綠化地改劃闖關 天水圍申建4829伙

財團：地盡其用 緩房屋短缺

本港土地供應短缺，不少發展商趁機為旗下土地「鬆綁」，釋放土地潛力外，亦成為解決中短期「土地荒」的辦法之一。城規會昨日收到一宗改劃土地用途申請，財團申請於天水圍北面一幅綠化地帶土地發展大型私人住宅，擬興建13幢大廈，提供單位達4,829伙，數量接近三分一個嘉湖山莊(15,880伙)。項目計劃提供中小型單位，以住宅樓面約220萬方呎計算，平均單位面積約457方呎。

●香港文匯報記者 顏倫樂

城規會文件顯示，昨日收到一個來自天水圍區的修訂圖則用途。地盤位於天水圍天澤邨對面，佔地約555,853方呎，目前土地用途為「綠化地帶」及「休憩用地(1)」，申請人提出改劃為「住宅甲類(1)及(2)」等，其中住用樓面地積比率為4倍，涉及住用樓面約220.73萬方呎。另有0.156倍用作非住宅用途，包括2層高會所及少量商舖，樓面約8.61萬方呎。

項目大部分土地已平整

根據財團呈交方案，項目將會興建13幢住宅大廈，其中9幢樓高30至31層、4幢屬5層高的別墅，總單位數量4,829伙，料可容納13,521人。項目第1及2座的基座會有1個有蓋運輸交匯處，並有1層地庫停車場，提供703個車位，私人休憩面積約14.55萬方呎。

申請人指，項目大部分土地已平整，有鑑於香港房屋短缺，認為是項申請與政府地盡其用以增加房屋供應量的政策相符。

申請文件指，申請地點鄰近天水圍新市鎮，早在2011年規劃署提出《改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究》開始，已被指定作房屋用途。而近期項目鄰近一帶轉變中的規劃及發展狀況，包括流浮山天華路擬建4,000公屋單位，以及天影路以西的綜土群亦被政府視為發展公營房屋的合適地點，都反映今次鄰近天水圍新市鎮的申請地點，有潛力作高密度住宅發展。

採階梯式發展兼顧環保

此外，申請人指，項目有助於平衡公私營房屋比例，並會採用階梯式的建築物高度，亦會有樓宇後移和減音窗等緩解措施，去紓緩空氣及噪音影響，發展參數包括規模及建築物高度等亦與周邊環境相容，並且會帶來規劃增益以及在城市設計、空氣流通及園景方面的設計優點。

事實上，政府於2014年開展兩個階段的「綠化地帶」檢討，證明已平整的、荒廢或沒有植被的綠化地，以及位於市區和新發展區邊緣、緩衝和保育價值較低的「綠化地帶」，有潛力可供進一步的房屋發展。

而近年已有不少綠化地改作住宅發展的例子，如世茂2015年以70.2億元投得的大窩坪延坪道用地，原本就屬於綠化地帶。而佳明2016年以9.39億元投得的青衣細山路地皮(明翹匯)，2019年10月開價，明年即將落成，原來前身亦為「綠化地帶」，及後被政府改劃住宅發展。

綠化地「鬆綁」有先例

近月市場亦有不同形式的綠化地改劃住宅發展的申請。其中屯門市廣場以東的柳園舊址，現為「綠化地帶」等用途，今年初便向城規會申請興建308伙單位。而近月城規會亦批准會德豐借出的大埔汀角黃魚灘地皮興建11幢住宅大樓，同樣位處「綠化地帶」之上，料可提供1,236伙為期5年的過渡性房屋。

天水圍申請修訂圖則地皮資料

佔地	555,853方呎
提出改劃	住宅甲類(1)及(2)
申建住用樓面	220.73萬方呎
申建非住宅樓面	8.61萬方呎

●申請改劃地點鄰近天水圍新市鎮，早在2011年規劃署提出《改善流浮山鄉鎮及鄰近地區研究》開始，已被指定作房屋用途。 資料圖片

樓價逼歷史高位 增供應刻不容緩

特稿

昨日有財團向城規會申請將天水圍北面一幅綠化地帶土地改劃發展大型私人住宅，涉達4,829伙，數量接近三分一個嘉湖山莊。有關申請能否成功闖關，有待城規會實事求是的審視。面對本港房屋供應不足及高樓價問題，坊間提出許多增加土地供應方案，卻因重重關卡如繁複申請手續及保育問題而被拖慢甚至被迫叫停。現在樓市再次逼近歷史高位，住屋問題越來越惡化，社會上有建議政府應在發展及保育取得平衡下，多管齊下加快增加土地供應。

疫後購買力釋放加劇問題

本港市民對置業需求有增無減，加上低息環境持續、量寬引發通脹等，皆令投資湧入「磚頭」市場。待疫情過後的樓市潛在購買力釋放推升樓市價量齊升，房屋問題勢必更加嚴重。事實上，昨日公布的中原樓價指數CCL按周升0.81%，距歷史高位僅差1.25%。香港文匯報日前的樓市系列專題《樓市・民生》（見6月15日A7、6月16日A8及6月17日A7版），就仔細報道市民及商户在疫情及高樓價、高租金之下所受的煎熬，並指出高樓價高租金對香港有百害而無一利，呼籲政府必須正視及解決。

爲加快土地供應，坊間提出不少建議。近年亦有發展商嘗試努力優化規劃方案開闢可用之住宅地，例如新地旗下元朗東成里項目，佔地達35.2萬方呎，由於項目位處濕地緩衝區內，發展商花了超過一年時間入紙並不斷優化方案，提出「跨代共居」概念，在保育上作出兼顧，終在今年2月獲城規會有條件批准規劃申請，成功闖關，可建逾1,500伙。發展商當時亦直言，獲批時間較原來預計快了半年。

此外，特首林鄭月娥去年在施政報告宣布在發展局下設立「項目促進辦事處」，負責監察及跟進可提供500伙或以上私宅單位的申請個案，並與各審批的政策局和部門專責統籌人員緊密聯繫，確保審批流程暢順。上述東成里項目規劃申請亦在該辦事處的協助下促成。由此可見，只要一個合適的發展概念，加上跨部門的配合，政府亦有加快審批申請的能力。

實事求是促進荒地改劃

無需贅言，新界有大片土地適合作建屋發展之用，雖然民間對政府有保育及綠化的訴求，但眞實的情況是，現時有不少所謂的綠化地已被荒廢多年，甚至被用作貨櫃車場、物流倉庫等，生態價值大幅減少，對於綠化並沒有多大作用。這些荒廢綠化地的存在就顯得相當奢侈。

社會各階層天天都受着住屋問題所困擾，房委會委員柯創盛曾在本月的房委會周年特別會議上直言，公屋輪候時間即將突破6年，公營房屋實質建屋數量卻創下10年新低。而年輕人面對樓價破頂的置業困擾，每天受着高樓價的煎熬，另有逾20萬人住劏房交貴租。

在樓價破頂之際，時間就是一切。如果發展及保育能取得平衡，政府應盡量加快或放寬相關規劃申請，考慮更多可行的增加土地方案，爲基層市民謀得安身之所。

●香港文匯報記者 黎梓田

CCL樓價指數距破頂僅差1.25%

香港文匯報訊 市場購買力持續釋放，推動二手樓價穩步上揚，CCL四大整體指數齊升3周，是72周(即2020年2月)以來再現。中原地產研究部相信，樓價升勢持續，CCL即將重返自己190.48點的歷史高位，現時相差1.25%，最新報188.10點。值得留意的是，新界西指數最新報175.81點，為歷史第三高，而上半年暫時累升10.25%，幅度為CCL八大指數中最多。

新西指數半年累升10.25%

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，新界西樓價持續向升，該區CCL Mass最新報175.81點，為歷史第三高，按周升0.34%；該指數連升7周共3.62%，是479周(即2012年4月)以來首見。而上半年該區指數升幅已超過一成，暫時累升10.25%，是CCL八大指數中最多。

至於其他地區，新界東指數報202.73點，創141周(即2018年10月後)新高，按周升3.85%，單周升幅是634周(即2009年4月)以來最大，結束2周連跌。港島指數報192.79點，按周升0.78%，升幅8周以來最大，終止2周連跌。九龍指數報186.11點，按周跌0.25%，指數上周創94周新高後單周回軟。上半年計，新界東、港島及九龍指數分別累升6.53%、3.69%及6.11%。

大單位累升超中小單位

此外，中原城市領先指數CCL報188.10點，創96周(即2019年8月後)新高，按周升0.81%，升幅8周以來最大。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報190.88點，創99周(即2019年7月後)新高，按周升.82%，升幅8周以來最大。CCL(中小型單位)報188.43點，創96周新高，按周升0.87%，升幅8周以來最大。CCL(大型單位)報186.35點，創100周(即2019年7月後)新高，按周升0.52%。CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣連升4周，分別升1.95%、2.49%及2.29%，CCL(大型單位)連升3周共1.33%。

以上半年計，CCL暫時累升6.74%，CCL Mass累升6.46%，CCL(中小型單位)累升6.64%，CCL(大型單位)累升7.22%。

中小地皮競投熱烈 粉嶺宅地收17標

●漢國李振彪入標。 記者黎梓田 攝

●佳兆業代表入標。 記者黎梓田 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港住宅需求殷切，中小型地皮吸引發展商激烈競投。粉嶺一幅粉錦公路與青山公路古洞段交界住宅地皮昨日中午截標，地政總署公布共收17份標書。市場估計每方呎樓面地價約5,000至近8,000元，估值約14.21億至22.68億元。同時，市建局近7年最大型之市區重建項目、土瓜灣庇利街/榮光街項目亦於昨日中午截收共36份意向書，市場最高估值達107.6億元。

粉錦地皮鄰近香港粉嶺高爾夫球會，東南面為北區醫院，地盤面積逾4.7萬方呎，指定作私人住宅用途，最高地積比6倍，可建樓面面積約為28.41萬方呎。現場所見，入標財團包括長實、新地、恒地、永泰、九龍建業、建灝地產、漢國置業、英皇國際、佳兆業、其士國際、華懋等，另有一個不知名財團，而信置則與招商局置地及爪哇控股合作入標。

近高爾夫球會 可建28萬呎

英皇國際物業經理蔡宏基指，出價已考慮地皮限制、早前古洞地皮中標價以及附近二手成交。他指，看好政府新界東北發展，而地皮鄰近粉嶺高爾夫球會，單位有開揚景觀，相信以中小型住宅為主，亦可能劃出部分範圍興建別墅。

獨資入標的建灝地產，集團行政經理林綺華表示，雖然交通網絡一般，但地皮四正易於發展，現時市場住屋需求大，計劃興建較多中小型單位供市民上車，出價會「計自己數」。

鮮有在投地時出現的漢國置業董事李振彪亦表示，本港對住宅需求殷切，因此公司有信心回流香港競投發展項目。他指，公司早前曾入標粉嶺數據中心工業地項目。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指，今次標書數量高於預期，相信是因為地盤的總額細，因而吸引發展商踴躍競投。目前上水、古洞一帶的地價已經被拉高，但樓價未有顯著上升，料隨着地價上升，該區樓價亦會被帶動，料項目落成後每呎賣1.8萬至1.9萬元，高層或有2.2萬元左右。

另外，港鐵屯馬線全線將於周日(27日)通車，附近重建項目亦為財團「兵家必爭之地」。市建局土瓜灣庇利街/榮光街項目昨日中午共收到36份合作發展意向書。消息指，遞交意向書財團包括新地、恒地、鷹君、中海外、招商局置地、英皇國際、佳兆業、遠展、旭輝、華懋、南豐及瓜哇等。

市建土瓜灣大盤收36意向

項目毗鄰為環海・東岸及碧麗花園，地盤面積7.97萬方呎，最高可建樓面71.75萬方呎，包括約11.95萬方呎商業樓面，預計提供1,150個住宅單位，為繼觀塘市中心第二、三發展區項目（現為凱滙1及2期）涉及近150萬方呎樓面後，近7年來最大型市區重建項目。連同分紅因素，市場最高估值達107.62億元，預計每方呎樓面地價1.1萬至1.5萬元。

萊坊執行董事林浩文估計，連同分紅因素，每呎樓面地價由約1.1萬至1.2萬元，地皮估值則由約73億至86億元，主要以中型單位發展為主。

維港1號收票 首日超額5倍

●維港1號售樓處出現人龍。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫情轉趨穩定，低息環境持續，加上屯馬線明日全面通車，中國海外旗下啟德跑道區首個新盤維港1號公布以貼二手價推出首張價單共212伙後，昨日開始收票，消息指，首日收逾1,300票，超額登記5倍。

縱然昨日是工作天，記者下午3時半於九龍灣國際交易中心2樓大堂所見，大批準買家及地產代理排隊輪候到樓上售樓處參觀示範單位及入票。樓花期21個月的維港1號提供1,059伙，首張價單共有212伙，面積329至643方呎，扣除最高13.5%折扣，折實價656.3萬至1,654.4萬元。

尚・珒盪送「車費」爭客

龍湖集團及合景泰富集團合作發展的啟德尚・珒盪亦趁屯馬線全面通車夥拍地產代理行推出優惠，昨日起中原地產、美聯物業、利嘉閣地產或香港置業將送出「1,000程屯馬線車費」予選購該盤單位合資格買家，名額共20名。尚・珒盪累售462伙，套現逾73億元。

新盤成交方面，恒基地產旗下粉嶺高爾夫・御苑透過招標以8,000萬元售出A8號洋房，面積3,063方呎，連1,434方呎花園及639方呎天台，呎價26,118元，創項目成交價及洋房呎價新高。