

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

隨着本港經濟轉型，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業，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50萬元，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。



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，連一個單位以1300萬元易手，屬該廈樓價新高，實呎13333元。

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，連一個單位以1300萬元易手，屬該廈樓價新高，實呎13333元。