

# 新地整合錦田河三地 提供萬伙

## 規模如海怡半島 另建小學及院舍等設施

### 北都新城

特區政府去年推出北都會區發展鴻圖，不少擁有新界地發展商即積極響應，其中新地(00016)剛便申請，整合元朗錦田河旁3幅土地，以發展一個足以提供近萬個私人住宅單位，容納近2萬人居住的小社區之餘，並重置範圍內的醬油廠，以最新科技設備生產醬油製品。

大公報記者 林志光

該3幅土地位於青山公路潭尾段與學園南路交界的三角位置，上下2幅由新地擁有，其中一幅正是個多月前本港疫情最嚴峻時，新地借予政府興建方艙隔離設施的土地。中間一幅是醬油廠，由冠珍醬園陳氏家族所有。

### 引新技術 重置醬油廠

新地地產策劃及發展部策劃總監劉志遠表示，為更好運用土地的發展潛力，公司與陳氏家族經多年磋商，並在尊重陳氏家族要堅持冠珍醬油「香港製造」品牌下，首次透過規劃調整，與該家族達成互換土地的協議，既能令公司所擁土地發展更完整，亦可協助該家族，興建全新兼有高科技設備及智能生產線的現代化廠房。

新地地產策劃及發展部策劃總監黃舜浣表示，該3幅土地經整合後，總發展用地超過210萬方呎。醬油廠將重置在整個地盤的南端，面積約29.56萬方呎；同時在此也預留土地6.67萬方呎土地用作興建一所小學。餘下土地則計劃以地積比率2.2倍至2.5倍，分期興建36幢10至29層高住宅大廈，之下設有2層平台及1層地庫，提供9940個住宅單位，住宅樓面超過400萬方呎，即平均單位面積約400方呎，料可容納25850人居住。

根據資料，該項目與本港多個大型屋苑比較，其規模與鴨洲洲海怡半島相若。海怡半島分4期發展，落成約30年，共有34幢住宅大廈，提供約9800多個單位。

黃舜浣續稱，項目還有約7.3萬方呎的商業零售樓面以滿足未來居民的日常生活所需之餘；又會興建長者鄰舍中心、長者日間護理中心、安老院舍及幼兒中心各一所；和兩個交通停車處，便利居民出行。



而因土地處濕地緩衝區，為與附近保育區的自然生態呼應，公司憑藉過往成功經驗，會在土地北端，再造一片面積約2.8公頃的人工濕地，有蘆葦叢、沼澤及池塘等棲息地，令物種更豐富多樣。

### 最快可於2027年落成

黃舜浣指出，特區政府提出的北都會區概念，包括在項目以東或發展大型公營房屋；同時項目又在未來北環線的走線範圍之內，與凹頭站相距約800米；與政府銳意打造的新田科技城，也只約10分鐘車程。科技城料有約



14.8萬個創科職位，所提供約4.75萬個住宅單位應不能滿足需求。此正給予公司一個契機，思考如何將該3幅土地的潛力發揮到淋漓盡致，興建一個兼具房屋發展、生態保育及再工業化的大型綜合項目。她預計，如項目的規劃及換地等

申請過程一切順利，相信第一期最快可於2027年落成。新地所持的2幅土地，數年前當自由行興盛時，曾已分別獲准作大型特賣場，及酒店用途，其後自由行熱潮消退，該公司才再為土地另謀發展機會。

### 新地元朗項目發展資料

位置	青山公路潭尾段與學園南路交界
總地盤面積	212.89萬方呎
冠珍醬園重置面積	29.56萬方呎
總住宅樓面	400.04萬方呎
商業零售樓面	7.27萬方呎
醬油廠樓面	14.75萬方呎
交通停車處面積	7.75萬方呎
住宅大廈樓高	10至29層
總單位數目	9940伙
容納人口	25850人

大公報記者林志光製表

## 200組客搶10伙 SEA TO SKY撻訂貨沽清

【大公報訊】一手樓市轉旺，有貨尾盤重售撻訂貨驚見迫爆樓處的瘋狂場面。長實(01113)日出康城SEA TO SKY昨晚重售早前10伙撻訂貨，以先到先得形式出售，200拾客到場爭崩頭，出售過程秩序井然，結果亦順利沽清，套現1.5億元。



長實地產投資董事郭子威(右)稱，SEA TO SKY吸引大批買家到場報到。旁為高級營業經理楊桂玲。

### 波老道豪宅賣兩伙套3.94億

昨日安排SEA TO SKY的10個撻訂貨以先到先得形式重售，個別單位加價3%。傍晚6時半開始排隊，7時開始登記並隨即發售，現場已有數百名準買家及地產代理到場排隊，人龍於售樓處所在的紅磡置富商場內打蛇餅，再伸延至連接商場對外天橋，場面相當墟口。

據悉，約有200拾客到場搶貨，惟開賣伙數只有10伙，發展商為到場人士進行登記，並即場進行抽籤決定揀樓次序。消息指近晚上8時始完成登記，然後火速抽籤連揀揀樓，結果該10伙亦毫無懸念順利沽清。

上述10伙單位實用面積468至1054方呎，涵蓋2房至4房，曾分別於2020年6月至2021年5月售出，成交價790.7萬元至1967.9萬元，個別加價約3%。

同屬長實系內的半山西部豪宅21 BORRETT ROAD第1期，最新連環售出2伙4房雙套大戶，吸金3.94億元。包括21樓6號室及7號室，實用面積分

別2169及2316方呎，成交價逾1.901億及2.038億元，呎價分別87649元及88035元，各單位均連雙車位。據悉，2伙由同一人購入。項目去年初至今累沽約32伙。

全城期待的信置(00083)夥嘉華(00173)及中海外(00688)的錦上路站柏瓏II，項目戶型昨日曝光。分別1房單位佔152伙，面積為351至389方呎；2房佔453伙，面積為444至551方呎；3房佔169伙，面積為668至832方呎；4房佔31伙，面積為974至977方呎。

信和置業營業部集團聯席董事田兆源表示，柏瓏II由3幢大廈、分5座組成，並首度提供4房單位。項目為最鄰近錦上路站A及D出口的期數，十分方便。

### 雲端花園複式戶招標

未來半年月月有樓賣的新地

(00016)，在推出全新盤前續力谷貨尾盤。系內沙田九肚雲端，昨日上載新銷售安排，推出Apex 1座地下及1樓C室地下連花園複式戶招標，實用面積1732方呎，連582方呎花園，4房雙套房連儲物室間隔，招標期由周二至9月底。另萊蒙(03688)夥俊和的高打老道128 WATERLOO，上載新銷售安排，下周二推售2伙分層戶。

恒地(00012)北角維峯，淡匯委託中原獨家銷售。中原地產首席營業董事何偉強表示，即日起獨家代理該盤51個單位，包括14個開放式、25個1房戶、12個特色戶，單位實用面積175至302方呎，其中45伙已公布價單，折實全數低於1000萬元，介乎約563萬至973.4萬元。

恒地系內的鰂魚涌新盤THE HOLBORN，下周一推售20伙；為配合銷售，美聯為首5名經該行入市的客戶，贈送晚宴，總值約5萬元。

## 樓花2649伙准預售 月飆2.6倍

【大公報訊】上月疫情逐步回穩，樓市氣氛也漸回暖下，發展商賣樓意欲回升，令上月獲批預售的住宅樓花單位達2649伙，為7個月新高，按月升近2.6倍。

地政總署昨日公布私人住宅樓花申請資料，該署上月批出4份樓花預售書，除已幾近售罄的元朗錦上路站項目柏瓏I外，還有柏瓏II、九龍城瓏碧，及元朗站上蓋YOHO Hub第2期。



YOHO Hub第2期獲准預售，涉939伙。

其中信置(00083)集團及碧桂園現正分別籌備短期內推出柏瓏II及瓏碧。

### YOHO Hub第2期涉939伙

至於新地(00016)有意在本月推售大埔Silicon Hill第1期，以及屯門NOVO LAND第1期，兩盤卻未獲批預售，反而YOHO Hub第2期卻首獲准預售，涉939伙；不過，由於去年底開售的第1期，現仍有不少單位待售，故相信新地不會短期內推售第2期。

此外，該署上月接獲兩份全新的樓花預售書申請，其中由王新興集團收購並已補地價的九龍灣啟德大廈商住重建項目，涉及807伙，預計要在2025年5月才落成入伙。另九倉則為旗下九龍半山龍翔道188號第2期申請預售，只涉14伙。

在獲批預售量大，新增數量少的情況下，截至上月待批預售的住宅預售書有44份，共涉23006個單位，按月下跌逾7.3%。

其中由信置夥嘉華及招商局置地合作發展的將軍澳日出康城第11期，剛命名為Villa Garda。由香港小輪與市建局合作發展的深水埗通州街280號項目，命名為映岸之餘，其預計落成日期延後約8個月至2024年2月初。另由會德豐地產夥嘉華國際及中海外發展的啟德承豐道15號項目，其預計落成日期也延後3個月至2024年11月。

## CCL八大指數齊升 港島低位彈4.7%

【大公報訊】樓市成交量反彈，買家入市信心增強，推動二手樓價回升，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)，最新報182.74點，按周升0.92%，連升2周共1.88%。市區私樓領漲大市，港島樓價指數按周升2.4%，比今年3月低位累漲4.7%。

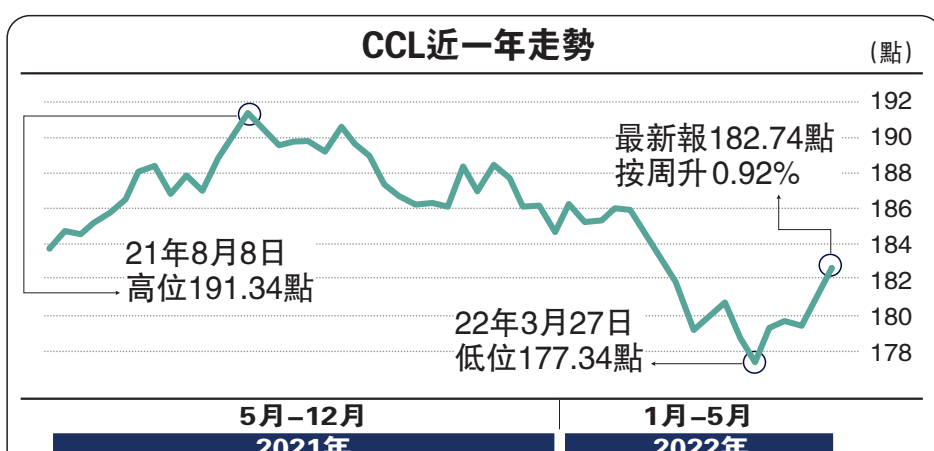
CCL八大指數齊升(具體反映4月11日至4月17日市況)，而且連升2周，是2021年8月以來首見，反映疫情緩和，準買家紛紛出動入市，令樓價出現反彈。其中，大型屋苑指數報184.71點，按周升0.99%；中小型單位指數報182.69點，按周升0.99%。值得留意，中小型單位指數已連升3周，累升2.08%。至於反映豪宅物業的大型單位指數，最新報

182.99點，按周升0.59%，數字連升2周共0.93%。

港島樓價率先重返新春前水平，該指數報188.2點，按周急升2.4%，連續上升2周共3.37%，若與3月下旬低位179.7點比較，更大幅反彈4.73%。九龍樓價亦回勇，從4月的低位連升3周、累計反彈4.43%。

新界樓價升幅相對落後，新界西指數按周升0.09%，連升2周共2%，較3月下旬的低位回升3.1%；新界東指數按周升1.6%，比4月份的低位僅升2.51%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價持續向升，CCL短期目標可升至184點，重返今年新春時水平。樓價回穩，部分準買家憂遲買更



貴，加快覓盤步伐。據美聯物業分行統計，母親節及佛誕周末，15大屋苑預約睇樓量錄520組，按周升約1%，若連同

佛誕翌日公眾假期，3天計的長周末則錄736組，比勞動節3天長周末約713組增加逾3%。

### CCL八大指數變化

指數	本周	按周變化
CCL	182.74點	▲0.92%
大型屋苑	184.71點	▲0.99%
大型單位	182.99點	▲0.59%
中小型單位	182.69點	▲0.99%
港島	188.20點	▲2.40%
九龍	177.95點	▲0.24%
新界東	196.79點	▲1.60%
新界西	170.90點	▲0.09%

大公報製表

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，本周末一手銷售貨尾盤為主，個別購買回流二手，帶動需求。儘管美國加息周期展開，但未見對本港息口構成太大壓力，而且樓價重拾升軌，業主大幅收窄議價空間，令二手買家紛紛加快入市。