

# 長實火炭工業區 申改建4706伙住宅

## 規模媲美半個第一城 單位平均608呎

**增加供應**

隨著本港經濟轉型，多個工業區陸續變身住宅區，其中最近有大型新盤發售的火炭區，再有財團申請改建大型住宅項目。長實（01113）等就東火炭工業區的多幅工業用地及毗鄰政府地，向城規會提出改劃住宅申請，擬建24座住宅群，共提供4706個單位，平均每伙面積608方呎，規模直逼半個沙田第一城。長實指，期望改劃方案將透過重建或改建，逐步淘汰現有東火炭工業區，再改建住宅發展，以應對香港社會日益增加的住屋需求。

大公報記者 梁穎賢

有關東火炭工業區改劃涉及多幢工廈，業主之一的長實則以牽頭角色，透過一間名為Hybonia Limited的公司，向城規會申請將毗鄰星凱、堤岸及火炭站的用地，由工業用途改劃為住宅（戊類）；政府、機構或社區、休憩用地及顯示為道路的地方之用途，以發展住宅、學校及小巴／巴士站，建構一個小社區。

根據城規會文件顯示，是次改劃涉及沙田市地段第2至4號、6至10號、17號A分段、17號餘段、61至70號及221號，及丈量約份第176約地段第750號餘段與增批部分及毗連政府土地。

項目總地盤面積約106萬方呎，當中政府土地佔約48萬方呎，擬發展為綜合住宅項目的地盤面積約57萬方呎，以地積比率約5.5倍發展，住宅部分佔約286.1萬方呎，非住用部分及涉約28.6萬方呎。

### 擬建24座 最高38層

長實擬興建24座28至38層高住宅，提供4706伙，分3期發展。計劃中包括興建行人天橋貫穿整個住宅發展區及毗鄰的港鐵火炭站，方便居民出入。申請人亦擬在即將被清拆的火炭（東）熟食市場現址，興建一間8層高小學，提供24間教室，以滿足地區居民未來的教育需求。其餘的社會福利社區設施會在有需要時安置在個別住宅發展項目中。

上述申請規模直逼半個藍籌屋苑沙田第一城。資料顯示，沙田第一城由本港多間龍頭地產商合資興建，長實是其

中一員，建有52座住宅，提供10642個住宅單位。

申請人指出，擬議的住宅將分不同階段發展，並重建所持有的工廈，以啟動興建第一期住宅。同時，為改善涉及地點的通風，住宅將提供兩條分別闊15米的建築物間距。

### 打造綠化花園城市

長實回覆傳媒查詢時表示，該批住宅的平均面積約608方呎，並會打造一個綠化休憩空間的花園城市，與相鄰社區配合。

該集團期望改劃方案將透過重建或改建，逐步淘汰現有東火炭工業區，住宅發展將分不同階段實施，每座工業大廈的業主均可按需要和計劃靈活地進行住宅發展，以應對香港日益增加的住屋需求。

如城規會通過此項審批，長實將成為先驅，啟動第一期重建工作。

火炭工業區外圍已有不少落成多年的住宅項目，而核心最近有中洲置業的星凱、堤岸發售。該盤前身是惠康貨倉，牛奶國際於2004年5月以暗標方式售出，輾轉落入中洲置業，計及購入價和補地價，總地價近50億元，每方呎樓面地價5000元。

據中洲置業公布，星凱、堤岸自上月開售至今累售815伙，佔可供發售單位71%，成交價介乎509.7萬至2289.3萬元，呎價15803至26828元，平均成交呎價20225元，套現逾81億元。比較其地價及建築費，利潤可觀。



◀長實就東火炭工業區向城規會提出改劃住宅申請。

### 東火炭工業區改建申請建議

地盤總面積	約106萬方呎
擬議住宅佔地	約57.22萬方呎
地積比率	5.5倍
擬建總樓面	近315萬方呎（住宅佔286.1萬方呎，非住用佔約28.6萬方呎）
擬建座數	24座
樓高	28至38層
提供住宅	4706伙
單位面積	平均608方呎
擬建期數	3期
社福配套	擬建行人天橋貫穿整個住宅發展區，連接火炭港鐵站 擬建一所8層高小學，提供24間教室 城市花園式的綠化休憩用地

▲項目擬建24座住宅，共提供4706個單位。

## 新地流浮山擬加碼 添840個單位

【大公報訊】財團加快改劃北部都會區用地。新地（00016）早前向城規會提出於流浮山興建4829伙，最近再向城規會申請加碼，將地盤北面一幅14萬方呎用地興建840個單位，令整個項目單位擴至5669伙，可容納近1.6萬人。

據城規會文件顯示，擬議的發展地點位於流浮山丈量約份第129約地段第1595號、1597至1600號、1601號（部分）及毗連政府土地，現劃為綠化地帶、休憩地等用途，申請改劃成為住宅（乙類）用途，靠近天水圍

天恒邨，佔地13.97萬方呎，擬以地積比率3倍發展，構思興建5座不高於25層住宅，提供約840伙，預計可容納約2352人，總樓面41.15萬方呎。申請人指，擬議項目的發展密度與規模，能與毗鄰正在改變的環境互相兼容，同時與政府現行善用土地資源以增加房屋供應量的政策相符合。

### 大埔住宅地下周五招標

新地早前向城規會提交申請，於天恒邨及天澤邨以西的流浮山綠化土地，改劃為高密度住宅發展用途，擬

建9幢30多層高及4幢5層高的住宅大廈，擬提供約4829個單位，容納居住人口超過1.35萬，可建總樓面面積約229.34萬方呎。若兩個項目均成功闖關，意味該集團在流浮山將發展一個18座住宅共5669伙的新社區，可容納近1.6萬人居住。

此外，地政總署公布，大埔公路大埔滘段的大埔市地段第234號住宅地，將於本月26日（下周五）起招標，平安夜（12月24日）截標。地皮面積15.07萬方呎，指定作私人住宅用途，最高可建樓面22.6萬方呎。

## 樓價指數彈1.22% 七個月最急

【大公報訊】多個新盤開售銷情理想，利好二手氣氛。反映10月底市況的中原城市領先指數（CCL）最新報188.34點，按周彈1.22%，升幅屬29周（約7個月）最大，港島樓價指數按周更勁飆4.76%，為29個月最強升勢。

反映主要二手屋苑樓價走勢的CCL最新報188.34點，今年累升6.88%。其他指數方面，大型屋苑指數報190.35點，按周彈1.22%；中小型單位指數報

188.29點，按周回升1.08%，兩者同樣終止7周連跌，漲幅齊為16周（約4個月）最高。大型單位指數報188.62點，按周揚1.97%，升幅是26周（逾6個月）以來最巨，該指數連升3周共漲3.2%。

### 中原：止跌回穩跡象

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周指數主要反映10月25日至31日市況，為美國聯儲局宣布縮減買債

前夕，其間CCL四大整體指數齊反彈，樓價有止跌回穩的跡象，展望短期內找到支持，並於高位企穩。

市區樓價明顯反彈，其中港島指數報195.73點，按周急飆4.76%，升幅為124周（約29個月）以來最大，今年累計升幅約5.3%；九龍指數報182.19點，按周升0.55%，今年累漲3.88%。

新界兩區下挫，新界西指數最新報178.09點，按周跌0.08%，但仍為歷史第四高，今年暫升11.7%跑贏大市；新界東指數再次失守200點，報199.28點，按周跌0.98%，今年累計升幅僅4.7%。

二手成交方面，港島豪宅樓價見支持，資金積極吸納。市場消息指，淺水灣雙溪低層A室，實用面積2423方呎，以1.23億元易手，為該廈樓價首度突破1億元，實呎50764元亦破盡該廈入伙47年來紀錄。

入伙近半世紀的大坑舊樓亦破頂，利嘉閣助理分區董事李德臻透露，大坑益群道1號低層A室，實用面積975方呎，連一個車位以1300萬元易手，屬該廈樓價新高，實呎13333元。

## 青衣海悅賣686萬 半年貶值11%

【大公報訊】二手市況好淡爭持，元朗及將軍澳南私人住宅頻頻破頂之際，個別早已登頂的區域，樓價卻有回軟跡象。青衣居屋海悅花園有三房戶連地價不足690萬元賣出，較同類單位半年前造價急回11%；大圍私樓金獅花園更失守400萬元，成交價僅385萬元，創逾一年新低。

利嘉閣助理分區事務董事彭錦添透露，海悅花園2座低層C室，實用面積590方呎，望內園，原業主今年4月以768萬元於自由市場放盤，連減多口價，終以686.8萬元連地價易手，實呎11641元創屋苑去年9月後新低，甚至貼近屋苑居二市場呎價。翻查資料，同類成交為1座低層D室，今年5月連地價775萬元易手，今次成交價急回逾88萬元，跌幅達11.4%。

同區青怡花園樓王亦跌價。中原地產高級區域營業經理陳輝麟表示，該屋苑6座高層G室，實用面積547方呎，三房套間隔，望開揚青衣公園景，屬屋苑樓王，少有放盤，放盤3日議價20萬元後，以800萬元

賣出，實呎14625元。

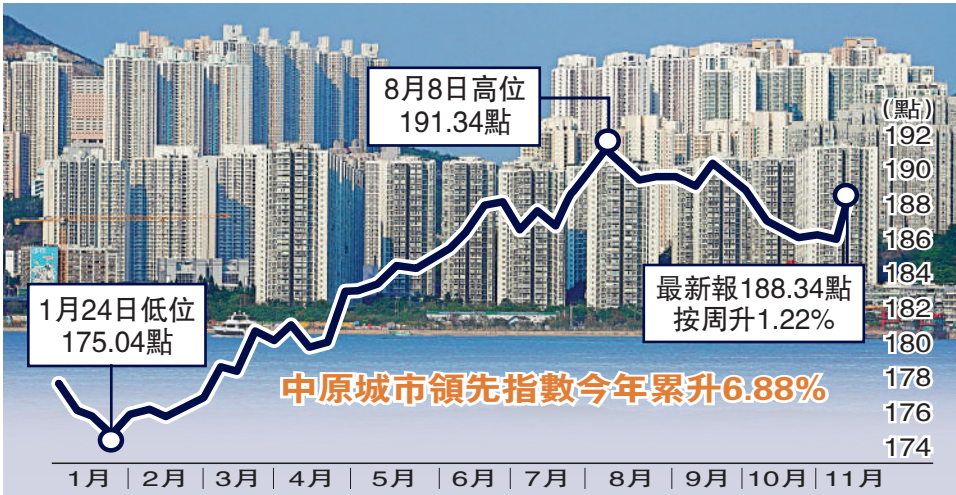
翻查資料，青怡花園5座同呎數單位於兩年前曾以830萬元破頂成交，意味上述樓王造價比高峰回落30萬元。

### 金獅失守四球 近年首見

大圍上車盤金獅花園身價失守400萬元。消息指，該屋苑1期C座低層4室，實用面積270方呎，投資者早前以420萬元放盤，最終劈穿400萬元，僅以385萬元沽出，為屋苑逾一年來首次跌穿400萬元，實呎14259元。



▲青衣海悅花園三房單位造價半年急挫逾一成。



## 北都效應 流浮山深灣畔呎價破萬五

【大公報訊】北部都會區概念持續發酵，流浮山的私樓也吸引市場關注。樓齡約16年的流浮山深灣畔地下單位，獲用家零議價購入，實呎逾1.5萬刷新屋苑紀錄。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，北部都會區發展策略包括擬於流浮山興建具地標性的創科設施，區內物業吸引市場留意。深灣畔近日連錄兩宗成交，包括15座地下單位，實用面積491方呎，兩房兩廁連儲物房間隔，花園約1271方呎，附連車位，叫價750萬元，

獲用家零議價承接，實用呎價15275元。原業主於2009年以161.7萬元買入，持貨12年，賬面獲利588.3萬元或3.6倍。

### 新盤向隅客回流 二手睇樓回勇

深灣畔二手成交向來疏落，今年首10個月只錄4宗買賣，受惠北都區發展策略，本月連錄兩宗已屬活躍，而同類成交追溯至2015年，為16座地下單位，實用面積491方呎，當年造價僅368萬元，相隔6年後，最新成交價已爆升逾1倍，成交呎價逾1.52萬更創屋苑新高。

多個新盤旺銷，向隅客回流二手市場，屋苑預約睇樓量反彈。中原統計的十大屋苑本周未錄500組客預約睇樓，較上周末多5.3%；美聯統計的15個屋苑預約睇樓量錄474組，按周增加7.2%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，新盤向隅客回流二手市場尋寶，帶動預約睇樓上升，二手筭盤見一定承接力。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，不少發展商把握旺市開盤，熾熱氣氛帶動二手成交，現時樓市基礎向好，料旺勢持續至年尾。

## KENNEDY 38今開售 11人爭一伙

【大公報訊】新地（00016）年底前連環三響炮，第二擊的堅尼地城KENNEDY 38今日首輪推售130伙，折實平均呎價27522元，項目昨日截止登記，市傳累收逾1400票，超額9.8倍，11人爭一伙。

另一方面，九龍建業（00034）旗下日出康城海茵莊園早前錄捷訂的第1座9樓B5室，實用面積215方呎，開放式間隔，昨日重新以480.2萬元售出，呎價22335元，較本月6

日原先成交價456.9萬元加價約5%。項目累售415個單位，套現逾25億元。

長實（01113）長沙灣愛海頌已展開收樓程序，中原藉此「送禮」。該行資深營業董事林偉文表示，由即日起至12月31日，經該行購入愛海頌三房戶的首5名買家，於成交後可獲贈價值7500元的「除醛隨到」專業除甲醛家居服務作為入伙禮遇，總值3.75萬元。