

流浮山綠化地申建住宅 涉4829伙

樓面229萬呎約1/3個嘉湖 發展商：改善房屋供應

增加供應

政府大力於新界開山劈石挖住宅供應，發展商響應加快農地及綠化地發展。新近有財團申請將流浮山一幅綠化地改作住宅用途，擬建11座住宅大樓的大型私人屋苑，提供4829伙，等同鄰區天水圍嘉湖山莊三分一的規模，總樓面高達229萬方呎，超過大圍站柏傲莊共3期逾200萬方呎。一幅粉嶺住宅地皮同於昨日截標，共收17標。

大公報記者 梁穎賢

據城規會文件顯示，上述地皮位於元朗流浮山丈量約份第129約多個地段及毗連政府土地，對正天水圍天澤邨及天恒邨，地皮面積達55.59萬方呎，現時為綠化地帶及休憩用地。財團向政府申請將地皮改劃為住宅（甲類）用途，並以地積比率4.156倍發展，將建11幢住宅大廈，當中7幢樓高30至31層，另4幢高約5層，擬建4829伙住宅單位，是鄰區嘉湖山莊共15880伙的三分之一，項目另提供914個車位。

該地皮涉及總樓面面積約229萬方呎，比大圍站柏傲莊共3期住宅總樓面涉約205萬方呎，多出約24萬方呎或約一成。

地皮鄰近天水圍新市鎮

按照申請文件指，該地點早在2011年的《改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究》開始，一直被指定作住宅發展，而在約650米以外的改劃建議，以及地點南面將作為公營房屋的棕地群，都反映同樣鄰近天水圍新市鎮也有潛力作高密度住宅發展。

申請方案亦指，項目可以改善香港房屋短缺的問題，而擬議私人房屋發展能平衡公營和私營房屋的比例。據土地註冊處顯示，申請人為（SIT, LAI YEE JESSICA）薛麗怡，與馬會賽馬團體勝利朋友團體其中一個馬主同名。

近期區內綠化地、濕地等保育用地申請建屋的步伐有所加快，早前屯門市

廣場以東一幅綠化地則申建308伙，而會德豐在早兩年亦曾經申請在大埔洞梓綠化帶建逾1600伙公營住宅。

粉嶺住宅地收17份標書

本港土地供應大部分來自新界區，粉嶺粉錦公路與青山公路古洞地同於昨日截標，地政總署公布共收17份標書。入標發展商大多屬獨資競投，計有長實（01113）、新地（00016）、恒地（00012）、會德豐、嘉里（00683）、英皇國際（00163）、其士國際（00025）、永泰地產（00369）、佳兆業（01638）、漢國置業（00160）、建源地產、九建（00034）、華懋；另信置（00083）夥招商局置地（00978）及爪哇控股（00251）合組財團競投。

近年罕見獨資入票的漢國地產，其董事李振彪表示，地皮規模適合集團發展，故獨資入標，集團有意回流本港樓市。建源地產行政經理林綺華表示，地皮四正易於剪裁，加上住宅需求強勁，遂獨資競投。

英皇國際物業經理蔡宏基表示，公司獨資競投，地皮鄰近高爾夫球場，單位可享開揚景致，預計發展中小型單位為主，部分樓面或可作洋房。

上述地皮毗鄰粉嶺高爾夫球會及恒地的高爾夫，御苑，佔地約4.74萬方呎，最高可建樓面約28.42萬方呎，地皮估值14.5億至22.68億元，每方呎樓面地價約5100至近8000元。

高爾夫·御苑洋房8000萬易手 創新高

【大公報訊】粉嶺一幅地皮昨日截標，市場反應理想，帶動恒地（00012）粉嶺高爾夫·御苑洋房創新高，一座洋房剛賣8000萬元，呎價逾2.6萬元，雙破頂。

高爾夫·御苑昨日售出A8獨立洋房，實用面積3063方呎，5房設計，設私人泳池及獨立電梯，連1434方呎花園及639方呎天台，成交價8000萬元，呎價26118元，創項目成交價及洋房呎價新高，買家來自九龍東。項目累售17幢獨立洋房，套現逾9億元。全盤至今累售398伙，共套現近48.7億元。

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，昨日截標的古洞地皮反應熱烈，有多個財團入標，相信北區發展潛力可看高一線。

另屯馬綫通車在即，啟德區新盤最積極配合。啟德跑德區首盤中海外（00688）維港1號，昨日收1300票，相對首批212伙超額逾5倍，示範單位設於九龍灣國際交易中心，昨日雖非假期，

但有不少市民排隊睇樓，售樓處參觀氣氛亦不俗。今明兩日是假期，相信市場反應將較熱烈。

同區龍湖集團（00960）及合景泰富（01813）的尚·肆濶，配合屯馬綫通車出奇招吸客。於昨日起經中原地產、美聯物業、利嘉閣地產或香港置業買入該盤的首20名買家，可獲贈1000程屯馬綫車費。



▲高爾夫·御苑洋房創新高。

流浮山大型住宅群位置



該流浮山綠化地鄰近天水圍新市鎮，有潛力作高密度住宅發展。

元朗流浮山申請計劃大綱

地盤面積	55.59萬方呎
可建樓面	約229萬方呎
現時用途	綠化地帶及休憩用地
申請改劃	住宅（甲類）用途
擬建地積比率	4.156倍
擬建座數	11幢住宅大廈
住宅總數	4829伙
申請人	登記人為（SIT, LAI YEE JESSICA）薛麗怡，與勝利朋友團體其中一名馬主同名

粉嶺住宅地皮資料

地點	粉嶺粉錦公路與青山公路古洞段交界
地段	丈量約份91約地段4076號
地皮面積	47362方呎
地積比率	6倍
可建樓面	284170方呎
估值	14.5億至22.68億元
估計每方呎樓面地價	約5100至近8000元
入標發展商	信置夥招商局置地及爪哇控股、長實、新地、恒地、漢國置業、建源地產、九建等

善用荒廢綠地建屋 締三贏局面

新聞分析

梁穎賢

早在2014年施政報告，政府已承諾增加住房供應以滿足社會對置業的需求。然而，儘管近年來政府多管齊下增加供應，房屋短缺的問題依然嚴峻。政府採用了一連串尋土覓地的策略，同年開展兩個階段的「綠化地帶」檢討，證明已平整的、荒廢或沒有植被的「綠化地帶」，以及位於市區和新發展區邊緣、緩衝和保育價值較低的「綠化地帶」，的確有潛力可供進一步的房屋發展。

流浮山特別是鄰近天水圍新市鎮一帶的發展意向及環境一直在改變。早在2011年，規劃署提出的《改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究》已經指定申請地點作房屋用途附康樂設施。沿

天影路一帶也將會有不少的公營房屋發展。其中一個例子就是位於天華路和天影路交界，由「住宅（丙類）」、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）」及「住宅（甲類）1」地帶的公營房屋用地。

另一個例子就是位於申請地點以南，沙江圍以北（天影路以西）的棕土群，也被政府視為發展公營房屋的合適地點。以上轉變中的規劃狀況，主要集中在天水圍新市鎮天影路以西一帶。這代表這個範圍內包括面向天影路的申請地點及其周邊的發展潛力，需要進行檢討及進一步釋放作高密度房屋發展。

講到流浮山，港人一定聯想到食

海鮮、自養生蠔，甚少有人提議去流浮山睇樓或買樓，的而且確，區內供應貧乏，印象中近年的私樓供應只有深灣畔，由新世界（00017）發展，已於2005年入伙，單位數目120伙，且成交不多，據中原網頁顯示，今年只有3宗成交，呎價介乎1.2萬至1.3萬元。

若然上址能獲政府開綠燈，可以說三贏局面。私人財團自行發展，既可減輕政府覓地壓力，亦可透過大興土木創造就業機會，以及增加供應滿足市場需求，而流浮山位置較「吊腳」，加上一時間供應增加近4900伙，樓價未必太高，而且項目鄰近天水圍，不乏衣食住行的配套，買家有多個上車選擇，所以說是發展商、政府及買家的三贏局面。

嘉湖呎價升至1.16萬 天水圍居屋交投旺

【大公報訊】今次獲財團申請興建逾4000伙的大型綠化地，周邊未有大型建築，配套匱乏，反而一河之隔的新市鎮發展成熟，居屋及私人屋苑選擇甚廣，向來是上車天堂，當中天水圍居屋本月已錄逾百宗買賣，而指標屋苑嘉湖山莊在樓市升勢推動下，最新平均實價已攀至1.16萬元，比年初累升近1成。

嘉湖山莊為天水圍指標屋苑，提供約1.58萬伙，今年首5個月成交量288宗，平均每月約58宗，但本月至

今暫時只得29宗成交，比首5個月明顯放緩，該屋苑最新平均實用呎價11600元，比今年1月10640元上升9%。

中原地產天水圍副區域營業董事伍耀祖表示，嘉湖山莊經過連月旺市，造價急速上升，現時盤源短缺，業主叫價進取，議幅窄，令買家追價困難，導致成交減速；加上同區有新盤醞釀開售，部分買家暫緩入市，睇樓量亦有所減少。嘉湖山莊本周末錄得110組睇樓預約，按周減少

15.4%，連跌兩周，每呎叫價約12800元，按周持平。

踏入6月份，由於新一批白居二申請人獲發購買證，刺激二手居屋交投量，備受首置客青睞的天水圍居屋，本月成交已逾百宗，業界料全月可望錄130宗。

位於今次規劃申請地皮「對岸」的天富苑，近日剛錄白居二成交，單位是0座中層7室，實用面積506方呎，屬康和式2房間隔，未補地價以428萬元易手，實用呎價8459元。

倚巒4.7億沽 呎價13.1萬雙破頂

【大公報訊】豪宅升溫，山頂施動道超級豪宅倚巒一幢雙號屋，消息指以約4.7億元易手，實呎達13.1萬元，無論成交價及呎價均創倚巒歷史新高。

消息指，施動道倚巒一幢雙號屋，近日透過公司股權轉讓方式易手，洋房實用面積3581方呎，附設電梯及巨大車房，物業享全維港景色，剛以屋苑破頂價約4.7億元賣出，折合呎價約13.1萬元，打破23號屋於3年前造出的9.25萬元紀錄，屬倚巒呎價新高。

值得留意，上址原業主於2012年以2.8億元買入，當時呎價78190元，一度冠絕本港洋房，更新新當時亞洲洋房紀錄，現再以高價易手，持貨約9年，賬面大賺1.9億元，洋房期內升值達68%。

另邊廂，「白居二」湧入市場覓盤，新居屋

成為目標之一。鄰近西鐵朗屏站、入伙僅4年的元朗宏富苑，挾屯馬綫全線通車效應，呎價刷新元朗未補地價居屋紀錄。中原地產副區域營業經理王勤學表示，宏富苑高層20室，實用434方呎，以510萬元未補地價沽出，實呎11751元，是元朗未補地價居屋呎價新高。原業主於2017年4月以243.7萬元買入，賬面獲利266.3萬元或1.1倍。

海怡半島2房首攀千萬元

指標屋苑輪流破頂，消息指，鴨洲洲海怡半島1座高層H室，實用529方呎，以1000萬元成交，為屋苑純2房單位首攀千萬元，實呎18904元。

西灣河鯉景灣有特色戶以1768萬元沽出，呎價21881元，無論樓價或呎價均創屋苑歷史次

高。中原地產高級區域營業董事陳凱超表示，上述連平台特色戶位於鯉景灣怡海閣低層，實用808方呎，平台約1600方呎，望內園，放盤不足3日，即以1768萬元易手，實呎21881元，創同類新高價。陳指，買家屬換樓客，鍾情單位附有特大平台，可以自製花園。

中原地產區域營業經理胡耀祖表示，馬鞍山迎海3期迎海，星灣御17座中層C室，實用面積471方呎，1房間隔，以886萬元易手，實呎18811元，屬同類單位新高價。

小西灣藍灣半島逆市蝕讓。利嘉閣助理分區經理武秉強表示，藍灣半島1座中低層H室，實用面積566方呎，3房套間隔，望內園泳池景，近日以1000萬元成交，呎價17668元。原業主於2018年4月以960萬元購入，持貨滿3年，賬面只賺40萬元，扣除雜費料蝕16萬元。

樓價指數半年升6.74% 新高在即

【大公報訊】樓市發力向上衝，中原城市領先指數CCL報188.1點，創2019年8月後新高，按周升0.81%，上半年累升6.74%。

新界西領漲大市，該指數報175.81點，為歷史第3高，按周升0.34%，指數已連升7周共漲3.62%，是2012年4月、即9年以來首見。上半年新界西樓價指數累升10.25%，升幅是CCL八大指數中最多。

同時，新界東樓價升幅擴大，最新報202.73點，是2018年10月後新高，按周升3.85%，單周升幅是2009年4月以來最大。港島指數報192.79點，按周升0.78%。惟九龍指數報186.11點，按周跌0.25%。上半年計，新界東指數暫時累升6.53%，九龍升6.11%，港島升3.69%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇相信，樓價升勢持續，CCL即將重返自己190.48點的歷史高位，現時相差1.25%。