

大埔減兩私宅地削千一伙

連白石角地區內物業供應少逾16%

政府在各區改劃土地上面對困難重重，其中在大埔區便遭小挫折，八幅原擬由其他用途改為住宅之用的土地，城規會只通過其中六幅，餘下兩幅擬建私人住宅地則不獲支持，維持原來的綠化地帶用途，此決定令私宅供應少逾1200伙，連同白石角地在內，佔政府去年提出在整個大埔區提供私宅供應的逾16%；亦是第二次有大埔地皮不能改作住宅發展。

大公報記者 林志光

雖然政府之前在各區成功覓得約150幅綠化地及政府機構等用地，適合改為住宅發展，以應對未來中短期的建屋土地供應，不過，各區不少居民及相關組織，均紛提反對聲音，令政府改變土地用途面對重重阻力，亦導致本年度建屋目標要倚賴港鐵（00066）及市建局來達成1.8萬至2萬伙的目標。

兩公屋地提供約7100伙

其中供應重鎮之一的大埔區，政府去年分別在大埔市及白石角覓得12幅土地，可改作住宅發展之用，其中爭議較少的白石角私人住宅發展地，於去年下半年成功獲城規會通過，首幅已安排在本月底截標，該四幅土地估計可供近3400伙中大型單位。

然而，大埔市的八幅土地（見附表），當中涉及不少綠化地帶土地，及鄰近民居，遭到群起反對，城規會接獲約5000多份反對意見。該會經過兩個多月的審議及聽取意見後，昨日終審結。其中兩幅分別位於鳳園附近，及那打素醫院以西的兩幅綠化地，由於前者接近鳳園保育地，現有生態較理想；後者則屬頌雅苑與那打素醫院之間環境緩衝地帶的一部分，因此，值得保留原有用途。該兩地預計可興建約1210伙私人住宅單位。此是政府過去數年間，第二次在大埔區質地上受到挫敗，首次是在2012年時，政府提出將新峰花園二期前的政府地，改住宅發展，因受該屋苑居民及區議會反對，而被迫放棄，該地當時預計可興建350至400伙私宅單位。

至於其他六幅土地，包括最多居民反對的露輝路地皮，則獲城規會開綠燈通過。當中大埔第九區及匡智松嶺村以西的土地，會作興建公營房屋之用，預計提供約7100伙公營房屋單位。此亦意味在匡智松嶺村附近持有土地的新地（00016），其欲發展大型私人住宅的計劃破滅，因上述公屋發展，會收回新地大部分所持土地。

總括政府去年在大埔區提出改劃的土地，約可興建14510伙公私營單位，當中私宅約7410伙，今

恒地鯉魚涌舊樓擬建商廈

恒地（00012）上月底成功統一鯉魚涌舊樓群後，現傾向作商廈發展用途，日前並向城規會申請，在該批舊樓現址，重建一座連地庫共31層高的零售及寫字樓用途商廈。



▲恒地傾向將所持土地及民新大廈的土地，改為商業發展



大埔擬議住宅地皮及結果

位置	地盤面積(公頃)	預計單位量(伙)	審議結果
大埔第九區及頌雅路旁	7.37	5,400	通過
匡智松嶺村以西頌雅路旁	1.67	1,700	通過
山塘路近荔枝山	4.13	1,650	通過
露輝路	4.13	660	通過
近逸遙路	2.09	360	通過
乾坑近樟樹灘	2.54	150	通過
那打素醫院以西	0.57	680	不支持
汀角路近鳳園	4.78	530	不支持
總數	27.28	11,130	——

次失去兩幅，即私宅供應少約16.3%。不過，政府現正開始檢討各區棕地的用途，其中在大埔教育學院旁土地，亦在棕地檢討之列，因此，不排除稍後會被改為住宅用途。

各區棕地改用途挽供應

大埔區議員張國慧表示，其實剔除作住宅發展的兩幅土地外，還有部分土地如露輝路地皮，社區也有頗大爭議，不過，現時既已獲通過，惟有寄望政府在招標條件能回應到居民的訴求。

他認同政府要更多土地，紓緩或解決現時置業難、樓價高的問題，然最好要多聽當區居民意見，大埔區其實也可透過舊區重建，來增加供應及改善社區環境。

政府即將於本月底公布年度賣地計劃之際，仍繼續持續推地，將在下月中開始招標出售西貢對面海一幅低密度住宅地，市場估算該地價值約2.4億至2.6億元。

地政總署公布，一幅位於西貢對面海康健路地皮，地段號數為丈量約份第215約地段第1181號，將安排在下月13日開始招標，並於4月24日截標。

該地盤面積約36856方呎，指定作私人住宅用途，最少及最大可建樓面分別為30957及51592方呎。

該地附近主要是西貢多條鄉村所在，故其發展也屬低密度住宅，地積比率只約1.4倍，樓高最多只約五層，預計只約60伙中大型單位；然地皮位置非臨海，價值會被降低。

業內人士表示，該地與信置（00083）前年底以每呎樓面地價4891元投得的附近康健路住宅地相類似。

不過，今次地皮的規模較小，涉資較不多，在近期不少中小型發展商均競相爭地的情況下，此地造價或會更高。

參考信置地皮的成交價，估計此地的地價約2.5億至2.7億元不等，即每呎樓面地價約4900至5300元之間。

政府預算本季招標的四幅住宅地，包括上述地皮，和大埔白石角及上水蓮塘尾地，三幅已落實招標日期，餘下馬鞍山西九龍禾沙里則暫未有時間表。

西貢康健路低密度地招標

觀月天池屋呎價挑戰東九玉座



趙苑勁蝕逾千萬捉貨

二手連環破頂之際，個別豪宅新盤卻未見受惠。薄扶林摩星嶺多利道趙苑一個大單位，以3700萬元蝕賣，帳面計損手900萬元，為該項目歷來最大銀碼蝕讓，原業主連使費料勁蝕逾1100萬元離場。

據土地註冊處資料，趙苑二期二座地下一個單位，實用面積2350方呎，以3700萬元沽出，折合實呎15745元，原業主於2011年初斥4600萬元向發展商購入上述單位，持貨約四年沽出，帳面計已蝕900萬元，為項目開賣以來最大宗損手個案，連使費料共蝕超過1100萬元。

調查資料，趙苑一向鮮有二手買賣，所以入伙以來只有零星蝕讓個案，其中一期B4座雙號戶，實用面積3308方呎，建築面積4600方呎，原業主早於1999年以2200萬元一手買入，及後科網股爆破，樓價一再下滑，該洋房於2001年以1515萬元蝕賣，原業主帳面計蝕685萬元。

中半山燦如閣49年漲217倍

另外，利嘉閣地產高級經理蘇偉國表示，中半山堅尼地道燦如閣高層單位，實用面積1419方呎，建築面積1750方呎，以3160萬元連車位易手，折合實呎22269元。據了解，原業主於1966年以14.5萬元向發展商買入單位，持貨至今約49年才沽出，帳面大賺3145.5萬元，單位於49年累升近217倍。

CCL大型單位138點破頂

繼細價樓價升後，本港豪宅亦跟隨而上，據歐洲採取量寬措施刺激，中原CCL大型單位指數按周爆升2.19%至138.42點，升幅為四個多月來最大，創歷史新高。

據歐央行宣布量寬消息，本港大型單位持續炒上，中原地產CCL大型單位指數在徘徊八個星期後，按周急升2.19%至138.42點，創歷史新高，升幅更屬17周以來最大。翻查資料，自從2014年11月16日低位起計，CCL大型單位已連升12個星期，累計升幅達7.24%，而同期CCL中小型單位則累升5.11%，反映豪宅樓價正在急速追落。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，受到九龍龍翔道豪宅地皮以新高呎價批出刺激，豪宅市場受惠，預計有關因素將於三月上旬的中原城市領先指數（CCL）反映。受惠於豪宅樓價上升，CCL錄136.64點，按周升0.22%，再創歷史新高。

上車盤樓價高位回軟，CCL中小型單位最新報135.61點，按周下跌0.15%，為歷史次高。按地區劃分，中原城市大型屋苑領先指數（CCL_Mass）港島區錄146.67點，按周再漲0.9%，指數已連升2周共3.9%創歷史新高。九龍區則按周下跌2%至135.05點。受新居屋超額認購熱潮帶動，新界東指數持續攀升，最新錄140.19點續創歷史新高；新界西則按周微跌0.3%至120.61點，為創新高後回軟。

預約睇樓量最傷跌15%

歲晚收爐兼地王效應，業主封盤等過年，買家睇樓意願驟減。綜合代理統計，本周預約睇樓量全線報跌，跌5.4%至15%不等。其中，中原地產本周錄得505組周末預約睇樓，較上周跌15.1%，除鯉魚涌太古城，所有屋苑睇樓量通跌。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，距離一連四日農曆新年長假尚餘不足一周，睇樓量和成交量淡靜屬正常現象，預料市場在初五後才逐漸活躍。市場觀望氣氛濃厚，一手新盤押後至假期後推售，二手放盤叫價進取，不想高追的買家惟有延後入市。

據美聯統計，本周六、日15個指標屋苑預約睇樓量錄約916組，較上周末減少約6.4%，連跌兩周。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，春節是傳統樓市淡季，加上九龍筆架山龍翔道地王效應發酵，以及傳出政府有意收緊按揭貸款的消息，令買賣雙方對後市的態度都轉趨審慎，業主頻現反價及封盤，進一步收窄盤源，準買家因而減慢入市速度，故春節前二手屋苑睇樓氣氛轉趨淡靜，預計待春節長假過後，財政預算案正式發表，後市復見明朗，二手市況才有望出現轉機。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄約1680組客戶於本周末預約睇樓，較上周末1775組下跌5.4%，連續兩周回落。

屯門卓爾居三房撲700萬

11805元。

美孚連錄逾千萬成交

此外，美聯物業首席聯席區域經理徐樞說，元朗Yoho Midtown七座高層E室，實用面積956方呎，建築面積1223方呎，屬四房套房連工人套房間隔，望開揚景觀，以約1130萬元獲用

家承接，折合實呎11820元，創屋苑同類單位新高。

另美孚新邨再錄大額成交，單位為百老匯街54號中高層A室，實用面積1337方呎，建築面積1780方呎，俗稱「凹海」單位，以1580萬元沽出，實呎11818元，該屋苑本月最少已錄三宗逾1000萬元成交。



▲屯門卓爾居三房單位已搶至近700萬元，折合實用呎價9844元

屯門啓豐園四日兩破頂

雖然二手交投持續放緩，但買家以用家主導，積極趕於新年前夕購入新居，刺激高價成交持續，其中屯門啓豐園於四日內兩度破頂。中原地產高級分行經理陳漢文表示，啓豐園一座高層B室，實用面積375方呎，建築面積533方呎，兩房間隔，位於單邊，享開揚全海景致，獲同區換樓客以388萬元購入，折合實用呎價10347元，比本周一同類兩房單位的每呎10102元紀錄高出2.5%，創該屋苑呎價歷史新高。

熱門上車盤將軍澳中心又破頂，消息指出，將軍澳中心10座頂層單位，實用面積384方呎，建築面積527方呎，以572萬沽出，實呎達14897元，媲美港島大型屋苑，創該屋苑呎價歷史新高。

屯門啓豐園四日兩破頂

雖然二手交投持續放緩，但買家

以用家主導，積極趕於新年前夕購入新居，刺激高價成交持續，其中屯門啓豐園於四日內兩度破頂。中原地產高級分行經理陳漢文表示，啓豐園一座高層B室，實用面積375方呎，建築面積533方呎，兩房間隔，位於單邊，享開揚全海景致，獲同區換樓客以388萬元購入，折合實用呎價10347元，比本周一同類兩房單位的每呎10102元紀錄高出2.5%，創該屋苑呎價歷史新高。