

# 古洞粉嶺四地改住宅 供應6080伙

## 6幅原址換地密度放寬 可多建1200單位

### 北都發展

特区政府去年提出北都會區的大發展概念，以創科帶動整區經濟活動為主軸之餘，亦增加區內房屋供應以紓解長期土地短缺問題。其中率先建議將古洞北及粉嶺北兩個新發展區內餘下發展階段內的公營及私營住宅用地，放寬密度限制分別25%及20%，相信現正跟相關政府部門洽商原址換地的發展商可即時受惠，粗略估計，6個項目可增約1200個私人住宅單位。同時，政府亦將兩區內4幅土地轉為住宅用途，料共可增加約6080個公私營單位。

大公報記者 林志光

古洞北及粉嶺北首階段發展已於數年前開始，恒地（00012）在區內已成功以原址換地方式取得2幅私人住宅發展土地，特區政府早前也成功招標出售2幅住宅用地。規劃署文件指出，當局重新檢視古洞北及粉嶺北的發展密度後，認為兩區餘下階段範圍內的住宅用地，根據現行政策，可將公營房屋及私營房屋用地的發展密度由現時所限，分別放寬30%及20%，有關放寬地積比率及建築物高度限制的建議，將按《城市規劃條例》第16條提交城規會考慮。

### 兩區餘下換地8月中截止

特區政府在今年初公布已接納上述兩區內共6個項目的原址換地申請，主要來自恒地、新世界（00017）、長實（01113）及泛海夥資策，當時估計料提供約6000個單位。如現將項目的住宅地積比率增加20%，預料可增逾百萬方呎住宅樓面，可建單位量料增至7200多個單位。兩區餘下階段的原址換地申請最快下月中截止，並於明年中便要達成有關換地協議及補地價。

### 古洞北兩宅地料值百億

除增加發展密度外，特區政府亦因北部發展作全盤考慮，兩區內部分土地可改為住宅用途。規劃署現建議，將古洞北第32區及34區原規劃作商貿及科技園用途的土地，因有關發展可轉移至未來的新田科技城，所以共約2.9公頃的2幅土地，可改為住宅用途，地積比率達4.2倍，總可建樓面約131.1萬方呎，預料可提供約1780個私人住宅單位。如參



古洞北住宅用地的發展密度，將放寬百分之三十。

### 粉嶺及古洞換地項目放寬密度

換地項目位置	地盤面積 (萬方呎)	原地積比 (倍)	原可建樓面 (萬方呎)	新地積比 (倍)	新可建樓面 (萬方呎)	發展商
古洞北第23區	5.382	3.5	18.837	4.2	22.6044	長實
古洞北第15區	27.125	3.5	94.938	4.2	113.925	泛海及資策
粉嶺北第14區	17.76	6.0	106.564	7.0	124.32	新世界
粉嶺北第13區	22.8	3.5	78.8	4.2	95.76	恒地
粉嶺北第16區北	24.0	6.0	144.6	7.0	168.0	恒地
粉嶺北第16區南	24.1	6.0	144.6	7.0	168.7	恒地

大公報記者林志光製表

考政府早前所售2幅古洞北住宅地的成交地價，該兩地的價值約達百億元。

### 粉嶺地提供公屋4300伙

此外，該署建議將粉嶺北第5區1幅原擬建環保交通系統停車場的土地，面

積約2.15公頃，改為興建公營房屋，地積比達4.85倍，預料可提供約2400個公營房屋單位。又提出擴大粉嶺北第6區公營房屋發展用地的地盤面積，約達1.5公頃，並將地積比由5倍增至6.5倍，相信可提供1900個公營單位。

另外，為配合現代物流業發展，當局亦建議將粉嶺北第3區文錦渡路以西、1幅面積約5.18公頃的政府及社區用地，改作物流設施用途，以支援物流業的發展，地積比率達7倍，可建樓面約390萬方呎。

## 偉華兩房 內地生追價至1.6萬承租

【大公報訊】暑假租賃旺季來臨，向來備受內地生歡迎的沙田市中心的8大屋苑，本月租賃成交按月飆逾1.4倍，其中偉華中心有2房新裝修單位，獲內地生追價至1.6萬元承租，實用呎租近54元，重返2018年高峰水平。

美聯物業首席助理聯席董事陳國表示，沙田市中心的8大屋苑本月已錄60宗租賃成交，按月升逾1.4倍，當中佔逾七成租客屬內地學生，個別優質單位更獲追價承租。

整體租金表現與去年相若，個別業主願意遷就內地生租賃需求，提供全屋家電等配套，加上單位條件佳，最終獲內地生即場追價承租，例如偉華中心1座高層H室，實用面積297方呎，採2房間隔，業主於去年12月以510萬元購入作投資用途，當時已打算把單位出租予內地學生，除斥資逾20萬元將全屋翻新裝修外，更特意購置全新傢俬及電器，包括梳化、床架、衣櫃、雪櫃及洗衣機等，以迎合內地學生居住需要，單位原以1.5萬元放租，由於目標是租予2名內地生，但最終吸引了3名內地學生洽租，業主需要添置傢俬配合，雙方臨場提價至1.6萬元成交，折合實用呎租53.9元，創屋苑近4年新高，重返2018年高位。據悉，新租客為3名即將升讀中文大學的男學生。翻查資料，偉華中心同類1座

高層H室單位，配有基本家電，本月初獲2名中文大學內地生以1.4萬元承租，實用呎租47.1元，意味新裝修之單位租金，比同類市價高出14.3%。

另外，中原高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳日出康城海茵莊園1座低層A6室，實用215方呎，以1.03萬元承租，呎租約48元屬屋苑新指標。



偉華中心兩房單位，實用呎租近五十四元，重返2018年高峰水平。

## 基金ESR奪葵涌物流地 作價近53億略高上限

【大公報訊】政府招標出售的葵涌物流用地，上周五截標所收到的3份標書，全來自外資企業，最終由在港上市的外資基金 ESR Group Limited (01821) 以近52.57億元，略高於上限估值投得。

運輸及物流局發言人表示，市場對地皮的招標反應理想，反映業界對物流用地有一定需求。政府會繼續物色更多合適用地，發展多層現代物流設施，以持續推動現代物流業的發展。

業界對該地的估值約48億至52億元，每呎樓面地價約3230元至3500元。今次成交價略高於估值上限，以總

可建樓面約148.54萬方呎計，每呎樓面地價約3539元。

該地只可作為物流服務及公眾停車場用途。其中公眾停車場內最少提供117個私家車車位及634個貨車車位，當中輕型及中重型貨車車位，各最少需有70個及131個。

此外，太古地產（01972）上月中以逾19.62億元擊敗20家發展商投得的灣仔皇后大道東269號住宅地，地政總署公布落敗發展商的入標價，由約9.84億元至近17億元不等。

換言之，太古的奪標價，較次標高約15.4%。

灣仔皇后大道東269號住宅地，太古的奪標價較次標高約15.4%。



## 新世界放售非核心物業 索價百億

【大公報訊】市場消息盛傳，新世界（00017）正在市場透過暗盤放售多個項目非核心物業並已在洽商，涉資近100億元，其中價格最貴的為荃灣愉景新城商場D·PARK，意向價高達60億元。對於有關消息，新世界未有回應。事實上，新世界行政總裁兼執行副主席鄭志剛早前曾表示，未來財年希望出售約90億至100億元的非核心物業，市場上此一消息合乎其市場策略。

消息指，鄭志剛於上周五收市後，曾向投資者透露，未來財年將會「處置」90億至100億元的非核心資產，包括車位、虧損的酒店及非控股

項目。而此次新世界正在放售的三個項目，涉及叫價即近100億元。新世界除了透過外資測量師行覓客外，集團內部銷售團隊亦正尋找客戶。

據悉，新世界目前正透過暗盤放售的項目，包括荃灣愉景新城商場D·PARK，D·PARK面積約47萬方呎，是香港目前商場面積較大的，目前出租率逾95%，意向價約60億元，估計回報率約3.7厘。D·PARK由新世界及香港興業合作發展，於1997年落成啟用，新世界於2010年12月，公布斥資13.78億元，收購愉景新城商場及1000個停車場車位的餘下50%權益，收購後商場由新世界全資擁有。

其他出售項目，包括新蒲崗六合街19號的九龍貝爾特酒店，總樓面約28.5萬方呎，共有約700間客房，叫價約25億元。於2020年4月，新世界曾將該酒店借出，為醫管局前線醫護提供免費住宿，去年3月起則為政府指定檢疫酒店之一。至今年則借出該酒店作社區隔離設施。

另一個有意出售項目，則為新蒲崗ARTISAN HUB全幢，位於六合街9號，該物業於1966年落成，為工廈改裝，總樓面約6.4萬平方呎，叫價約8億元，目前平均呎租約25元，估計投資回報約2厘。上述3項目非核心物業叫價合共93億元。

### 新世界市傳放賣物業一覽

項目	意向價(億元)
荃灣愉景新城商場D·PARK	60
新蒲崗九龍貝爾特酒店	25
新蒲崗ARTISAN HUB全幢	8

大公報製表

▶市場消息稱，新世界旗下荃灣愉景新城商場D·PARK在市場上放售，索價六十億元。



## 新盤低開搶客 元朗尚悅劈至932萬沽

【大公報訊】屯門新盤低開搶客，新界二手樓即時受壓，元朗區單日僅1宗二手成交；另外大埔富盈門有3房單位蝕使費沽售。

中原副區域營業經理王勤學稱，屯門有新盤於日前開價，當日元朗二手只錄1宗買賣，為尚悅8座中層K室3房戶，實用743方呎，開價1050萬元，議價至932萬元賣出，實呎12544元。

元朗本月二手買賣暫僅53宗，隨着新盤搶去大量二手客源，相信未來一段時間二手繼續淡靜。

中原市務經理梁建禮表示，大埔富盈門1座中層D室，實用841方呎，減價100萬元終以1100萬元易手，實呎13080元。據悉，原業主2014年以1059萬元購入，8年賺賺41萬，扣除雜費料蝕約10萬元。

樓價向下，粉嶺碧湖花園跌破500萬元。消息指出，該屋苑5座低層E室，實用400方呎，1個月內劈價50萬元終以485萬元沽出，撇開內部轉讓，屬該屋苑去年9月後首度失守500萬元，實呎12125元。

### 珀麗灣三個月跌價8%

中原高級資深分區營業經理溫明峯表示，馬灣珀麗灣12座低層H室，實用537方呎，成交價559萬元，實呎10410元，比同類低層單位3個月前造價回落8%。

此外，第一集團董事魏深儀指出，旗下荃灣大涌道國際企業中心3期再錄大手成交，單位為3樓07至09室，建築面積共約4247方呎，獲買家以約4520萬元購入，平均呎價約1.06萬元。