

# 青衣船塢申建公私營房屋 涉1.5萬伙

## 長和：私人住宅佔萬戶 將設商場及社福設施

本港土地供應不足，市場多年前已提出利用本港貨櫃碼頭用地上蓋，甚至搬遷重置以騰出土地發展住宅的討論，長和（00001）現付諸行動，拋磚引玉，將位於青衣西岸的香港聯合船塢及毗鄰政府土地，向城規會申請改變土地用途，作公私營綜合發展，以提供超過1.5萬伙住宅單位，以及容納逾4.22萬人居的小社區，當中私人住宅佔近七成，超過1萬伙。

大公報記者 林志光

該個擬發展的小社區，位於青衣葵底灣以南、青馬大橋南北兩邊。南面主要是由長和旗下香港聯合船塢集團所持的香港聯合船塢現址，北面則是閒置多年的政府土地。有關土地總佔地超過214萬方呎，現規劃為「工業」、「綠化地帶」及「其他指定（康樂及與旅遊業有關的用途）」，長和建議主要改變為住宅（甲類）用途，並將毗鄰浮塢改為「其他指定用途」註明「遊艇俱樂部」用途。

### 海上段將改建遊艇俱樂部

長和提出將改劃得來的土地，以住宅地積比率5.58倍發展，其中其所持的船塢陸上及海上地段會作私人住宅及遊艇俱樂部發展。私人住宅部分的土地將興建34幢連地庫在內共27至48層高住宅大廈，提供逾1.03萬個單位，居住人口料逾2.9萬人。其中實用面積約431至753方呎的中小型單位，佔逾一半，達5844伙；實用面積少於431方呎的小型單位，以及面積約753至1076方呎的中大型單位，則各有約2138伙及2248伙；實用面積逾1076至1400方呎的大型單位，則只有141伙。換言之，單位面積少於753方呎的中小型單位佔比達77%，符合普羅市民的置業能力及需求。

另項目還有提供約15.18萬方呎的零售商場、一間約有2.5萬方呎的幼稚園，以及包括一所有100個位的幼兒照顧中心、兩所長者鄰舍中心、一所社區照顧服務中心等社福設施。而面積約11.88萬方呎的浮塢，長和建議興建一層高的遊艇俱樂部，可建樓面逾3萬方呎，另設有66個遊艇泊位。

至於位於青馬大橋北端的政府土地，長和建議



▲香港聯合船塢向城規會申請改變土地用途，聯同毗鄰政府土地，合共提供超過1.5萬伙住宅單位。

特區政府可興建10幢住宅大廈，提供逾4700個公營及資助房屋單位，容納逾1.3萬人居；另可提供約9.94萬方呎零售商場及一所樓面約1.35萬方呎的幼稚園，並預留約6.7萬方呎土地，將來興建一間有30個課室的小學。

### 冀為解決房屋問題出一分力

長和透過香港聯合船塢集團回應表示，本港長期未能滿足市民大眾的住屋需求，集團希望藉此計劃，為解決本港房屋問題出一分力。由於本港土地資源有限，集團認為可透過長遠的規劃，加以善用現有大型工業用地及閒置政府土地。整個計劃屬中／長期規劃，集團願意在適當時候為現有之業務作出合適安排，冀為解決香港土地問題作出貢獻。

長和一向是將工業用地大幅增值作住宅用途的能手，現時十大屋苑中紅磡黃埔花園及鴨洲海怡半島便是最為人熟悉。黃埔花園前身是黃埔船塢，長實當年收購和記黃埔後，便將此船塢發展成大型住宅屋苑，提供逾萬個單位；海怡半島前身則是港燈的發電廠用地，長實將電廠遷至南丫島後，也將此發展為大型住宅屋苑，提供近萬個單位。此外，長實亦與中電合作，將紅磡鶴園街發電廠搬遷後，發展為有4700多個單位的海逸豪園。

### 香港聯合船塢及毗鄰政府地發展建議

總地盤面積	214.39萬方呎	
住宅類別	私人住宅發展	公營房屋發展
發展地盤面積	106.75萬方呎	36.37萬方呎
住用地積比率/可建樓面	5.58倍/595.21萬方呎	5.58倍/202.80萬方呎
非住用地積比率/可建樓面	0.17倍/17.66萬方呎	0.31倍/11.29萬方呎
住宅幢數	34幢	10幢
樓宇高度（連地庫）	27至48層	22至34層
單位數目	10371伙	4704伙
預算居住人口	29039人	13172人

大公報製表

### 船塢原與太古合資 長和2021年統一股權

#### 話你知

香港黃埔船塢有限公司和太古船塢及機器有限公司，於1972年合作成立香港聯合船塢集團有限公司，各佔50%權益。因考慮到水深及要靠近葵涌貨櫃碼頭的緣故，該集團選址青衣西岸填海區，興建新廠房及繼續經營船塢業務。該船塢於1980年底正式啟用，船廠擁有一個可容納吃水深達12.5米船舶的碼頭，以及兩艘分別命名為「太古」和「黃埔」的浮塢（已出售），及後再建

成全港最大的聯合號浮塢。浮塢可以為訪港的各類大小船舶提供改裝，修理與檢查等服務。

黃埔船塢在上世紀原由和記企業收購，並組成和記黃埔。長實集團於1979年成功收購和記黃埔後，率先於上世紀八十年代，將紅磡黃埔船塢土地，發展為黃埔花園。至於所持的聯合船塢，至2021年8月，長和才成功向太古集團收購其所擁有的50%股權。相信有關收購是長和為今次提出大型住宅發展計劃而作的舉措。

## 古洞北業主申建25層高住宅大廈

【大公報訊】有持有古洞北新發展區土地的業主，欲申請放寬土地的發展密度，以興建250個住宅單位。唯其所持土地面積少於4.3萬方呎，未符合原址換地的要求之一，相信即使獲城規會通過，也難順利發展。

該業主所持土地在河上鄉路附近，為丈量約份95約內多個地段，佔地只約3.28萬方呎，現申請合併毗鄰約1.44萬方呎政府地，以及將地積比率提高兩成至4.2倍，以興建1幢25層高住宅大

廈，可建樓面約1.99萬方呎，提供250個單位。

然而，特區政府為新發展區內業主提出原址換地申請，設下四大要求，其一便是業主所持土地面積不能少於4.31萬方呎，否則不獲受理。

此外，持有古洞南坑頭大布丈量約份第94號多個地段土地的財團，現申請作低密度住宅發展。該地面積約13萬方呎，擬建42幢2至3層高的獨立屋，可建樓面約6.25萬方呎。

## 二手樓價連升三周 累漲2.88%

【大公報訊】香港與內地全面復常通關後，市場憧憬經濟復甦，準買家加快入市，利好二手樓價，由業界編製、反映主要大型屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL報164.59點，按周升0.22%，創17周、即去年11月初以來新高，指數已連升3周累漲2.88%。

樓價回升，上車客憂遲買更貴加快追價，新界東二手指數連升6周，最新報176.58點，創17周新高，按周升1.1%，6周累升4.98%，為2018年7月之後的最長連升。同樣備受首置人士追捧的新界西，指數報151.28點，創16周新高，按周升0.71%。

然而，市區樓價連升2周後回軟，港島報167.51點，按周跌0.46%；九龍報160.28點，按周跌0.84%。

### 復活節前後 料有逾3%潛在升幅

中小型單位樓價指數報163.69點，創

19周新高，按周升0.02%，連升3周共2.99%；大型單位報169.14點，為16周新高，按周升1.19%，連升3周共2.35%。

本周指數主要反映2月13日至2月19日市況，即美國聯儲局宣布加息0.25厘後第2周。中原地產研究部高級聯席董事黃



▲新界東二手樓價僅在6周，已累漲近5%的升幅。

良昇指出，特區政府於2月底公布下調首置印花稅，但美國本周暗示加快加息，雖然樓市充斥好淡因素，但該行預期樓價依然會反覆向上，復活節前後CCL短期目標170點，即潛在升幅逾3%。

### 周末預約睇樓量 創11個月高

與此同時，多個新盤旺銷，刺激二手買家入市信心。中原地產統計，十大屋苑本周未錄593組睇樓預約，按周升1.4%，創11個月新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，部分小業主趁旺收窄議價空間，準買家加速入市覓盤，刺激睇樓氣氛節節升溫。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明認為，市場信心提升，惟發展商積極推售新盤，搶佔不少二手購買力，雖然本周未二手屋苑預約睇樓量稍為增加，但新盤定價吸引受到追捧，短期內樓市仍以一手主導。

## 布力徑大屋放盤 逾10買家查詢

【大公報訊】受通關效應刺激，本港豪宅承接力轉強，業主趁勢放售相關物業。繼恒大（03333）創辦人許家印旗下山頂布力徑洋房早前被接管，銀主近日積極放售外，鄰近的布力徑9號大屋亦趁旺放盤，市場估值達4.8億元，代理指項目已獲逾10組買家查詢。

### 實用面積5104呎 估值4.8億

美聯物業首席區域營業董事方富義表示，本港經濟全面復常，通關效應將令內地與香港的人流、物流、資金流更頻繁，有利樓市，而超級豪宅亦將會受惠看俏。該行獲委託獨家代理出售山頂布力徑9號的獨立花園大屋，市場估值達4.8億元，項目迄今已獲逾10組客戶查詢，當中包括超級富豪及內地客人，並預約參觀該座物業。

方富義稱，布力徑9號大屋，實用面積約5104方呎，花園面積約4000方呎，望高爾夫球場及深水灣海景。

## 御金·國峯4房銀主盤 叫價4180萬 高估價一成

【大公報訊】二手樓價回升，銀主或債主盤叫價相對進取。中原地產分行經理胡鴻洲表示，油麻地御金·國峯6座頂層4房單位，實用面積1274方呎，附內置樓梯往1016呎天台，物業剛被債權人接管，現以4180萬元放盤，較銀行估價高約一成，呎價約3.28萬元。原業主為內地人，早於2012年以3223.4萬元一手購入，曾於2021年將單位以4600萬元放售，但未獲承接，最終被接管。

胡鴻洲續說，連同御金·國峯在內，九龍站一帶在過去一個月新增約4伙銀主盤，情況近年罕見。該批銀主盤包括擎天半島1座2伙極高層單位，實用面積共2250方呎，原由資深投資者持有，裝修期間淪銀主貨，現開價7050萬元；The Austin第5A座高層D室，實用面積1293方呎，連車位，銀主開價3400萬元，意向呎價2.63萬元；以及君臨天下2座高層F室銀主盤，實用面積1060方呎，連車位開價3555萬元，意向呎價約3.35萬元。

最近大額銀主盤湧現，胡鴻洲認為，原因是去年第五波疫情影響，個別斷供單位陸續浮現，當樓市氣氛回暖，債權人叫價相對貼市，暫未有大跌價情況。

### ONE HOMANTIN持貨5年 蝕290萬

中原地產高級分區經理馬肇堅表示，何文田ONE HOMANTIN 7座高層C室1房單位，實用面積406方呎，以797萬元成交，呎價19631元。原業主於2018年以1089萬元一手購入，持貨5年，賬面蝕約290萬。

此外，將軍澳日出康城MALIBU第1A座低層A室，實用面積1087方呎，以1780萬元易手，實呎16375元，原業主於2018年以1813.2萬元一手購入，賬面貶值33.2萬元或1.8%。

## 恒地下季推啟德承豐道22號 共566伙

【大公報訊】首季樓市表現興奮，多個發展商將於第二季開始發力搶攻，恒地（00012）今年開動兩頭馬車雙線行駛，其中恒地旗下恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，該部門今年負責銷售及合資的6個全新盤，涉共逾5000伙，其中啟德跑道區4個項目，共提供約4500伙，而九龍城南角道、大角咀利奧坊第5期兩盤，合共提供約500伙。

韓家輝又指，啟德承豐道22號擬來季初推出，主打3房及4房大單位，涉及566伙；承豐道18號及承豐道19號，分別提供2060伙和1590伙，已於去年取得售樓紙。

據悉，美聯即日至本月31日期間，為恒基物業代理營業（二）部旗下12個指定新盤獲贈5萬元家電禮券，名額10個。

信置（00083）夥會地牽頭的西南九龍維港匯昨日再連沽4伙。其中維港匯II售出3伙。該盤本月至今共售20個單位，銷售金額逾4億元。單計今年以來已售出96伙，

套現近20億元。

華潤置地（海外）夥保利置業的啟德灑環，昨日獲一組客戶逾1.68億元連購兩伙。包括1座7樓A室，實用面積2088方呎，4房3套連私人電梯大堂間隔，成交價9552.4萬元，呎價約45749元，以及1座7樓B室，實用面積1870方呎，屬4房2套房附設私人電梯大堂間隔單位，成交價7280.7萬元，呎價約38934元。項目至今累積售出77伙，成交金額逾39.4億元。

此外，建源地產集團旗下屯門上嵐在一周內累售5伙，總成交金額約2764萬元，平均實用呎價約19262元。項目至今共售出69伙，佔可售單位逾86%，套現逾3.6億元。該盤已取得入伙紙，關鍵日期為今年7月31日。

### NOVO 2B暫收8000票 超額41倍

另新地（00016）屯門NOVO LAND 2B期周日第三輪銷售189伙，截至昨日黃

昏6時，已收逾8000票，超額逾41倍，今午1時截票。麗展（00488）等發展的觀塘Bal. residence今日首輪銷售56伙，據悉連日收票反應一般，預料今日銷情慢熱。以及，星星地產旗下朗屏雨後，昨首日入票，市場消息共收近200票，相對首批68伙超額近2倍。



▲韓家輝（右二）透露，該部門今年共6盤登場。