

業權門檻降至九成 換地申請添兩宗

位於古洞北及粉嶺北新發展區 合計可建1500伙

特區政府寄望以原址換地方式吸引發展商協助加快北部都會區的發展步伐，雖然日前有3大財團放棄在粉嶺北及古洞北的換地權利，但也有兩幅土地因特區政府剛修訂原址換地安排而得益，料可提供共約1500伙。

大公報記者 林志光



粉嶺北地皮位置

兩宗新原址換地個案		
粉嶺北	分項	古洞北
天平山村以北	位置	河上鄉以南
10萬方呎	地皮面積	13萬方呎
25.68萬方呎	可建樓面	54.6萬方呎
500伙	可建單位	1000伙
新地或有關人士	發展商	嘉里建設



古洞北地皮位置

特區政府為更好善用市場力量將北部發展提速和提效，於上週修訂原址換地的安排，由原要求申請者必須完全擁有申請土地的業權，改為只要換地申請人已擁有指定發展用地內九成或以上的私人土地，特區政府便會考慮助其收回餘下的少數第三方土地，並批予申請人作統一發展，促成更多布局完整的換地申請。

由嘉里及新地持有

經此修訂下，原只有7宗可通過換地要求的申請，變為9宗。地政總署日前也將新增2宗的基本位置上載於網頁。其中1宗是在古洞北新發展區內，位於河上鄉以南，是嘉里建設（00683）年前斥約5億多元收購農地及祖地地而來。該幅土地現規劃為住宅（乙類）用地，地積比率達4.2倍，可建樓面逾50萬方呎，料可提供約1000個單位。

另一幅土地則在粉嶺北新發展區內，

位於天平山村以北，據悉由新地（00016）或有關人士持有，佔地約10萬方呎，現規劃為商業/住宅發展暨公共交通匯處。有關發展商在2019年時已向城規會申請上調總地積比率至4.2倍，其中擬建住宅樓面約25.68萬方呎，興建2幢24層高住宅大廈，提供近500個中小型單位。不過，發展商稍後撤回該申請。及後特區政府調升整個新區的發展密度後，該地現時的總地積比率約3.7倍，住宅樓面佔約26萬方呎，料同樣可提供約500個中小型單位。

特區政府會就該新增2宗申請，盡快批出換地條款及補地價金額予發展商考慮。至於早獲接納原址換地的7宗申請，特區政府早前已就其中6宗批出相關條款及補地價金額，惜有關發展商，於達去年12月31日限期時，都未有回覆接納補地價，因此，特區政府隨即公布，地政總署按「加強版傳統新市鎮發展模式」的既定安排，在短期內盡快收回相關土



▲位於天平山村以北的換地申請（紅圈），據悉由新地或有關人士持有。



▲位於河上鄉以南的換地申請（紅圈），是嘉里建設年前斥約5億元收購農地及祖地地而來。

地，及平整土地後，再透過合適安排例如公開招標批出土地作住宅發展。

恒地拒接納換地 補價過高

6宗申請中，恒地（00012）佔其三，據其年報披露，3幅土地位於粉嶺北，涉及總地皮面積約72.9萬方呎，料總可建樓面約達427.7萬方呎。恒地發言人表示，集團未有接受粉嶺北項目的原址換地建議書，主要原因是相關土地未有七通一平的配套，發展期長達七年以上，補地價金額又過高。然而，今次決定並不影響集團推動其他新界項目的發展，和期待本港有更好的明天。

另3宗皆在古洞北，分別是長實（01113）所持有兩幅土地，及資策夥

（00497）泛海（00129）共持1幅土地。至於第7宗由新世界（00017）及有關人士申請，早前已承諾會採標準補地價完成換地程序。

上述7宗早期申請的原址換地個案，料共提供9000多個住宅單位，不過隨6宗棄權後，新世界的土地，料只提供約2000伙。

淘大呎價跌至1.15萬 重返十年前

【大公報訊】樓價持續尋底，東九龍屋苑連錄2宗損手成交，其中九龍灣淘大花園今年首宗買賣即「見血」，一伙2房戶剛以412萬賣出，原業主賬蝕近百萬，對比樓上單位2021年高峰期造價，大跌超過3成。

美聯物業高級分區營業經理黃家明表示，淘大花園0座低層6室2房戶，實用面積356方呎，獲睇樓不足兩周的用家以412萬購入，呎價11573元，重返十年前價位。據資料，原業主2017年10月以508萬元入市，賬面虧損96萬元，單位6年貶值18.9%。

翻查紀錄，位於今次成交單位高一層的6室，面積一樣，於2021年5月「樓市大時代」期間以610萬元易手，事隔約2年半，同類單位造價已回落198萬，跌幅達32.5%。

觀塘凱匯有業主蝕逾百萬離場。中原地產首席分區營業經理王能表示，成交為1座中高層D室2房戶，實用面積593方呎，獲首置客以1020萬元購入，呎價17201元。據悉，原業主於2018年12月以1174.7萬元一手購入，賬面蝕154.7萬元，單位5年貶值13.2%。

新界二手蝕不停，大圍名城罕有損手逾2成。中原地產副區域營業經理黃一鋒表示，名城3期盛世2座中低層NA室3房套，實用面積688方呎，以1020萬元易手，呎價14826元，原業主5年前以1325萬元入市，賬面蝕305萬元，蝕幅23%。

中原地產副區域營業經理王勤學指，元朗尚悅，嶺2座低層A室，實用面積379方呎，以400萬元沽出，創屋苑2房戶入伙後新低，呎價10554元；原業主於2019年以557.2萬元一手買入，賬蝕157.2萬元或28%。

珀麗灣均呎失守9000元

馬灣珀麗灣失守9000元呎，比沙田居屋愉翠苑上月綠表呎價約9700元還要低。香港置業高級聯席董事曾金強表示，珀麗灣成交是20座中低層H室2房戶，實用面積490方呎，累減150萬以430萬易手，實呎8776元，為屋苑至少3年呎價新低，重返2014年水平。

美聯物業區域營業董事梁浩文透露，屯門凱德花園2座低層H室，實用面積312方呎，劈穿300萬以289萬



▲九龍灣淘大花園有2房單位售412萬，比樓上2021年造價大跌逾3成。

賣出，呎價9263元，原業主持貨近9年，賬面只賺8.2萬，扣除釐印費等支出，料實蝕約2萬元。

美聯物業高級分區營業經理蘇順華表示，青衣翠屏半島3座高層H室2房戶，實用面積518方呎，享海景，劈價114萬以786萬沽出。另美聯物業營業經理陳贊強表示，元朗加州花園雙號屋，實用面積980方呎，連私家花園及車位，減價80萬以970萬元成交，呎價9898元。

中環街舖2500萬易手 12年貶值30%

【大公報訊】甫踏入2024年，舖位大業主即連環出貨，繼劉鑾雄太太陳凱韻（甘比）等放售銅鑼灣東角道地舖後，資深投資者羅家寶持有的中環蘇豪區士丹頓街舖位，消息指剛以2500萬元沽出，較12年前買入價3580萬元，賬面勁蝕逾千萬元，蝕幅高達約30%。

消息人士指，該舖位為中環士丹頓街52至56號低層地下B號舖，面積約600方呎，最新叫價2800萬元，惟劈至2500萬元才獲承接，成交呎價約4.17萬元。舖位現由食肆以每月約2.88萬元租用，租約期由2023年8月至2026年8月，料今次買賣連租約易手，租金回報率不足1.4厘。

據悉，舖位原業主為堡獅龍創辦人羅定邦的四子、資深投資者羅家寶，他於2011年5月份以3580萬元買入上址，是次轉手賬面蝕約1080萬元，蝕幅約30.2%。

事實上，近期不乏名人業主沽舖，例如甘比去年沽出銅鑼灣東角道23及24號相連舖後，新近以6000萬元放售同地段24至26號置安大廈、怡安大廈地下21號舖位，物業面積約458方呎，意向呎價13.1萬元。美聯旺舖營業董事危挺進表示，物業現連租約放售，租客為雪茄專門店，月租約10.8萬元，租期至2026年中。

據資料，舖位曾由著名鐘錶店租用，月租曾達55萬元，而對上舊租客為地產代理，月租約13萬元，按最新租金計算，跌幅約17%。

翻查資料，甘比於去年底開始放售東角道一帶舖位，其中23及24號相連舖獲「戲院大王」陳俊傑家族成員以9700萬元購入，按面積共832方呎計，呎價11.66萬元；舖位由廚具專門店Le Creuset租用，月租約25萬元，租金回報約3.1厘。

美聯：「投資移民」利好 工商舖交投料增20%

【大公報訊】高息環境削弱投資者入市意欲，去年工商舖僅錄3843宗買賣，按年跌約14.3%。踏入2024年，美聯工商舖表示，特區政府重推投資移民計劃，容許申請人投資「非住宅房地產」，令工商舖市場直接受惠，若配合聯儲局今年減息，今年工商舖成交宗數有望反彈約2成。

美聯工商舖行政總裁（工商舖）盧展豪表示，去年高息環境持續、環球經濟放緩、內房危機仍未解除以及國際地緣政局維持緊張。雖然施政報告釋出多個利好因素，但投資者依然較為審慎，工商舖成交量持續處於低位，連同逾億元公司轉讓成交在內，2023年工商舖成交量及金額分別錄3843宗及610.1億元，按年分別下跌約14.3%及25.7%。

去年全年工商舖成交錄1993宗，按年減少516宗或20.6%；商廈錄818宗，按年微升2.8%；舖市則錄1032宗買賣，按年跌12.6%。

展望今年，盧展豪說，由於歐美等地的通脹率已受控，相信各國央行將會停止加息。此外，特區政府重推「資本



▲盧展豪（左二）表示，今年工商舖成交宗數按年料升約20%至約4550宗。

投資者入境計劃」，並將非住宅房地產投資納入到獲許投資的資產，假如今年聯儲局能落實減息，相信可刺激物業市場交投，預料今年工商舖成交宗數按年升約20%至約4550宗。由於內地正實施擴張性貨幣及財政政策，令大量資金得到釋放，料未來將有更多「北水」流入本地，料今年工商舖成交總額亦會按年增長約20%。

當中，該行較看好工商前景，料今年成交量增加15%至2300宗，租金及售價升5%至10%。商廈交投量看漲25%至1000宗。舖位方面，以核心區看高一線，料今年核心區舖租升5%至10%。

雨後增4優惠促銷 折扣最高14%

【大公報訊】新一年樓市氣氛持續頹勢，有新盤引爆2024第一劈。星地產旗下元朗雨後修訂價單，新增4項折扣及優惠，折扣額最高14%，變相減價。

星地產主席及首席執行官陳文輝指，去年樓市表現慘淡，個別二手屋苑跌逾兩成，為反映樓市實況，雨後新增「陽光四重奏」優惠緊貼市場，冀於新一年搶先刺激市況。

該公司銷售及推廣董事總經理廖漢威表示，其中「新年限時」折扣，買家於本月31日或之前購入指定的15個單位，可獲12%或14%折扣，計及原有的優惠，最高總折扣擴至20.5%。至

於15伙折實平均呎價約13881元，折實由434.46萬至993.16萬元，折實呎價12799至14778元。

另外3項優惠包括5%樓價保障、1%按揭利率保障及1%收租優惠，該三項優惠的前提是，必須樓價跌至少30%、承借按揭以及出租方可獲取。

此外，去年多度減價的麗新（00488）旗下觀塘 Bal Residence，昨日修訂價單，將10個單位定價劃一削減10%，同一批單位經過2次下調定價及1次調整折扣後，變相減價3次累計減幅達17%至20%。

宏安地產（01243）旗下黃大仙薈鳴開賣駛入大直路，項目今日正式公布首張價單，鎖定今年新盤第一擊。



▲陳文輝（右）指，雨後新增優惠純反映去年樓市實況。旁為廖漢威（左二）及營業及市場部助理總經理黃文浩。