，市場指約收6500票，超額逾18倍；另安排周日開賣的中國海外（00688）西營盤星鑽，市傳約收200票，超額一倍。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永

傑指出，雖然施政報告於房策上仍是唱舊調，維持每年2萬伙私樓供應，但增加土地供應乃解決房屋問題的治本方法，若可維持2萬伙供應，將有助穩定樓市長遠發展。預計今年樓價不會

飆升，一手將保持貼市價開售，並提供多項優惠，二手盤源缺乏下，將一如2014年般緩步向升，維持全年樓價10%升幅預測，小陽春提前於農曆年前出現。

327個平均面積約512方呎的中小型單位。不過，新地申請屯門興富街北邊發展私人住宅屋苑的計劃，卻受到挫折。規劃署明確指出，該地及附近土地，因應未來公營房屋發展所需，保留興建公營房屋之用，而且有關研究已進行中，故向城規會指出，該署未支持新地的發展大計。

新地擬利用該幅面積約4.23萬方呎的土地，興建兩幢連地庫在內、約32層高住宅，提供375伙，樓面約20.88萬方呎。政府卻擬將同毗鄰共約8.08萬方呎土地，興建兩幢居屋，提供約700個單位。

全城私樓一盤難求，帶挈優質單位瘋狂跳價，鯉魚涌指標屋苑太古城兩房「則王」，最新造價攀上950萬元，比三日前的成交搶貴60萬元，升幅達6.7%，創屋苑分層兩房造價之巔。中原地產區域營業經理張光耀透露，太古城兩房則王買少見少，用家不惜高價承接，最新錄得順安閣高層B室，實用面積580方呎，建築面積675方呎，屬屋苑兩房則王，享內園景觀，獲用家以950萬元買入，比三日前沽出的明宮閣中低層G室則王賣貴60萬元，創太古城兩房分層歷史新高，折合實用呎價16379元。據了解，原業主於2009年以505萬元買入上址，帳面勁賺445萬元。

沙田熱門上車屋苑希爾頓中心亦連環破頂。中原地產分區經理杜文俊說，希爾頓中心繼早前A座中層05室有兩房戶以378萬元易手，實呎13796元創同類新高後，紀錄旋即被打破，最新錄得C座高層05室易手，單位實用274方呎，建築437方呎，以380萬元易手，實用呎價13869元，再創同類單位新高。

據了解，買家為外區上車客，有感400萬元以下放盤買少見少，為免錯失心頭好，即拍板購入單位自住。據了解，原業主於2005年以117萬元入市上址，持貨約10年，帳面獲利263萬元。此外，市場消息指，荃灣愉景新城一座高層D室，實用582方呎，建築723方呎，以641萬沽出，實呎11014元，亦創新高。

市區舊樓價格亦瘋狂攀升。富誠地產分行經理陳錦金表示，樓價400萬以下的上車盤是買家上車目標，帶動慈雲山一帶樓價續錄高價成交，其中樓齡已屆37年的慈雲山慈華大廈中層兩房單位，實用395方呎，以365萬元成交，創該廈新高，折合實呎9240元。據了解，原業主於2003年8月以64萬元購入，帳面獲利301萬元，物業期間升值470%。

南豐紗廠活化申請料獲批

政府透過活化工廈政策，增加不少商業樓面，其中由南豐發展提出，將荃灣南豐紗廠第四至六廠，改建為一個集時裝及培訓中心，和本港製衣紡織歷史資料館於一身的本港工業地標項目。城規會明日處理有關計劃的申請，在各部門無反對聲音及規劃署不反對下，相信計劃應獲通過。

南豐為推動本港時裝紡織業發展，和保育該三幢具紡織歷史價值的紗廠，於去年底提出活化保育計劃，其中設於第四廠的時裝及紡織資料館及資源中心，將由非牟利機構負責營運，展示本港製衣及紡織工業發展歷史及探索本港未來該行業的發展路向。另又設有工作室，提供低廉租金，以扶助一些新晉設計師或新成立的時裝公司去發展事業，加上還有一個創意培育中心，專司作培訓該行業未來人才之用。當然，廠內還有零售及餐飲配套，以望能補助整個項目的支出。

該廠佔地約73292方呎，第四及六座樓高三層，五廠樓高七層，經改動後，總樓面約253856方呎，其中餐飲零售等樓面佔約11.52萬方呎。如計劃成功獲城規會通過，預計改建將在2017年完成，並於該年第四季啓用，而總改建費約7億元。

此外，由投資者持有的觀塘偉業街101號工廈，也擬建為一幢酒店，提供99間酒店房，規劃署同樣不反對有關規劃申請。該廈佔地約3151方呎，現建一幢23層高工廈，改為酒店後，樓面約3.78萬方呎。

鯉景灣三房首破千萬

私樓破頂狂蔓延，港島區三房單位樓價動輒千萬元，其中，西灣河鯉景灣有三房單位亦歷史性衝破1000萬元，以1030萬元易手，創屋苑三房造價新高。

中原地產高級分行經理馬忠強表示，鯉景灣逸榮閣中層B室，實用面積678方呎，建築面積767方呎，屬三房套則王，廚房面積大，可以開間工人房，單位望鯉魚門全海景，以1030萬元易手，折合實用呎價15192元，創屋苑三房新高。據了解，原業主於2010年6月以615萬元買入單位，持貨4年多，帳面獲利415萬元，單位升值67%。

中原地產分行經理伍錦基表示，將軍澳中心1座高層H室，實用面積465方呎，建築面積617方呎，採兩房間隔，向西南，享海景，以620萬元易手，折合實用呎價13333元，創屋苑兩房造價及呎價新高。據了解，原業主於2003年以180萬元買入，帳面勁賺440萬元。

新地沙咀道建私樓料獲批

日前截止申請的居屋荃灣尚翠苑，未來毗鄰將出現一個由新地（00016）發展的私人屋苑，提供約330個中小型單位，預計最快2019至2020年落成。

政府多年前已改變沙咀道工業區的土地用途，可作商住發展，加上政府落實當中一幅前大窩口工廠大廈用地，作居屋發展，進入施工階段後，工業區內業主才開始起動。其中新地

持有的安泰工業中心，跟毗鄰三幢工廈，一併被規劃為一個綜合發展區，惟各業主對發展時間未有一致意見，新地於一年多前率先向城規會提出將該綜合區分四階段發展，該公司將自行重建所持的工廈為商住大廈。

城規會將於明日審議有關規劃申請，由於發展商所作的各項環境、交通及噪音等評估，均已符合相關部門

的要求，而規劃署向該會作出不反對建議，因此，新地的建屋計劃應可順利過關。之後便可進行補地及興建，相信約五年後可落成。

新地所提方案，是該綜合區重建後，總共提供約1047個中小型住宅單位。

不過，由新地先發展的工廈，佔地約3.35萬多方呎，可建樓面約16.76萬方呎，擬建兩幢24層高住宅，提供

327個平均面積約512方呎的中小型單位。不過，新地申請屯門興富街北邊發展私人住宅屋苑的計劃，卻受到挫折。規劃署明確指出，該地及附近土地，因應未來公營房屋發展所需，保留興建公營房屋之用，而且有關研究已進行中，故向城規會指出，該署未支持新地的發展大計。

新地擬利用該幅面積約4.23萬方呎的土地，興建兩幢連地庫在內、約32層高住宅，提供375伙，樓面約20.88萬方呎。政府卻擬將同毗鄰共約8.08萬方呎土地，興建兩幢居屋，提供約700個單位。



私樓價貴，上車客退而求其次「盲搶」資助房屋，刺激居屋、夾屋頻破頂。其中，青衣夾屋宏福花園三房單位賣700萬元，膺新界區夾屋王；鑽石山夾屋悅庭軒一座低層F室，實用面積656方呎，建築面積834方呎，望遠景，原則三房間隔，現已改為兩房，原業主放盤即獲用家以738萬元連地價購入，為該屋苑造價首度爆上700萬元水平，比去年八月份錄得的高位漲價66萬元，創悅庭軒新高，單位折合實用呎價11250元。據了解，原業主於2000年不連地價以215.4萬元買入上址。

二手居屋也升至非理性。富誠地

產高級分區經理陳錦基表示，黃大仙

居屋翠竹花園造價亦創新高，單位為

六座高層H室，建築面積659方呎，實

用面積590方呎，採三房間隔，向東南，外望開揚遠景，日前以500萬元連地價成交，創屋苑歷史新高，折合實用呎價8474元。據了解，原業主於2007年2月以183.8萬元購入，帳面獲利316.2萬元。

除了夾屋及居屋外，二手公屋近年吸引上車客入市，愈搶愈貴，其中最搶手的港島區公屋，其100萬元或以下的盤源已經絕跡。據中原地產數字，港島區價值100萬元或以下的公屋第二市場成交於去年維持零宗，數字與2013年相同，反映港島的低價公屋已連續兩年絕跡市場。同時，去年九龍區低價公屋第二市場成交比例降至0.5%，已連續兩年錄得少於一個百分點，今年或會絕跡。