

# 洪水橋公用地擬改建私宅 供應931伙

## 片區住宅地增至3幅 年底擬採雙信封制招標

### 增吸引力

特區政府早前採取片區開發模式加快建設北部區步伐，今年底會率先推出洪水橋片區招標，為了增加片區的吸引力，片區內除原有兩幅住宅用地外，現再將1幅原擬建政府設施的土地改為興建私人住宅，並由將來投得片區的發展商自行發展，料可提供約931個住宅單位。經修訂後，片區內共有3幅住宅土地，料總計可提供超過3300個私人住宅單位。

大公報記者 林志光

政府去年底就擬定的北部都會區3個片區邀請有興趣者提交意向書，並提供意見。根據土木工程拓展署西拓展處日前向城規會提交的申請文件指出，在考慮所收到意向書內的市場意見後，建議將具高發展潛力、適合為新發展區提供住宅供應的H6用地，改為私營房屋發展，以增加發展片區的財務可行性。

H6用地現規劃為「政府、機構或社區(1)」，是預留興建分區消防總局及救護站暨員工宿舍之用；現擬改為住宅發展，政府正與消防處密切協調，並積極在洪水橋新發展區內另覓合適地點，以重置該等設施。

### 地積比6.5倍 建4幢住宅大廈

H6用地在洪水橋第34E區，毗鄰港深西部公路，及原擬興建的科技園及公營房屋用地，地盤面積約8.35萬方呎。現建議以總地積比6.5倍發展，預計可在商場及停車場各兩層，和1層住宅會所之上，興建4幢住宅大廈，總樓高約41至42層，總可建樓面近54.3萬方呎，項目預計於2033年落成。

政府去年在北部區擬定3個分別位於粉嶺北、洪水橋及新田科技城的試

點開發片區，洪水橋是佔地規模最小的1個，總佔地約12.5公頃，只有2幅私人住宅用地，3幅企業及科技園發展用地，各提供總樓面分別逾139萬方呎及約299萬方呎。若H6用地成功改為住宅發展，私人住宅用地的總樓面便增至逾193萬方呎，以平均住宅單位面積約538方呎計，料共提供約3320個私樓單位。

### 北都片區開發 收22份意向

政府去年底向市場邀徵意向書，今年3月底截止時，共收到22份意向書，提交者包括本地和內地的發展商、承建商、綜合企業和電商物流公司等。據了解，當中有新世界(00017)、恒地(00012)、新地(00016)、信置(00083)、會德豐、華懋、太古地產(01972)、華潤置地(01109)、中海外(00683)及中鐵建等。

發展局局長甯漢豪早前透露，今年底正式招標洪水橋片區，會偏向採用雙信封制，除參考發展商出價外，還會就發展用地的建議評分；且招標要求或相對進取，有意處理更多產業用地的發展商將取得更高評分。



### 洪水橋片區12.5公頃用途規劃

用地	用途	地盤面積(萬方呎)	可建樓面(萬方呎)
H1	私人住宅	7.21	46.88
H2	私人住宅	14.21	92.36
H3	企業及科技園	11.3	56.51
H4	企業及科技園	23.25	116.25
H5	企業及科技園	25.18	125.94
H6	政府、機構或社區	8.35	-
H7	政府、機構或社區	6.78	-
H8	公眾休憩空間	16.9	-
H9	道路	19.38	-
H10	步行街	2.26	-

▲H6用地(紅線範圍)在洪水橋第34E區，地盤面積8.35萬方呎。

### H6用地最新建議發展住宅

地盤面積	約8.35萬方呎
住宅/非住宅地積比	6倍/0.5倍
住宅/非住宅樓面	50.12萬方呎/4.16萬方呎
住宅單位	931個
居住人口	料2420人

## 新盤加快應市 柏瓏III短期開價

【大公報訊】踏入第四季，發展商奮起「追數」，新盤加速投入市場。信置(00083)夥中國海外(00688)及嘉華國際(00173)合資的錦上路站柏瓏III，前日極速閃電上樓書後，昨日預告受北環綫動工等消息帶動，研究短期內開價；另新地(00016)啟德天璽，天2期亦於昨日上樓書，短期登場。

信和置業執行董事田兆源表示，柏瓏III前晚已上載樓說書，項目共提供680伙，主打一房及兩房單位涉及582伙，佔全盤逾85%，為近期新盤最受用家及投資者歡迎的戶型。受惠於政府加快推動北部都會區發展，北環綫預計於年內動工，位於北環綫首站錦上路站的柏瓏III，預期項目將受買家追捧，項目有機會於短期內公布首張價單。

柏瓏III開則多元化，其中5座8樓B2單位，實用面積446方呎，兩房開放式廚房間隔。客飯廳長方形設計，連接約38方呎露台連工作平台，戶型四正易於剪裁。主人房、客睡房與大廳同一座

向，享開揚山景。當中主人房布局方正闊落，房內預留衣櫃位置，打造舒適優越的休憩環境。浴室交樓標準配置鏡櫃和浴缸，實用齊全。

柏瓏I及II自今年中以現樓形式推售以來，累積沽出259伙，套現近24億元。

### 天璽·天2期上載樓書

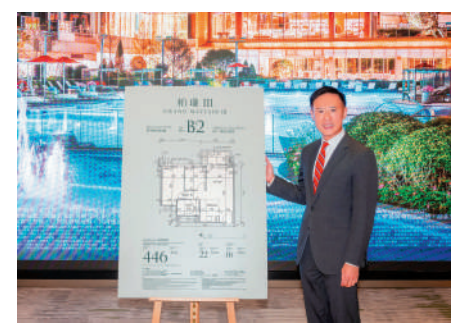
天璽·天第2期亦於昨日上載樓說書，為銷售部署正式拉開序幕。該



▲雷霆(左)表示，天璽·天第2期上樓書，為銷售鋪路。

期數建有兩座樓高44層大樓，當中38層為住宅樓層，2座樓設3大區域：Sky Tower、Summit Tower及Elite Zone，涵蓋一房至四房間隔，提供584個優質住宅單位，實用面積296至4306方呎。發展商早前預告會先推出高層四房大戶招標，預計有機短期內出標。

恒地旗下灣仔woodis示範單位前日向傳媒開放，並透露中秋後公布首張價單，兩盤有機緊接假期後出擊，或於月內同期交鋒。



▲田兆源表示，柏瓏III料受惠北環綫動工在即刺激，加快推盤步伐。

## 租客追加至3.26萬 搶租藍灣半島

【大公報訊】租盤嚴重短缺，租客少不免要捱貴租。小西灣藍灣半島一個交吉不久的租盤，獲新租客主動追加600元搶租，月租3.26萬元成交。

世紀21 Q動力執行董事招潔冰表示，藍灣半島第5座中層B室，實用733方呎，3房套房另工人房間隔，望藍塘海峽及清水灣海景，屬優質盤源。單位舊租約在即，業主2個月前放租叫價3.2萬元，當時舊租客仍有一個月租約尚未遷出。放租期間獲有心人相中，唯恐租盤短缺下遲租無着落，索性主動追加600元承租，結果雙方一拍即合，月租3.26萬元，呎租44元。業主2011年以860萬元購入，按最新租約計算，租金回報率4.5厘。

租務暢旺，優質租盤更是搶手。美聯分行高級營業經理陳昌裕表示，太古城9月份租務仍算活躍，錄得約22宗租務成交。踏入10月份該行亦促成一宗租務，單位為明宮閣中層G室，實用面積582方呎，兩房戶型，業主事前重新裝修一心提升租金水平。經裝修

後獲租客睇中以月租2.7萬元承租，呎租高達46元，屬高於同類戶型市價成交。業主2009年3月買入價403萬元，以目前租金計算，租金回報高達8厘。



▲藍灣半島一個交吉不久的租盤，獲新租客主動追加600元搶租。

## 首九月住宅登記5.74萬宗 四年最旺

【大公報訊】今年樓市氣氛有所改善，交投漸趨活躍。今年首9個月的整體物業註冊登記量錄得4年來同期新高，近5.74萬宗；所涉金額亦為3年同期新高，超過4300億元。

美聯物業研究中心統計顯示，今年首9個月的整體物業註冊登記量及金額分別錄57392宗及約4329億元，較去年同期的48923宗及3856億元分別上升約17.3%及12.3%。該行預計，以目前樓市走勢，今年料是連續兩年量價齊升，且是自2009及2010年後再現此情況。

另據中原地產研究部統計，今年第3季整體物業註冊登記量及金額，分別為16700宗、1357.9億元，按季雖下跌0.3%、4.0%，但今年首9個月的整體住宅樓宇買賣登記及金額分別錄45647宗及3658.63億元，已達去年全年53099宗及4543.56億元約86%及80.5%。

### 上季一手登記5633宗 季升4.3%

而在一眾發展商減價賣樓清庫存下，今年第3季一手私人住宅登記錄

5633宗，按季升4.3%，涉及金額按季跌5.3%，約601.3億。今年首9個月的私人住宅登記則錄14913宗及1561.7億元，分別更達去年全年16869宗及2084.7億元的88.4%及74.9%。

二手私人住宅方面，今年第3季買賣登記錄10407宗及738.7億元，按季下跌2.6%及6.4%。今年首9個月的買賣登記則錄28859宗及2075.8億元，分別約達去年全年33792宗及2423億元的85.4%及85.7%。



▲今年首9個月的整體物業註冊登記量錄得近5.74萬宗。

## 中秋長假八新盤出擊 涉41伙

【大公報訊】大型新盤未到位，中秋節三日長假僅得8個新盤涉及41伙應市，其中恒地(00012)紅磡THE HADDON，於周一(6日)以價單形式發售23伙最多，其餘7個新盤包括華懋何文田瑜一、宏安地產(01243)黃大仙薈鳴、新地(00016)沙田瓏珀山及元朗錦田北PARK YOHO Napoli等，均以招標形式發售。

此外，恒地旗下西半山帝濠匯庭，昨日以3989.7萬元沽出25樓B室，實用面積1023方呎，呎價3.9萬元。發展商同時上載同區天御全新銷售安排，推出

第2座32樓B室招標，實用面積2335方呎，四房四套設計，招標期由下周三(8日)至10月17日。另新地(00016)北角海璇1B期，亦推出5伙招標，招標期由下周二(7日)至12月31日。

另益兆集團控股副總裁林浩表示，該公司夥俊和合資的旺角雋薈，今年6月入伙後共售33伙，全盤120伙售逾97%，平均成交呎價23701元，套現4.8億元。目前僅餘3伙可售，實用面積由152至228方呎，折實約311萬至510萬元，折實呎價20480至22395元。其中2伙連租約一併出售，包括26樓A室

連天台戶，現收租金達1.52萬元(回報率約3.6厘)；以及21樓C室，早前獲學生預繳1年租金承租，每月租金1.1萬元(回報率約4.2厘)。該盤部分單位呎租更高達75元。

林浩補充，同系位於西九龍的住宅項目亦進入最後階段，預計短期內推出。

永泰地產(00369)夥萬科香港合作的沙田UNI Residence，昨昨日連沽4伙，成交價由433萬至531.7萬元，呎價約14579至18147元，套現逾1800萬元。

## CCL上季升2.48% 兩年半最大

【大公報訊】反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報139.94點，按周跌0.22%，連升3周後輕微回軟。惟市場憧憬施政報告及減息刺激，CCL仍處於2024年8月初後的60周次高水平，第三季上揚2.48%，為2023年首季全面通關後近10季最大升幅。與此同時，第三季八大指數齊升亦是自2023年首季後首見。中原料短期樓價升勢未變，CCL第四季目標143.02點，與現時相差3.08點或2.20%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，今年5月拆息回落，樓價開始見底微升，CCL較5月H息(同業拆息)再度低於封頂息當周的135.16點低位升3.54%，今年樓價暫時累升1.67%，較今年3月財案前134.89點低位升3.74%，較2021年8月191.34點歷

史高位仍跌26.86%。

中原城市大型屋苑領先指數CCL\_Mass報141.24點，按周跌0.45%。CCL(中小型單位)報139.90點，按周跌0.43%。CCL\_Mass及CCL(中小型單位)同樣結束3周連升，指數均仍為2024年8月初後的60周第3高。CCL(大型單位)報140.14點，按周升0.89%，連升2周共2.50%，指數創2025年2月中後的32周新高。

四區樓價三跌一升。港島CCL\_Mass報136.42點，按周跌3.08%，跌幅8周以來最大，終止2周連升。九龍CCL\_Mass報138.74點，按周跌0.64%，指數仍為今年第4高。新界西CCL\_Mass報129.32點，按周跌0.14%，連跌2周共0.28%，指數仍為今年第3高。新界東CCL\_Mass報158.33點，按周升3.05%，升幅為

2021年6月(223周)以來最大，連跌2周後反彈，指數創2024年4月底後的74周新高。

### 八大樓價指數齊升

以正式買賣合約日期計，今年第三季八大樓價指數齊升，是2023年第一季全面通關後近10季以來首見，CCL按季升2.48%，結束2季連跌。同期CCL\_Mass升2.43%，CCL(中小型單位)升2.48%，CCL(大型單位)升2.45%，港島升1.86%，九龍升1.90%，新界東升4.78%，新界西升1.96%。若按年計，CCL今年累升1.67%，CCL\_Mass升2.25%，CCL(中小型單位)升2.12%，CCL(大型單位)升0.50%，港島跌1.55%，九龍升3.68%，新界東升6.71%，新界西升0.75%。