

新地古洞南申建2589伙 平均468呎

供應量較舊方案增六成半 主打兩房戶

縮
則
增
量

去年率先奪得上古洞北首幅住宅地皮的新鴻基地產(00016)，藉政府大搞北部都會區概念，正積極提升所持古洞南土地的發展潛力，其中貼近粉嶺公路的一幅地皮，提出改良發展內容，單位平均面積大減近四成至約468方呎，令可建單位增65%至2589伙；連同早前雙魚河畔的一幅地皮申請改劃為中密度發展，兩個地盤可提供約3500個中小型單位，足夠容納近9000人居住。

大公報記者 林志光



新地古洞南項目資料

內容	獲准發展	改劃方案	現申請
位置	古洞粉嶺公路與金坑路之間		
地盤面積	40.43萬方呎		
住宅地積比率	0.4倍	3倍	3倍
可建樓面	16.17萬方呎	121.29萬方呎	121.29萬方呎
幢數	90幢	12幢	14幢
層數	3層	16至21層	20至21層
單位數目	90幢獨立屋	1573伙	2589伙
平均面積	1797方呎	771方呎	468方呎

◀新地在古洞南的兩幅住宅地，可提供約3500個中小型單位，足夠容納近9000人居住。

新地在古洞南的兩幅住宅發展土地，其中規模較大的一幅地皮，緊貼粉嶺公路，鄰近新界喇沙中學，數年前已經與政府達成換地協議及完成補地價，只作為低密度住宅發展用途，興建獨立洋房。

不過，正因為地皮鄰近高速公路，又與古洞北新發展區只是一路之隔，新地約於3年前向城規會提出大增土地的發展密度，住宅地積比率由0.4倍增至3倍，當時改劃申請的參考發展方案中，只擬興建1573個中大型單位。有關改劃申請已獲批並完成改圖程序。

增建萬呎商場 設交通停車處

由於私人住宅供應長期不足，加上樓價高企，市場對中小型單位有極大需求，新地亦為回應改劃申請時，有城規會委員提出此項目的單位面積偏大，未必符合市場要求的前提下，向城規會提出改良項目的發展內容。

在維持住宅地積比率不變下，大減單位的平均面積逾39.3%，令可建單位增逾1000伙，至2589伙，單位平均面積約468方呎，戶型由開放式至四房，其中以兩房為主。因單位數量驟增，在保持項目有良好的通風環境下，須城規會同意略為放寬此地的高度限制至約81.5米。

另外，由於可建單位增加，居住人

口也大升，基於現時古洞南購物設施嚴重不足下，新地建議在項目內增建商業配套設施，可建樓面約1.08萬方呎。另又興建一個面積約1.3萬方呎的交通停車處，以滿足現時的居民及未來所增人口的需求。新地在項目內又已預留地方，以建綜合家居照顧服務等社會福利設施之用。

毗鄰地改中密度發展 涉909伙

除上述土地外，新地最近為附近雙魚河畔的一幅土地，向城規會申請由低密度發展，改劃為中密度發展。

該地皮面積約21.2萬方呎，原已批准37幢獨立屋，可建樓面只有約8.5萬方呎。新地申請把該地皮的地積比率由0.4倍增至2倍，擬建6幢14至17層高層住宅，提供約909伙，平均面積約466方呎。

上述兩幅古洞南地皮如成功獲得城規會通過，預計可提供約3500個中小型單位，未來的居住人口可達約8000至9000人。

另一方面，香港房屋協會向城規會申請略為放寬古洞北24區一幅住宅地皮的發展密度，為安置受發展區內遷拆影響的人士，興建一個多達2868個住宅單位的大型安置屋苑。該地皮面積約29萬方呎，擬建4幢34至36層高商住大廈及1層地庫停車場。

「禮著」上載樓書 兩獨立屋各5183呎

【大公報訊】新盤銷售或受新一波疫情干擾，但以招標方式出售的豪宅洋房則不受影響。內房同創集團攻港的首個樓盤九龍塘洋房禮著，昨日上載樓書，項目僅提供兩座獨立屋，面積同為5183方呎。

禮著已居現樓，早前開放示範屋予傳媒參觀。據樓書資料，項目只提供兩座獨立洋房。洋房1號屬五房連書房間隔，設994方呎花園、1413方呎天台、189方呎庭院及停車位；至於耗資3000萬元打造的示範屋、亦即洋房2號，屬三房三套連多用途套房間隔，設999方呎花園、1402方呎天台、184方呎庭院

及停車位。

發展商同創早前表示，項目將參考同區豪宅造價，如龍駒道的緹山。禮著兩座獨立屋屬巨無霸，銀碼不低，發展商稱物業已屬現樓，不擔心按揭借貸不足問題，更直言該類買家有「一炮過」付款。

值得留意的是，毗鄰禮著的窩打老道146A號項目是禮著3號及4號屋，昨日未有同步上載樓書，料分段推售。

其他一手項目動態方面，原定於本月餘下時間推售的3個新盤，包括信和置業(00083)上環ONE CENTRAL PLACE、會德豐地產啟德MONACO

MARINE，以及恒基地產(00012)長沙灣映翠，料受疫情大爆發波及，推售時間或順延。

揚海擬如期月內推售

至於嘉里建設(00683)夥信置的黃竹坑站上蓋揚海，日前重啟銷售，推出全新價單65伙，總市值25.7億元，折實價及折實呎價最貴為同一個單位，屬第1B座31樓A室，實用面積1420方呎，折實8662萬元，折實呎價6.1萬元，雙雙挑戰黃竹坑新高。新一批單位折實均價43215元，傾向月內發出銷售安排及進行銷售。

深水灣徑8號樓王 買家繳辣稅1.2億

【大公報訊】再有豪客嗜辣稅買入豪宅。南豐牽頭的南區深水灣徑8號，上月以逾3.9億元售出的南區樓王單位，買家以公司名義買入，須付30%辣稅涉近1.2億元，夠買黃竹坑站上蓋揚海最貴特色戶有找，甚至是港島藍籌屋苑鯉魚涌太古城10個兩房單位。

深水灣徑8號1座16樓B室，實用面積3641方呎，上月以3.93億元售出，呎價10.8萬元，榮登南區分層呎價樓王寶座。據土地註冊處資料，買方以海外公司名義入市，須付樓價30%辣稅，涉及約1.18億元。

南區新盤揚海前日新推價單中，最

貴的特色戶折實價8662萬元，單是上述所付的辣稅，足夠買起該個單位。

疫情反覆，新盤成交稍放緩。綜合市場資訊，信和置業(00083)夥會德豐地產牽頭的西南九龍維港匯II昨沽1伙，為第5座11樓C室，實用面積795方呎，售1978萬元，呎價24881元。

CCL開局彈0.89% 終止四周連跌

【大公報訊】樓市好淡爭持，反映主要二手屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，連跌4周後反彈，最新報186.19點，按周升0.89%。中原指，第五波新冠疫情來襲，對樓市的影響將於1月下旬反映，估計CCL有機會下試182點至184點水平，意味最多有逾2%下跌空間。

CCL在2022年開局報升，綜觀八大指數，除新界東之外，其餘七項指數齊揚。不過，本周公布的指數主要反映2021年12月13日至19日期間市況，當時有個別新盤向隅客回流二手市場，睇樓氣氛略為改善。其中，大型屋苑樓價指數報188.11點，按周升0.99%；中小型單位報185.94點，增長0.95%；大型單位報187.46點，反彈0.56%。

四區樓價僅新界東逆挫

不過，若以近4周計，CCL累跌0.83%。至於大型屋苑、中小型單位及

大型單位指數則分別累跌0.75%、0.83%及0.85%。

四區樓價指數錄三升一跌，其中，新界東指數連挫兩周，最新報201.78點，按周微跌0.07%，1兩周共回落0.49%。新界西指數報175.36點，按周大升1.92%，該指數近月表現反覆，上周曾跌至5個月低位。市區方面，九龍指數報179.31點，按周反彈0.21%，結束兩周連跌；港島指數報192.08點，按周上揚1.8%，終止3周連跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價走勢反覆回軟，去年9月美國預告快將縮減減債，CCL隨即結束10周破頂兼於190點左右高位爭持。去年11月香港發現Omicron變種病毒輸入個案，樓價進一步回軟，而最近社區出現變種病毒個案，第五波疫情來襲對本港樓市的影響，有待本月下旬才開始反映，估計CCL有機會下試182點至184點水平。



CCL八大指數 2022年首周表現

指數	最新報 (點)	按周變化 (%)
CCL	186.19	▲0.89
大型屋苑	188.11	▲0.99
中小型單位	185.94	▲0.95
大型單位	187.46	▲0.56
港島	192.08	▲1.80
九龍	179.31	▲0.21
新界東	201.78	▼0.07
新界西	175.36	▲1.92

袁天凡夫婦4950萬沽敦皓 五年賺33%

【大公報訊】近月樓價高位偏軟，再有城中名人止賺離場。電訊盈科(00008)前副主席袁天凡(圓圖)與其妻子持有的西半山敦皓四房單位，上月以4950萬元賣出，持貨5年賬面賺逾1200萬元。

消息指，袁天凡與其妻子、有「恒生一姐」之稱的李慧敏，上月以4950萬元售出敦



車位售400萬 進賬62萬

袁天凡等人當年亦以338萬元購入同屋苑一個車位，現以400萬元售出，賬面賺62萬元或18%。若連同單位在內，袁天凡夫婦賬面共獲

利1302.4萬元。

事實上，過去1個月市場已錄數宗名人賣樓獲利個案，例如導演谷德昭等人以約6200萬元沽出九龍塘花園地下一個特色戶，持貨近15年，賬面獲利約3840萬元或逾1.6倍。

本月初，香港興業(00480)以1100萬元賣出東涌藍海岸5座中層B室收租物業，實用面積874方呎，實呎12586元，撇除內部轉讓，呎價創藍海岸近半年新低。

業主拒參觀 十大屋苑睇樓七周低

【大公報訊】第五波疫情來勢洶洶，業主拒開門讓買家參觀，二手睇樓氣氛驟冷。據兩大代理行統計，2022年第二個周末，指標屋苑預約睇樓量均按周挫逾一成，中原地產統計數字更創7周新低。

中原地產統計的十大屋苑本周末錄492組預約睇樓，按周再跌10.9%，創7周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，疫情再次爆發，政府收緊防疫措施，買家轉趨觀望，減少外出睇樓，二手氣氛驟降。疫情斷斷續續維持近兩年，每當緩和之際樓價便重拾升勢，新一波疫情爆發後，業主叫價較硬淨，未有大幅減價，相信疫情回穩後買家將再次出動睇樓。

嘉湖山莊錄130組 挫兩成

中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，天水圍嘉湖山莊本周末預約睇樓量共約130組，按周回落近兩成，主要是部分業主在新一波疫情爆發後暫停開放單位，本周屋苑放盤減少約6%。疫情升溫，加上買賣氣氛轉淡，他預期傳統上農曆新年前的小陽春今年難

以出現。

至於美聯物業統計的15個屋苑本周末預約睇樓量約392組，按周下跌10.1%。美聯物業住宅部行政總裁布少明解釋，有個別屋苑業主「封盤」禁睇樓，預約睇樓量減少屬正常，相信短期二手交投受挫。不過，亦有業主擴大議價幅度，無形中提供準買家「尋寶」的機會，加上剛需未減，長遠對樓市仍具信心，只待疫情稍竭，相信購買力會回流。

美聯物業助理區域經理黃遠基透露，部分準買家及業主暫停睇樓，但有不少放盤降價3%至5%吸客，九龍灣德福花園本周末暫錄約9組預約睇樓，按周減少約18.2%。



▲嘉湖山莊本周放盤減少約6%。

黃海明增購佐敦舖 作價1680萬

簡訊

疫情蔓延，舖位投資者卻視為入市機會。消息指，商舖資深投資者、有「神奇小子」之稱的黃海明，以1680萬元購入佐敦上海街192號地舖，面積約720方呎，呎價約2.33萬元。據悉，舖位現由英記茶莊

租用，月租約3萬元，租約至2023年，租金回報約2.1厘；原業主2007年以700萬元購入，賬面獲利980萬元。

資料顯示，黃海明2021年1月亦斥資1860萬元，購入毗鄰上海街194號地舖，面積約600方呎，今次增持鄰近舖位，即合共以3540萬元入市。