

長實洪水橋建百伙中大型單位

路勁黃竹坑站上蓋及屯門共獲准發展1300伙

長實（01113）近年較多透過與政府換地取得土地發展，其中位於洪水橋新發展區內的一幅住宅地，去年底便獲批建一個中型的中低密度住宅群，料提供逾百伙中大型單位。另路勁基建（01098）於前年夥不同內地房企，在黃竹坑站上蓋及屯門管翠路投得兩幅住宅地皮，亦獲批建築圖則，總建築樓面約百萬方呎。

大公報記者 林志光

屋宇署去年11月共批出25份建築圖則，其中住宅及商住發展項目佔13份，商業發展項目佔9份。住宅發展項目中，長實在洪水橋的一幅土地，是前年跟政府達成換地協議，並支付逾4.32億元補地價獲得，佔地逾11萬方呎，獲批建51幢2層高洋房，及5幢5層高分層住宅，可建樓面接近14萬方呎，相信以興建中大型單位為主。

積極改變土儲用途

長實近年較少成功投地，去年只投得香港仔黃竹坑站上蓋第三期發展。反而積極改變所持土儲用途，以達增加發展土地的目的，如與新地（00016）合作的屯門小秀村住宅項目，去年底完成換地補價，

獲得約35萬方呎樓面，料提供約600個單位。另又向城規會申請將元朗天水圍嘉湖海逸酒店作住宅重建，以及把上水古洞北新區內的四幅土地，增加發展密度及高度，以求分別興建約5000個及2000多個住宅單位。

其他較矚目的獲批圖則項目，還包括路勁基建於2017年夥平安不動產投得的黃竹坑站上蓋首期住宅發展項目，以及與深圳控股（00604）投得的屯門管翠路住宅項目。前者的住宅樓面約58.88萬方呎，約提供800個面積約由400至900方呎的中小型單位，另有約1.71萬方呎是為政府興建的中度弱智人士宿舍及綜合職業康復服務中心。管翠路地皮則屬洋房及分層住宅混合

發展，料共提供約500個單位，可建樓面約47萬方呎。

南豐啟德商廈最高38層

至於商業項目方面，南豐斥逾246億元投得的啓德1F區商業地，將建1幢2層高商場，及在6層高平台之上，分別建一幢8及38層高商業大廈，較為矚目。另屹立旺角逾30年的惠豐中心，業主中企建業亦欲進行重建，獲批一份商業圖則；而有數十年歷史的粉嶺戲院，也獲批圖則，建1幢15層高商廈。

此外，利嘉閣統計顯示，該署於去年11月接獲發展商的住宅項目動工通知，只提供13伙，為29個月新低，而首11個月的動工量約1.26萬伙，為四年來同期新低。



長實洪水橋項目位置

羅守輝放售尖東廣場 估值27億

【大公報訊】零售市道回穩，投資者趁勢將部分物業放售。由裕泰興羅氏家族成員羅守輝持有的尖沙咀尖東廣場，委託代理以公開招標形式出售，項目估值介乎20億至27億元，截標日期為2019年4月4日。

第一太平戴維斯香港董事總經

理及銷售部主管袁志光表示，尖東廣場為尖沙咀加連威老道94號明輝中心基座商場，由地庫至三樓總共佔地七層，建築面積約90222方呎，佔全幢明輝中心的不分割份數60.1%。

現有業主羅氏於2017至2018年耗資逾億元翻新物業，個別樓層設

戶外平台，亦設有全新升降機、高清玻璃幕牆、大型LED顯示屏及四面廣告招牌。物業以交吉形式出售。

資料顯示，羅守輝於1994年以4.33億元購入上址項目，若成功以27億元易手，帳面獲利22.67億元或5.23倍。

2018年11月份主要批則項目（單位：萬方呎）

位置	類別	樓面	發展方向	發展商
渣甸山軒德蓀道8號	住宅	0.89	1幢3層高獨立屋	Silver King Enterprises Ltd
薄扶林道86號A至D	住宅	2.85	6幢3層高洋房	宏安地產或有關人士
香港仔黃竹坑站上蓋首期	住宅	60.58	3層平台之上建2幢住宅大廈	路勁及平安不動產
摩星嶺道51號	住宅	0.60	1幢3層高住宅大廈	趙嵐
九龍塘窩打老道147號	住宅	0.60	1幢2層獨立屋	Ideal Time Holdings Ltd
大嶼山愉景灣N1區西北面	住宅	68.44	2幢4層高分層住宅及6幢3層高洋房	香港興業
元朗洪水橋港元路	住宅	13.88	5幢5層高分層住宅及51幢2層高洋房	長實
屯門管翠路	住宅	47.31	4幢18層高分層住宅及16幢3層高洋房	路勁及深控
元朗屏柏里與屏葵路交界	住宅	3.76	1幢5層高分層住宅及8幢3層高洋房	宏富遠東
啟德1F區2號地盤	商業	195.50	3幢連平台在內高2至44層高商業大廈	南豐
元朗喜業16號	商業	16.69	1幢8層高商業大廈	Grand Joint Enterprises Ltd
旺角彌敦道664號惠豐中心	商業	13.75	1幢23層高商業大廈	中建企業
粉嶺聯發街1號前粉嶺戲院	商業	6.30	1幢15層高商業大廈	Smart Max ENT. Ltd

殘疾人士體育訓練計劃

康樂及文化事務署為不同殘疾人士設計一系列訓練課程，讓殘疾人士有更多機會參與多元化的體育活動，費用全免。

11.2018 – 3.2019

肢體傷殘人士

- 身心伸展
- 羽毛球

智障人士

- 滾球
- 地板曲棍球

聽障人士

- 羽毛球
- 乒乓球

視障人士

- 徒手健體

各訓練班的章程及報名表格可從康文署各區康樂事務辦事處或體育館索取，或在康文署殘疾人士專頁下載。

查詢：2414 5555
www.lcsd.gov.hk/tclso/sport_training.html

海濱南岸三房七個月急挫25%

【大公報訊】樓價尋底，連市區私樓也跪低。紅磡海濱南岸有三房戶一個月內劈價百萬元沽出，成交價僅900萬元，比同屋苑一樓三房戶半年前造價平14%，與最貴三房成交價比較更急回25%。

消息指出，海濱南岸6座低層D室，實用589方呎，屬三房戶，上月中旬以998萬元租約放盤，剛減至900萬元沽出，呎價僅15280元。翻查資料，同屋苑7座一樓三房戶，面積相同，去年七月造價達1040萬元，今次較高層卻賣平140萬元或14%。

竹園北邨呎價兩年最低

值得留意，去年六月，海濱南岸7座高層C室，實用面積590方呎，亦屬三房戶，以1205萬元沽出，呎價達20424元，無論樓價或呎價均創屋苑當時新高。相隔只有約七個月，屋苑三房戶造價已經大跌305萬元，跌幅超過25%。入伙兩年的西營盤Kensington Hill，有業主蝕住求售。消息表示，該屋苑低層B室，實用804方呎，叫價1850萬元，比去年初二手買入價2050萬元低200萬元或10%，由於賣方持貨不足三年，今次放盤要求買家支付樓價10%的額外印花稅（SSD）。

另邊廂，二手居屋樓價持續滑落。祥益地產分行



▲紅磡海濱南岸三房單位樓價跌至900萬元

大公報記者林惠芳攝

經理林英傑表示，屯門翠寧花園5座中層B室，實用592方呎，以338萬元未補價成交，為近兩年屋苑同類型單位樓價新低，呎價5709元。富誠物業顧問黎仲文表示，黃大仙竹園北邨蕙園樓低層17室，實用485方呎，以300萬元未補價成交，呎價6186元，創屋苑2017年12月後綠表呎價新低。世紀21家天下分行經理黎振傑表示，旺角富榮花園15座中低層H室，實用592方呎，三房間隔，以666.8萬元未補價沽出，呎價11264元。

四盤收7330票 天鑽獨佔4300

【大公報訊】四新盤在周六火併前，先鬥票房，其中周六開賣的兩盤昨晚率先截票。新地（00016）馬頭角Downtown38及中海外（00688）大埔天鑽，昨晚同時截票，市傳分別收2280及4300票，超額認購13.7倍及逾7倍，連同信置（00083）大埔逸瓏灣8及永泰（00369）屯門The Carmel，四盤合共收7330票。

新地代理副總經理唐錦江昨日下午表示，Downtown38截至昨晚累收1800票，入票準買家中，對兩房及一房感興趣的入票人士，分別佔近40%及60%，準買家普遍為年輕人士。發展商視乎周六銷情再決定加推安排。

新地會董事總經理謝文娟稱，新地會會員2月底前認購該盤，可獲1%樓價折扣；若讚好項目的Facebook專頁兼遞交購樓意向登記，可獲贈價值100元一田現金購物券，名額1000個。

The Carmel沽九洋房套1.9億

市場消息指出，Downtown38截至昨晚收2280票，相對周六推售的155伙，超額13.7倍；同於昨晚截票的天鑽，市傳連日票房逾4300票，超額逾7倍。兩盤合計641伙周六交鋒。

永泰旗下屯門The Carmel，周日首度發售118伙，洋房昨日截標並錄得成交，即日售出9幢洋房，套現逾

1.9億元。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，上述9幢洋房實用面積由1082至1754方呎，成交金額由1731.2萬至3017.1萬元，實用呎價由16000元至17279元。買家主要來自荃灣及青山公路一帶的換樓客，同時亦有港島南區及九龍的買家購入作為度假屋。

該盤118伙分層周六截止認購登記。市場消息指出，項目已收逾500票，超額逾3倍，周日發售。

信置旗下白石角逸瓏灣8連日馬不停蹄軟銷，營業部聯席董事田兆源表示，項目截至昨日下午暫收逾200票，超額認購約1倍，最快日內落實加推安排及下周一開售。項目全新三房示範單位昨開放予傳媒預覽，實用面積779方呎，3房1套連工人套房，屬屋苑3房中的則王，全盤僅得60伙，面積由773至795方呎，首批價單中只限量推出5伙，由於反應不俗查詢者衆，下批加推有機增加同類單位應市。市傳截至晚上8時，共收250票。

綜合市場消息，上述四盤共收7330票。

毗鄰The Carmel洋房反應理想，會地屯門NAPA乘機開放現樓洋房借東風。會德豐地產助理總經理（業務拓展）楊偉銘表示，項目累售384伙，包括371伙分層及13座洋房，吸金逾29.3億元，尚餘29伙分層及47座洋房，洋房續透過招標形式出售，分層大部分為特色戶。