

新地大欖涌村項目改劃 擬建2670伙

較前獲批方案增7成 平均單位面積減3成

擴展規模

新地(00016)積極提升新界土地項目的發展潛力，籌劃長達30年的屯門大欖涌住宅項目，計劃增大發展規模，住宅部分可建樓面提升逾24.2%，住宅單位數量大增約71.2%至2670個，預計居住人口增至近7500人。項目正向城規會申請放寬發展密度及高度，增建生活配套樓面。

大公報記者 林志光

該發展項目位於大欖涌村範圍之內，鄰近香港海關學院、大欖懲教所及大欖涌水塘，新地由收地至規劃，已歷經逾30年時間，項目佔地約66萬方呎，規模由原來只可建低密度住宅逐步改劃至中低密度發展，於2002年初獲城規會通過，落實發展規模。不過，與政府商討換地逾20年後，現時新地認為，政府已大大改善屯門東的基建設施，配合房屋政策下，該項目可進一步增加發展規模，故向城規會申請放寬發展密度及高度，及增建生活配套樓面。

面積少於431呎佔1437伙

新建議方案中，地盤面積略減7000多方呎，新地要求住宅地積比率則由約1.67倍增至2.03倍，高度限制則由主水平基準之上70米，放寬至84米；同時亦改變項目整體布局以改善通風及景觀等環境因素。項目由原先建13幢16至18層高分層大廈，減少為只建7幢6至23層高大廈，另有17幢2層高洋房，可建住宅樓面約116.75萬方呎，較之前多約22.74萬方呎。因平均單位面積較之前的方案減少近30%，所以，預計提供單位數目大幅增加1110個至2670個，其中實用面積小於431方呎的細單位佔1437個，實用面積431至753方呎的中小型單位佔1216個，洋房單位面積約1000方呎。項目預計

新地屯門大欖涌發展項目

	已獲批方案	新建議方案
地盤面積	665043方呎	657971方呎
住宅地積比率	1.666倍	2.03倍
可建私人住宅樓面	940095方呎	1167550方呎
村屋樓面	167918方呎	
非住宅樓面	0方呎	50591方呎
住宅幢數	13幢16至18層高	1層地庫之上建7幢6至23層高大廈，另17幢2層高洋房
單位數目	1560個	2670個
平均單位面積	623方呎	437方呎
居住人口	4384人	7476人

可居住人口也較之前增加逾3000人，至7476人。

由於發展密度及居住人口增加，新地建議將項目由原純住宅發展，加入商業零售樓面約2.15萬方呎，及興建一個約2.91萬方呎有蓋私人交通停泊處。至於項目內仍會預留土地作興建村屋，涉及樓面約16.79萬方呎。亦為政府興建公眾兒童遊樂場、公廁及公共垃圾收集站和公眾停車位及公眾休憩用地。並負責興建及改建鄉村道路、前往黃屋村及殯葬區的行人通道。

信佳申三寶樹地皮建商住項目

此外，在政府的新田科技城發展計劃內經營5個物流地點的信佳租務管理公司，在一幅位於三寶樹

土地的業主授權下，向城規會申請填塘以發展科技中心及數據中心等。

該地皮位於三寶樹濕地邊緣，佔地約175.65萬方呎，信佳申請興建7幢12層高創新及科技大樓，3幢19層高的商住大樓，內含餐飲零售、商業及員工宿舍，1幢9層高數據中心，1幢3層高遊客及教育中心，1幢2層高冷卻中心及1幢2層高變電站，總樓面約744.33萬方呎。其中，創新及科技大樓的地下樓層，建議用作安置受政府新田科技城發展收地影響的物流作業者。

該地皮現時的註冊業主雖是文水堂會等，但據了解，新地早在20多年前已收購此地，只是至今未轉名。



▲新地申請屯門大欖涌住宅項目加大規模，該項目位於大欖涌村範圍內，鄰近香港海關學院、大欖懲教所及大欖涌水塘。

跑馬地怡園蝕賣 持貨六年損手4600萬

【大公報訊】二手豪宅交投回暖，再有老牌家族成員伺機沽貨，跑馬地黃泥涌峽道怡園一個逾3000呎大單位，登記以8000萬元蝕賣，原業主為呂氏家族成員王凱思，六年前以首置身份斥近1.26億元入市，現沽貨賬蝕約4600萬元，樓價蒸發逾36%。

據資料，黃泥涌峽道2F號怡園雙號室，實用面積3189方呎，新近登記以8000萬元轉手，實用呎價25086元。據資料，原業主為爪哇控股(00251)呂氏家族成員王凱思，早於2019年5月以首置身份入市，當年造價達1.2546億元，實用呎價達39341元，惟持貨只有約6年，現轉手賬面跌價4546萬或36.2%。區內代理透露，上址於市場放盤，最初開價1.25億元，現累減36%以8000萬元易手。

值得留意，六年前以約1.26億元沽出上述怡園單位的業主，早於2013年8月以8000萬元購入，意味今次成交價重返約12年前水平。

馬鞍山雲海劈百萬沽貨

新晉屋苑身價亦持續尋底，世紀21區域經理莊瑞生透露，馬鞍山雲海1期榕海壹2座中低層B室1房戶，實用面積388方呎，劈價百萬以520萬元沽出，創該屋苑樓價新低，一手原業主於2018年2月以759.52萬元入市，現轉售

賬蝕239.52萬元，單位7年貶值31.5%。

世紀21營業董事廖振雄稱，西貢逸瓊海匯3座高層L室1房戶，實用面積409方呎，以368萬元新低價成交，實呎8998元，一手原業主持貨逾8年，賬蝕120萬元。

消息指，大埔白石角雲匯1座高層B5室，實用面積501方呎，成交價670萬元，原業主於2020年以940萬元入市，賬蝕270萬或28.7%，據悉，新買家3年前高位賣出自住單位，多次抽新盤落空，現轉投二手市場尋寶。

中原地產首席分區營業經理洪金興表示，觀塘凱匯1座高層E室3房單位，實用面積676方呎，以1120萬元易手，實用呎價16568元，一手原業主2018年12月以1394萬元購入，持貨近7年，賬面損失274萬。



▲跑馬地黃泥涌峽道怡園剛錄蝕讓登記。

激晨收3000票 超購近21倍

【大公報訊】本月已透過招標開單的新盤換個形式登場。新世界發展(00017)夥帝國集團、資策(00497)及麗展(00488)等合資的黃竹坑站港島南岸激晨，昨日落實全新銷售安排，鐵定周六(14日)首度以價單形式發售138伙，折實平均呎價21028元，周五截票。同日起推出19伙招標。

新世界發展營業及市場部總監何家欣稱，周六以價單形式出售的138伙，涵蓋129伙兩房，4伙三房及5伙四房戶，實用面積455至1261方呎，折實850.3萬至3724.7萬元，實呎18688至29538元。

何家欣續指，激晨開賣當日將分4組揀樓，包括X組、S組、A組及B組。其中X組為早前購入招標單位的買家，可提名合資格買家購買最多兩伙。S組買家最少可以購買2伙指定單位或最少3伙，最多購8伙。A組買家可購最少1伙指定單位或最少2伙，最多可購4伙。B組買家可購1至2伙。至昨晚7時累收約3000票，相對首輪發售的138伙超額20.7倍，周五下午2時截票。

19伙招標單位包含9伙兩房連平台特色戶、2伙三房及8伙四房，實用面積介乎408至1261方呎。



THE HENLEY 28伙減價15%

恒基地產(00012)旗下啟德THE HENLEY系列項目，上月底起有秩序地分批減價。昨日再度修訂價單，將28伙單位定價劃一削減15%，實用面積229至417方呎，折實495.6萬至901.16萬元，折實呎價17969至22674元，折實平均呎價21642元。售價最低為THE HENLEY III的3B座37樓B室開放式，實用面積229方呎。該批單位安排周六先到先得。

恒基物業代理董事及營業(一)部總經理林達民表示，該系列於過去兩輪銷售共沽114伙，套現近9.4億，累積為集團錄得逾80億進賬。

一手超級豪宅頻錄成交。新地(00016)港島南區壽臣山SHOUSON PEAK，一周內兩度沽出洋房。最新售出17K號洋房，實用面積2955方呎，4房4套間隔，連568方呎花園及640方呎平台，成交價近1.25億元，呎價4.23萬元，成交價是項目新低。

此外，賭王「四太」梁安琪旗下尚嘉控股發展的屯門尚岸，今年初推售以來終有成交，單位為2座12樓D室4房1套間隔，實用1594方呎，於前日(9日)以2390萬元售出，呎價14994元。支付條款顯示，單位成交日期120日，同時可獲樓價4%現金回贈，涉及約95.6萬元。扣除回贈，實際樓價2294.4萬元，呎價14393元。

旺角地舖蝕放 意向2500萬

【大公報訊】今年連環蝕沽10個街舖的盛滙商舖基金，新近再蝕放旺角地舖，物業位於染布房街16號，現由酒吧承租，意向價2500萬元，較4年前入市價低約180萬元。

利嘉閣(工商舖)地產商舖、商業及投資部高級區域董事李維明表示，獲業主委託連租約放售旺角染布房街16號地舖，建築面積約910方呎，附近是港鐵旺角站及旺角東站，且鄰近新地以47.29億元奪得的旺角洗衣街與亞皆老街交界商業地，以及MOKO新世紀廣場等，舖位最新意向價約2500萬元

意向呎價27473元，具議價空間。

物業現由酒吧承租，月租8萬元，按業主意向價計算，回報率約3.8厘。資料顯示，染布房街16號舖為盛滙基金於2021年以2680萬元購入，若按意向價沽出，料賬蝕180萬元或6.7%。此舖最初叫價約3200萬元，現叫價下調逾2成。盛滙商舖基金於過去3個月連沽10個舖位，該批舖位分別於2019年至2023年購入，現均需蝕讓，蝕幅約12.8%至43.5%，共套現1.56億，賬面虧損逾5100萬或24.8%。10個舖位中7個由內地買家購入。



▲旺角染布房街16號地舖現由酒吧承租。

萊坊:新盤散貨 二手樓價料跌3%

【大公報訊】按揭息率回落，發展商伺機積極推盤散貨，搶不少二手客源。萊坊分析指出，市場購買力傾斜新盤，二手樓價短期將繼續受壓，料今年跌幅約3%。

萊坊高級董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒表示，一個月港元拆息已回落至近3年半低位，高息環境對樓市影響開始減弱，然而，一手住宅尚有約1.75萬伙未售，預計在未來18個月將另有3.028萬伙一手住宅投入市場，由於有大量未售庫存，發展商將繼續提供折扣推盤，為樓價帶來壓力，相信二手樓價短期仍受壓，今年全年跌幅約3%。

不過，該行看好住宅租金走勢，外來專才和非本地大學生推動需求，料今年中小型住宅租金上升3%至5%。

豪宅方面，萊坊高級董事及住宅物業代理部主管劉文華稱，受銀主盤數量上升影響，今年樓價2000萬至4000萬元的豪宅，料最多跌約5%；樓價4000萬元以上的住宅則預料保持穩定。

豪宅租賃表現相對理想，受惠於「高才通」，他預測今年豪宅租金看升最多3%。

寫字樓方面，萊坊執行董事及香港區商業物業服務部主管劉柏汶指出，全球貿易戰帶來不確定性，寫字樓表現波動，預期今年港島區甲級寫字樓租金將下調最多3%。

萊坊執行董事和九龍區商業物業服務部主管吳志峰認為，九龍區寫字樓供過於求，新供應和現有庫存面積逾670萬方呎，租金面臨壓力，今年九龍區寫字樓租金將跌9%至11%。

住宅租金月漲1.32% 創5年新高

【大公報訊】外來專才及留學生帶來強大住屋需求，刺激住宅租金節節上漲。今年5月份中原城市租金指數CRI報125.38點，按月升1.32%，升幅屬9個月最大，指數攀上逾5年半新高。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，中原城市租金指數CRI向上升穿125點，創2019年9月後的逾5年半新高，今年累升1.79%，顯示租賃市場成功擺脫淡季，租務宗數增加，租金轉勢上升。臨近暑假旺季，租盤短缺，部分地區出現學生搶租情況，相信租金穩步向升，第3季CRI有望重返2018年8月128.01點歷史高位，現時只相差2.1%。

中小型單位租金指數報128.09點，按月升1.41%，升幅為9個月最多，亦創逾5年半

新高。大型單位租金指數報107.60點，按月升0.78%，連跌3個月後反彈，創2019年11月後的5年半新高。

九龍區租金急升3.21%

市區租金齊升，九龍區指數報119.63點，按月急漲3.21%，升幅是2012年9月後逾12年半最大，指數今年累升2.55%，創歷史次高，僅低於2018年9月的120.04點歷史高峰。港島指數報119.80點，按月升1.2%，創2020年1月後的逾5年新高，今年累升0.87%。惟新界兩區租金回落，新界東指數報147.62點，按月跌0.02%，連跌2個月共0.8%，今年累計升幅收窄至0.33%；新界西指數按月跌0.13%，為連升4個月後回落。