

申增地積比 長春新村項目建3900伙

連毗鄰峻巒 新地元朗築萬七人口社區

新地（00016）坐擁以千萬方呎計新界農地，繼去年完成透過換地，獲得約萬個住宅單位作儲備後，現將元朗長春新村項目重新上馬，擬興建近3900個中小型住宅單位，連同毗鄰正銷售中的峻巒，總單位量逾7000伙，應是本港最少十年來，由單一發展商發展的最大型住宅項目，總居住人口約1.7萬人。

大公報記者 林志光

新地在元朗沙埔村及長春新村一帶籌謀發展超大型住宅社區已超過二十年，至2011年開始有成果，沙埔村地皮率先可建樓，佔地逾百萬方呎的長春新村地塊，則屬第二階段發展。

獨立屋改分層 伙數增近12倍

基於政府數年間雖大力寬地建屋，但仍未能滿足未來的需求，樓市升浪又持續不斷，新地便推前長春新村項目的時間，並增加其發展規模，由2011年時曾提出約以0.33倍地積比，建310幢獨立屋，改為現時擬以1.2倍地積比，建28幢共近3900伙的中小型住宅分層大廈，地積比及單位量增幅各2.6倍及11.55倍。

根據申請文件顯示，長春新村項目的發展地盤，連同26.8萬方呎政府地在內，共約168萬方呎，新地建議項目可建住宅樓面約193.58萬方呎，建28幢12至18層高住宅大廈，共提供3891伙單位，及668個私家車位；單位平均面積只約400至500多方呎，總居住人口約8172人。另項目有兩幢2層高的商場及兩幢2層高的住客會所，和一個車輛交匯處，商場樓面約5.92萬方呎。由於新地仍未統一發展範圍內所有業權，故提出分兩期發展，首期在地盤南面，先建8幢住宅，涉約1001伙。

馬適路農地申請改住宅用途

而於2011年完成逾70億元換地補償的沙埔村項目，即現時的峻巒項目，正分期興建及落成中，新地已售出近1500伙單位，總單位量約達3300伙。換言之，沙埔村及長春新村兩相連項目可被視為一個大型

新地元朗長春新村項目

位置	元朗長春新村一帶
地盤面積	168萬方呎
總可建樓面	201.43萬方呎
幢數	28幢住宅及4幢非住宅
住宅高度	連地庫共12至18層
住宅單位	3891伙
單位平均面積	約431至526方呎
私家車位	668個
大公報記者林志光製表	

住宅社區，未來總單位逾7000伙，居住人口約1.6萬至1.7萬人。

至於榮蒙國際（03688）去年斥兩億元購入的粉嶺馬適路與粉嶺樓路交界的一幅農地，現申請改為住宅用途，擬建22幢4層高洋房，和2幢4層高的老人護理中心，住宅及護理中心樓面各約6.99萬方呎及8410方呎。

屯門東亞紗廠擬建綜合項目

此外，持有港島摩星嶺道68號地盤的業主，擬重建為5幢5層高獨立屋，樓面2.33萬方呎。盈大地產及資策合作發展的中環已連拿利3至6號，擬建1幢24層高商廈。鄧成波家族則有意將屯門東亞紗廠工業大廈，改裝為商場、酒店及寫字樓的綜合商業項目。另周大福企業或有關人士，斥逾3.7億元收購西營盤翠樟樓34個商舖及住宅單位。

御半山擬短期加推特色戶

【大公報訊】記者梁穎賢、林惠芳報道：新地（00016）旗下屯門御半山挾平均呎價貴絕屯門姿態出擊仍叫好座，發展商擬短期加推特色戶應市；該盤高開效應，帶挈鄰區二手價越衝越勁，天水圍栢慧豪園再破頂，兩房呎價1.25萬元破盡屋苑歷史新高。

屯門御半山前日開價，首批118伙平均呎價15248元貴絕屯門新盤首批開價，市場反應受落，新地代理總經理張卓秀敏表示，數千名地產代理先後參觀示範單位，為搶食「大茶飯」做好準備，稍後加推單位具加價空間，加幅待定，不排除下張價單有機加推三房連平台特色戶。

該盤不但例外提供一系列新地會會員優惠。新地會董事總經理謝文娟表示，會員若讚好珍惜，愛家人Facebook粉絲專頁，



賢文禮士推八伙劃一加價11%

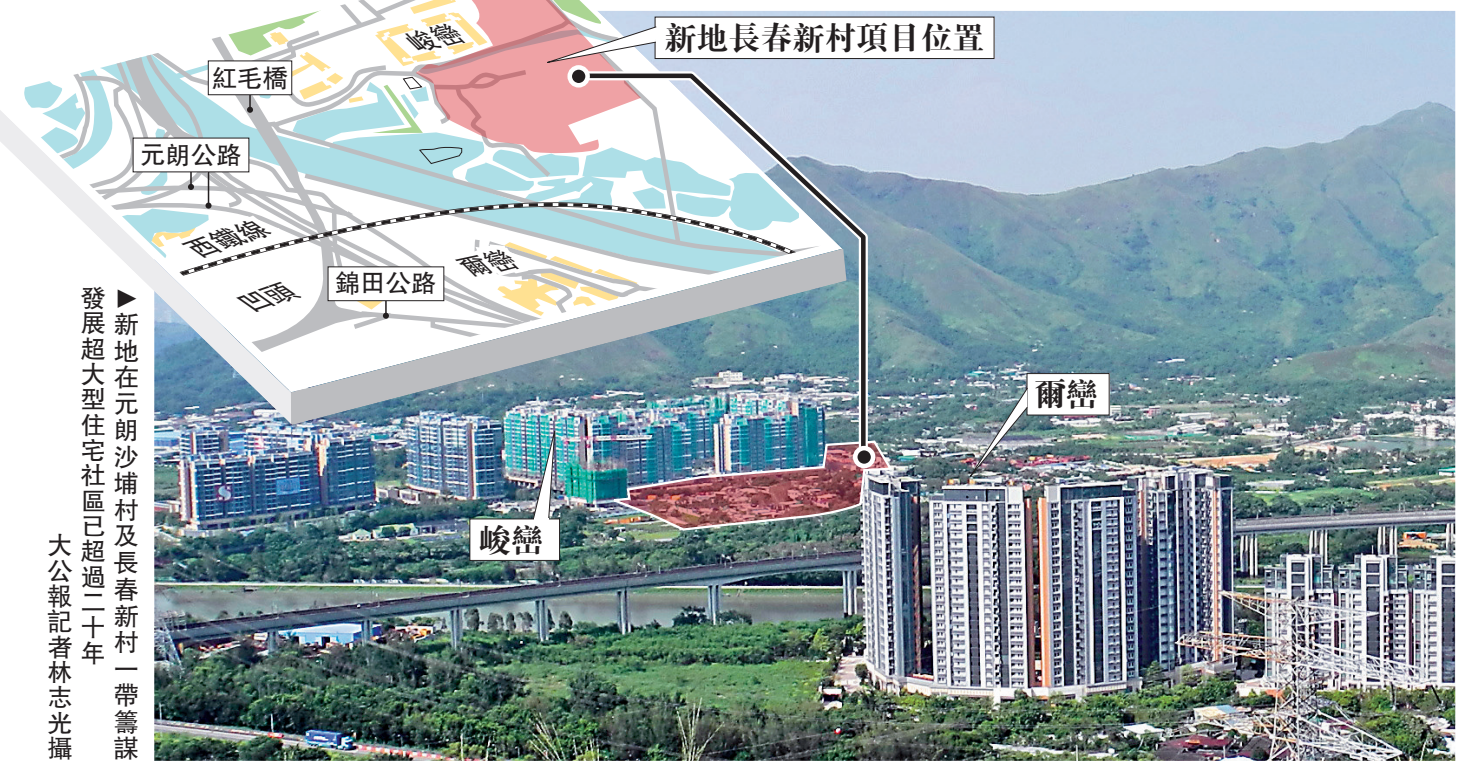
【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤又車輪轉式加價，華懋九龍塘賢文禮士八伙劃一加價11%；新世界（00017）清水灣傲瀾四伙標準戶加價7%。

新盤貴極有人爭，促使地產商加價不遺餘力。華懋九龍塘賢文禮士修訂價單，將其中八伙一加再加，相對去年四月劃一累積加價11%，加價後由3465.9萬至7421.8萬元，實用面積介乎898至1733方呎，呎價32248至43761元，華懋維持最高6.25%直減折扣，折實價約3249萬至6957萬餘元。

新世界（00017）清水灣傲瀾近兩周連沽16伙大宅，市場反應理想，遂調整部分單位價錢。發展商剛更新價單，四伙位於第15座3房分層單位加價7%，由原價2660.9萬元至2747.9萬元，加至2847.2萬至2940.3

萬元，實用面積1157至1183方呎，下周二生效，維持30%樓價折扣。該盤自推售以來累售263伙，連同車位銷售，共套現約60億元。

同系西營盤臻苑上月至今售出58伙，反應不俗，剛上載新銷售安排，加推14伙開放式戶下周二應市。加推單位實用190至222方呎，折實價652.1萬至836.3萬元。項目昨日沽出21樓D室，實用213方呎，開放式戶型，成交價719.8萬元，呎價33793元；項目去年推售至今累售186伙，套現逾15.4億元。系內元朗柏逸推出9號洋房招標，實用面積1543方呎，連326方呎花園及582方呎天台，三房一套間隔，連雙車位，下周二截標。項目累售103伙，連同車位共套現近6.3億元。



油塘通風樓項目接六標書 內房「無影」

【大公報訊】記者林志光報道：本港樓市雖仍亢奮，但環球經濟近期正存暗湧，港鐵（00066）今年首個招標的鐵路項目油塘通風樓住宅項目，反應略見遜色，共收六份標書，僅涉七家本地發展商，內地房企全部「無影」。

長實亦告棄標

項目規模不大的油塘通風樓住宅項目，上月雖有多達36家內地及本地發展商表



▲信置與資策組財團的代表入標 大公報記者林志光攝

達有興趣參與項目發展，但昨日截標時，真正肯以「真金白銀」競爭項目發展權的卻不足兩成。港鐵公布共收到六份標書，會詳細考慮發展商所出條件，稍後公布結果。

昨日遞交標書的發展商，全是「土炮」，包括新地、恒地、英皇及遠展等，信置（00083）則夥資策（00497）組財團入標。至於過去一年多「聲勢震香江」的一衆內房如中信泰富、碧桂园（02007）、萬科及路勁基建等，今次蹤影杳然；而本地大仔沙長實（01113）也棄標。英皇助理物業經理莊瑞梅表示，項目是單幢樓，然建築期卻長達六年，公司在出價會計及有關風險因素，不過，此屬市區地皮，又近港鐵站，具一定優勢。

今次項目招標反應只有六份標書，涉及七家發展商，應是鐵路上蓋項目過去三年多來反應較差的一個。雖則期間如港鐵何文田站首期項目也是六份標書，因有內房參與，發展商之間組財團入標，故涉及發展商數目逾11家。

貿戰加息規模小削意欲

業內人士稱，近期爆發的中美貿易戰，及美港未來加息走勢，或都影響發展商競爭土地的意欲；加上項目規模較小，建

築工程又有一定難度，政府短期內會推出毗鄰另一幅規模相若的住宅官地招標等，皆令不少發展商放棄爭奪此通風樓項目。

該個通風樓單幢住宅項目料建約500個單位，港鐵除要求發展商支付項目逾15億元補地價外，更須支付一筆金額予港鐵，以價高者得方式，競爭項目發展權，另該公司在未來賣樓收益中，又要獲25%的利潤分紅。

油塘通風樓住宅項目資料	
地盤面積	43411方呎
總樓面	325342方呎
住宅幢數	1幢
總單位量	500伙
補地價	15.1499億元
每呎樓面地價	4657元
分紅比例	25%
完工日期	2025年
入標發展商	新地，恒地，會德豐地產，信置夥資策，英皇及遠展共6家
大公報記者林志光製表	

CCL今年飆10% 中原料升勢趨緩

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價升不停，最新二手樓價指數漲至182.17點，今年累升10.4%，升幅不但提前達標，指數更連續三周創新高。然而，隨著下半年利率漸趨正常化，上車客胃納程度減低，該行預測中小型單位會「愈升愈少」，CCL升幅亦會收窄，甚至橫行發展。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報182.17點，連續三周創新高，按周升1.2%。今年來，CCL累計升幅達10.4%，較去年同期已漲17.2%。

若以單位類別劃分，中小型單位樓價指數報181.07點，創歷史新高，按周升1.29%，今年累升9.7%。大型單位指數報187.54點，按周升0.8%，連續四周創歷史新高，今年累計飆13.8%，跑贏大市。事實上，以近七周計，大型單位樓價累升10.01%，中小型單位升5.96%，豪宅大單位表現明顯強勢。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，中小型單位樓價經過一輪上漲後，購買力開始追不上，相信下半年加息展開

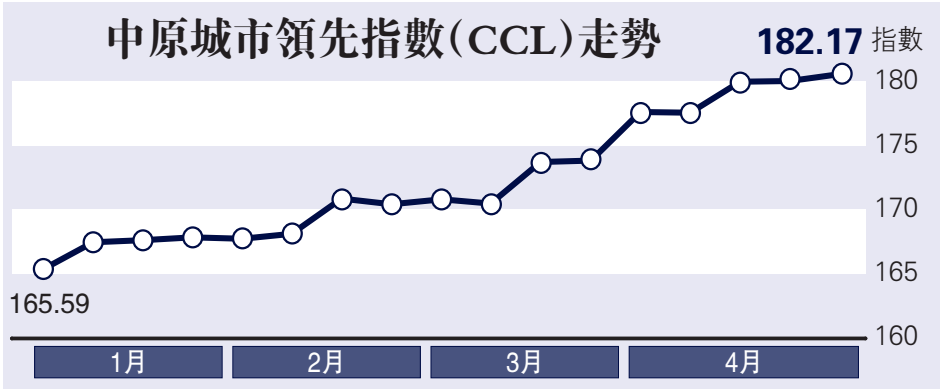
後，購買力又會進一步削弱，屆時中小型單位樓價會「愈升愈少」。

反觀，豪宅買家實力雄厚，購買力不受加息限制，而且股市累積的財富效應延續，料下半年樓市由大單位主導。展望下半年CCL樓價指數，他相信升幅收窄，若加息力度大，或呈橫行發展，目前未有因素令樓價下跌。

四大分區樓價指數方面，本周港、九

樓價發力，按周升幅跑贏新界兩區。其中，港島區報189.55點，按周升2.47%，創歷史新高。九龍區報180.67點，按周升1.91%，連續兩周創新高。新界東錄189.12點，按周只升0.06%；新界西161.94點，按周升0.09%。

本周CCL八大指數齊升，為過去十周以來首次出現。本周公布的指數，主要反映4月23日至4月29日時市況。



第一城呎租逼53元破紀錄

【大公報訊】記者林惠芳報道：私人住宅樓價續升，租金也破紀錄。沙田第一城蚊型戶呎租突破50元，有單位剛以1.5萬元高價租出，實用呎租近53元，破盡屋苑37年來紀錄，媲美港島樓。

美聯物業首席聯席區域經理黃錦瀚表示，沙田第一城41座頂層一伙單位，實用面積284方呎，屬屋苑面積最細的戶型，雖然不連天台出租，但仍獲本地客以月租1.5

萬元承接，折合實用呎租達52.8元，破盡屋苑呎租紀錄。資料顯示，業主2016年10月以約435萬元買入，租金回報約4.1厘。

昌盛苑衝破五球粉嶺綠表王

翻查資料，沙田第一城45座頂層連天台戶，面積相同，於2016年曾以1.4萬元租出，實用呎租49.3元當時屬屋苑新高，現相隔約兩年，租金上漲1000元或7.1%。

樓價高企，連粉嶺未補地價的綠表居屋也賣逾500萬元。消息指出，粉嶺昌盛苑A座高層06室，實用面積650方呎，以512萬元獲綠表客買入，實用呎價7877元，為粉嶺區綠表居屋樓價新高。原業主持貨約近五年，帳面賺約211萬元或70%。

據房委會資料，昌盛苑一伙同面積的高層單位，去年四月只賣425萬元，現相隔約一年，同類單位實賣87萬元或20%。