

# 華潤新地嘉里廿年計劃重上馬 長沙灣兩倉庫重建供3140伙

長沙灣嘉里鴻基貨倉與潤發倉庫的大型商住重建發展踉蹌廿年，三大業主華潤集團、新地(00016)及嘉里建設(00683)終再攜手，計劃打造一個超過8000人居住的小社區，提供3140個住宅單位，較七年前擬議的單位數目大增85%。

大公報記者 林志光

政府近年為增加房屋供應，將長沙灣多幅政府用地，改為公營及私營房屋發展，和提供商業及酒店用地，令該區未來會形成一個大型居住社區。而處於其中的嘉里鴻基貨倉與潤發倉庫兩大貨倉，已與整體規劃格格不入，加上經歷過去數年大旺市的樓市，似乎未來仍全無大幅回落跡象，市民置業意欲有增無減，政府土地供應仍未足夠下，兩貨倉的業主，終決定重提商住重建大計，並申請提高住宅發展比例，由之前地積比率6.5倍，增至7.5倍。

## 兩貨倉重建發展內容

嘉里鴻基貨倉	項目	潤發倉庫
57609方呎	地盤面積	197498方呎
432067方呎	住宅樓面	1481234方呎
28804方呎	非住宅樓面	98749方呎
903個	單位數目	2237個
484方呎	單位平均面積	667方呎
2348人	預計居住人口	5816人

## 可容八千人2024年完成

兩個貨倉連同毗鄰少量政府地，總地盤面積約25.51萬方呎，三大業主可聯合發展，或各自發展。其中由嘉里及新地各持一半權益的嘉里鴻基貨倉，地盤面積約5.76萬方呎，華潤集團持有的潤發倉庫，地盤面積約19.75萬方呎。如聯合發展，連地庫、商場及隔火層在內，會共興建8幢42至45層高住宅，樓高不超過主水平基準之上150米，共提供3140個單位，平均面積約609方呎，預計居住人口約8164人；另商場及一所幼稚園的總非住宅樓面約12.75萬方呎。重建計劃預計最快於2024年完成。

但如彼此分道揚鑣，嘉里鴻基倉地盤則會建2幢樓高共45層的商住大廈，商住樓面約46.09萬方呎，提供903個單位，平均面積約484方呎。潤發倉庫則擬建6幢樓高共42至45層高商住大廈，商住樓面約158萬方呎，提供2237個單位，平均面積約667方呎。

三大業主早於香港九七回歸前後，已密謀將兩大貨倉重建為一個住宅、商場及酒店於一身的大型綜合發展，並於1998年初次通過規劃發展，及後再兩次修訂，在2000年時，已放棄酒店一環，將住宅單位增至約2900個。但隨後彼此就發展一直拖拉，令重建陷於停頓。2010年時曾申請新計劃，以興建中大型單位為主，令可建單位大縮至約1692伙，然該申請又被撤回。

## 下禾坑農地申改住宅

此外，裕景興業持有近沙頭角的下禾坑大片農地多年，現欲將土地改為低密度住宅及自然保育中心發展。整幅土地共128.74萬方呎，自然保育中心佔約32%，餘下擬建136幢2層高獨立屋，平均面積約2600方呎。另中洲集團持有的火炭前惠康倉地皮，現擬建4幢商住大廈，提供1296個單位，平均面積約641方呎。



▲長沙灣兩大倉庫分別為潤發倉庫(圖)及其毗鄰的嘉里鴻基貨倉  
大公報記者林志光攝

## 新世界財年吸金 倍增至160億

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市氣氛暢旺，發展商賣樓如魚得水，陸續對外報佳音。繼新地(00016)公布本財政年度賣逾330億元後，新世界(00017)亦報喜，集團由去年七月至今年的本財政年度，套現近160億元按年升一倍。

新世界公布，本財政年度香港部分售近1400伙住宅單位，總銷售金額近160億元，賣樓收益比對上一個年度，狂升一倍，收益主要來自三個項目。一手成交紀錄顯示，荃灣西柏傲灣暫賣943伙套現逾93億元；旺角SKYPARK賣277伙套現逾19億元，以及西貢清水灣傲濶沽72伙吸金16.5億元。期內售出單位平均售價1100萬元。集團來年將推售屯門鄉事會路88號及元朗唐人新村項目，涉及約逾220伙，並繼續推售傲濶及其他餘貨。

資深投資者盧華旗下維達創建的長沙灣AVA61，今日首度向傳媒開放示範單位，以18樓f室開放式戶型作藍本，實用161方呎。單位採長方形設計，基本入屋一眼睇晒。單位的殼，客廳廳自然不寬落，大廳放置一張小茶几及電視機，旁邊便是睡床。單位內置獨立浴室及開放式廚房，空間有限，為選就設計，浴室較壓迫，大隻佬全部要打側身出入，是唯一略嫌不便，另屋內不見衣櫃，未知衣物可收在何處，若然是單身住戶，大致可以接受。

美國加息無礙本港富豪追捧超級豪宅。九倉(00004)夥南豐發展、會德豐地產負責銷售的山頂Mount Nicholson，剛上載新銷售安排，推出第二期5B分層單位招標出售，實用4289方呎，招標日期本月20日。

## 十財團競投屯門掃管笏地

【大公報訊】記者林志光報道：過去數年已售出多幅住宅地的屯門掃管笏，昨日又有一幅地皮截標，政府共收10份標書，近年蜂擁搶地的內地房企，似乎對該區地皮興趣不大，已知的只有萬科置業及世茂房地產有入標。

該幅位於管翠路的住宅地，周遭已有不少在建或已落成的住宅，如毗鄰便是會德豐地產在售中的NAPA，和已入伙多年的星堤等，一及二手供應充足；且地皮又屬斜坡地形形狀不規則和只屬中型規模發展，故難吸引內房注意。入標發展商基本以本地為主，包括附近已有項目發展的會地、恒地(00012)及新地(00016)等，內房則有萬科入標，或因其附近有項目發展之故；世茂則夥信置(00083)入標。

對美國聯儲局調升利率，會地及嘉華國際(00173)都認為不影響計算入標價。該地佔地約13萬方呎，可建樓面約47萬方呎，市場估計約19至22億元。

## 白石臨海低密度地招標

此外，政府昨日亦正式推出馬鞍山白石一幅臨海低密度住宅地皮招標，下月14日截標。該地在長實(01113)樓盤星連海前方，佔地約4.97萬方呎，可建樓面約11.93萬方呎。因其前方是自然保育區，故政府對其排水排污等技術評估及工程有較嚴謹要求，發展成本可能因略為增加；即使如此，因地皮有無敵海景，市場估計發展商出價會較進取，每呎樓面地價可達一萬元水平，即估價約12億元或以上。

## CCL連續17周破頂累升近10%

【大公報訊】金管局宣布第八次收緊樓按後，樓價繼續上升，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)指數，連續17周創歷史新高，創最長破頂紀錄，指數連升19周共9.59%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報159.88點，連續17周創歷史新高，按周升0.61%，估計下周CCL有機會升破160點水平。

上車盤續升，CCL(中小型單位)指數報160.19點，按周升0.6%，創歷史新高，是繼CCL Mass之後，第二個升破160點的整體指數。

至於大型屋苑CCL Mass指數則報162.16點，按周升0.57%，創歷史新高。另CCL(大型單位)報158.33點，連續兩周破頂，按周升0.62%。

按地區劃分，四區指數齊升，是近六周以來再次出現。其中，新界東報169.03點，按周升0.42%；新界西報144.71點，按周升0.47%；港島區報171.61點，按周升1.07%；九龍區報157.08點，按周升0.29%。黃良昇表示，美國聯儲局本周四加息0.25厘，本港主要銀行並沒有跟隨，對香港樓市的影響將會在七月中旬的CCL開始反映。

世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，美國加息未有打消買家入市意欲，近日錄得北角堡壘街嘉安苑破頂個案，單位實用388方呎，以580萬元易手，實呎14948元，創該廈造價及呎價歷史新高。世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉駿表示，北角丹拿花園一座低層F室，實用854方呎，售1368萬元，實呎16019元，為屋苑造價歷史新高。世紀21首選置業董事溫略丹表示，薄扶林道73號俊威閣高層A室，實用288方呎，獲上車客零議價以550萬元買入，實呎19097元，創該廈造價及呎價新高。

## 嘉湖租金半年飆20%

【大公報訊】記者林惠芳報道：天水圍嘉湖山莊的租盤短缺，隨著暑假租賃旺季逼近，租金升勢轉急，最新三房及三房(套)月租達1.25萬及1.38萬元，分別較年初累升14%及20%。屋苑本月平均實用呎租23元，為歷史新高。

中原地產天水圍分區營業經理伍耀祖表示，新近連錄兩宗大單位租賃個案，其中景湖居13座高層G室，實用面積547方呎，屬三房間，以12500元租出，平均實用呎租22.9元，較同類單位五月份租金11500元，按月爆升8.7%，較今年一月份計算更是累升近14%，新租金回報達8.8厘。

另一宗租賃為麗湖居一座高層A室，實用面積635方呎，採套房間隔，以13800元租出，平均實用呎租21.7元，比同類單位上月租金12500元升逾10%，較年初租值上漲20%，新租金回報高達6.7厘。伍耀祖表示，本月嘉湖山莊暫錄27宗租賃成交，平均實用呎租約23元，為屋苑呎租歷史新高。

另邊廂，投資者加快入市吸納平價貨。資深投資者林子峰以8500萬元，買入中環威靈頓街57號全幢舊樓，以總樓面3667方呎計，呎價約2.3萬元，較項目2014年意向價低出30%。該物業為一幢六層高的唐樓，佔地約643方呎，總樓面約3667方呎。

## 青衣綠表呎價首越一萬

今年三月份，該屋苑二座高層C室，實用面積與上址相同，連地價售650萬元，換言之，綠表售價直逼自由市場，僅差20萬元或3%。據悉，原業主於1990年以70.06萬元一手買入，其後由遺產執行人繼承，單位於27年間大升559.94萬元或8倍。

青衣綠表居屋首度升穿一萬元呎。據房委會資料，青衣青安苑實呎1.05萬元，破盡青衣綠表居屋紀錄。代理透露，該單位是青安苑A座高層04室，實用506方呎，以綠表售價533.8萬元計，實呎達10549元，為區內綠表呎價最貴的居屋王，比同屋苑二月份舊紀錄約9500元，大升11%。資料顯示，原業主於2013年以320萬元買入，四年帳面賺213.8萬元或67%。

耀安邨舊新界綠表公屋王  
居屋瘋狂，公屋更癲。消息透露，馬鞍山耀安邨耀榮樓高層07室，實用544方呎，早前以350萬元綠表易手，實呎6434元，造價實絕新界區未補地價的公屋，若全港綠表公屋排名則屬第二貴，原業主於1999年以25.4萬元買入，18年勁賺324.6萬或12.8倍。

翻查資料，對上一宗新界綠表公屋王紀錄，於今年四月出現，為大圍顯徑邨一伙高層單位，成交價345萬元。

## 偉景花園未補價售630萬貴絕青衣

【大公報訊】記者林惠芳報道：美國宣布加息後，本港樓市狂潮依舊。青衣居屋偉景花園一伙未補地價的綠表盤，剛造出630萬元紀錄，直逼已補價單位造價，貴絕青衣區綠表居屋。公屋升勢持續，馬鞍山耀安邨未補地價賣350萬元，登上新界綠表公屋王寶座。

青衣偉景花園於美國宣布加息後，錄得破頂成交。中原地產分區營業經理陳輝麟表示，偉景花園三座高層F室，實用656方呎，綠表售630萬元，實呎9604元，創全青衣區綠表居屋造價新高，全新界排名第二，僅次於沙田愉翠苑的636萬元綠表紀錄。

## 青衣綠表呎價首越一萬

今年三月份，該屋苑二座高層C室，實用面積與上址相同，連地價售650萬元，換言之，綠表售價直逼自由市場，僅差20萬元或3%。據悉，原業主於1990年以70.06萬元一手買入，其後由遺產執行人繼承，單位於27年間大升559.94萬元或8倍。

# 熱烈祝賀

## 大公報創刊115周年

# 一紙風行



## 致意