

新地荃灣工廈重建再修訂 伙數增四成

政府土地供應不足之際，發展商乘勢為旗下物業「鬆綁」發展住宅。其中新地近年就相當積極推進不同類型物業改變用途，包括農地、工廈等。其中系內荃灣安泰工業中心去年方案遭拒後，雖然仍在排期審議覆核，但發展商剛剛再呈交一個新方案，實行「兩手準備」，地盤擬建1幢31層高住宅，提供465伙，較2015年已核准方案327伙增加42%。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●新地就荃灣安泰工業中心重建方案呈交一個新修訂，擬建1幢31層高住宅，提供465伙。資料圖片

新地持有之荃灣安泰工業中心，毗鄰新居屋王尚翠苑，項目與旁邊3幢由不同業主所持有之工廈，同屬於「綜合發展區(3)」用途，故此過去新地每次就項目向城規會申請發展時，都會一併將4幢工廈一同遞交申請。但據悉其他3度並未達成共識，故新地所能發展及掌握之地盤，應只有其持有之安泰工業中心。

多度提出新修訂方案

翻查資料，項目早於2015年便獲有條件批准建屋，當時擬以住用地積比率5倍，興建6幢住宅，提供約1,047伙，而新地持有之安泰工業中心佔當中約327伙。之後在2019年底，新地又再曾呈交另一個單位1,200伙的方案，安泰工業中心的單位數量提高至480伙，但經過一年來來回回的文件來往後，最終撤回申請。

但新地並未停下腳步，去年8月就2015年已核准方案呈交一份修訂，總單位數量略減至1,110伙，主要改動亦僅涉及安泰工業中心，包括將單位數量提高到390伙，不過修訂方案遭拒，新地一方提出覆核，排期今年8月審議。不過，於覆核期內，新地又再向城規會提出新方案，改動類近於

2019年已撤回之舊方案，4幢工廈的住用地積比率都提高至6倍。

新方案顯示，整個地盤將建5幢31層高大廈，另有1層地庫停車場、3層會所、3層社福設施等等，高度由2015年已核准方案的主水平基準以上100米提高到120米。總單位數量因此增加283伙至1,330伙，較已核准方案增加27%。而值得留意，新地剛呈交的新方案，審議時間為8月13日，而覆核審議則在8月20日進行，換言之，如果呈交的新方案獲通過，覆核亦變得沒有意義。

戶型改以一兩房為主

資料顯示，4幢工廈合共地盤面積約12.18萬方呎，以6倍地積比計算，可建住用近67.89萬方呎樓面，相比2015年舊方案的56.46萬方呎多11.43萬方呎或兩成。新地提議項目分4期發展，其所持有的荃灣安泰工業中心屬地盤A，將首先發展，地積比率再略為提高到6.32倍，以容納一個有100名額的幼兒中心，作規劃增益，滿足區內社福服務需要，並已獲社會福利署接納。

文件指，安泰工業中心擬建1幢31層高住宅，總樓面20.1萬方呎，較舊方案增加2

成，預計提供465伙，較舊方案的327伙增加42%，平均單位面積則減少16%至432方呎。按發展商提交的初步圖則顯示，新方案將會以1房及2房單位為主，不設開放式單位，跟舊方案以1房跟開放式為主，戶型有所改變，相信是迎合近年放寬首置按揭後中價物業更受市場歡迎的趨勢。

此外，地盤A的建築物設計布局亦會改變，以更妥善地解決近年增長的環境噪音問題，亦會作樓宇後移、提升私人休憩空間等。其餘由不同業主持有的地盤B至D，建築物設計和布局則維持不變。申請人在文件中明言，一直努力推進項目，對重建項目有確實發展意向。

嘉里購元朗兩農地50%業權

而除新地外，其他發展商亦積極增加土儲。其中嘉里就作價約3.15億元，向萊蒙國際購入持有新界元朗十八鄉路及大棠路地皮的兩間項目公司各50%股權。上述兩幅地皮屬農地儲備，現正分別申請發展為私人住宅物業。據了解，待完成相關程序後，預計十八鄉路地塊總建築面積約24.5萬方呎；而大棠路地塊總建築面積則約3.64萬方呎。

東旭苑高層908萬沽膺綠表居屋王

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新一輪「白居二」入市，掀起二手居屋狂潮。據房委會資料顯示，6月份全港居屋第二市場暫錄463宗成交，按月增加35%，創2013年6月後單月新高，當中筲箕灣海景居屋東旭苑錄得一宗綠表價成交造價達908萬元，打破2019年同屋苑紀錄，成為全港綠表居屋王。

據房委會資料顯示，東旭苑一個高層單位，實用面積650平方呎，在上月未補地價以908萬元易手，實用呎價約13,966元，以

成交價計算，打破同屋苑A座中層4室在2019年7月以900萬元成交的紀錄，成為歷來最貴的綠表居屋王。

白居二成交持續湧現

東旭苑毗鄰筲箕灣避風塘，屬於港島區海景居屋屋苑，樓齡20年，尚未過房委會的擔保限期，令該盤一向頗受市場歡迎，目前全港成交價最貴的頭5宗綠表居屋成交之中，便有4宗位於東旭苑，另一宗則為深水埗樂年花園。

其他居二市場亦受捧，世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，將軍澳居屋廣明苑廣賢閣（C座）低層04室，實用面積539平方呎，坐向西北，享園景。單位於去年11月放盤，原開價480萬元，累減52萬元或約11%，獲區外白居二買家以428萬元（居二市場價）承接，實用面積呎價7,941元。據了解，原業主早於1998年以約95萬元（未補地價）購入上述單位，持貨23年至今沽出，賬面獲利333萬元，單位期內升值3.5倍。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）萬科香港旗下長沙灣The Campton陸續交樓，萬科香港市場營銷與客戶關係部副總裁劉淑貞表示，該盤至今已售出421個單位，佔單位總數逾90%，套現逾36.4億元，第二季平均成交呎價約2.08萬元，目前仍有46個中高層單位待售，包括37以價單形式推售單位，屬一至三房單位，折實價782.4萬至1,318萬元，另有9伙以招標形式出售單位，包括一個頂層特色戶，項目已售出的2個特色戶，呎價接近3萬元。

今開放5個現樓示位

她指出，項目上月已獲批滿意紙，今天開始開放5個現樓示範單位供客戶預約參觀。住客會所



●The Campton的511方呎兩房戶。香港文匯報記者 梁悅琴 攝

CCL報188.38點 近兩年新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）通脹憂慮引發資金流向物業市場，二手樓價在缺盤下持續「乾升」。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL連升5周，最新報188.38點，創近兩年新高，按周升0.15%，上半年共累升6.9%，與歷史高位相差1.1%。中原分析指，新界西樓價指數升幅顯著，上半年累升近一成，豪宅指數亦累升8.01%，帶領整體大市向上迫近歷史高位。

中原表示，CCL最新報188.38點，創近兩年(即2019年8月後)新高，按周升0.15%。CCL四大整體指數齊升4周，是26個月(即2019年5月)以來首現。大型屋苑領先指數CCL Mass報191.01點，創近兩年(即2019年7月後)新高，按周升0.06%。

CCL(中小型單位)報188.51點，創97周新高，按周升0.04%。CCL(大型單位)報187.72點，創101周(即2019年7月後)新高，按周升0.73%。CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)同樣連升4周，分別升2.55%、2.11%及2.34%，CCL(大型單位)連

升4周共2.08%。中原指，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1.1%。

豪宅指數上半年發力

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2021年上半年計，CCL(大型單位)累升8.01%，而CCL(中小型單位)累升6.69%，豪宅指數升幅跑贏中小型單位，顯示上半年豪宅樓價向上發力追回落後。而CCL上半年累升6.9%、CCL Mass累升6.53%。

四區方面，新界西樓價指數升幅顯著，上半年累升9.88%，跑贏新界東樓價指數累升6.31%、九龍樓價指數累升6.03%及港島樓價指數累升4.49%，帶領整體大市向上迫近歷史高位。

另外，四區樓價走勢三跌一升。港島樓價指數報194.28點，按周升0.77%。九龍樓價指數報185.97點，按周跌0.07%。新界東樓價指數報202.30點，按周跌0.21%。新界西樓價指數報175.22點，按周跌0.33%，連升7周後回軟。

●責任編輯：曾浩榮

投資理財

第三季風險資產潛力佳



後疫情時代，全球經濟展現強勁復甦力道，企業獲利前景樂觀，但是美國聯儲局於6月中旬利率會議表達鷹派的想法，投資者擔憂未來美聯儲將逐步自市場收回資金，進而造成市場震盪。展望第三季，經濟活動持續升溫，而資金仍舊保持寬鬆，風險資產仍具不錯的投資價值，股市看好美國、中國以及新興市場，類股則首選非必需消費、工業與科技等受惠景氣成長趨勢之族群。

●野村投信

野村投信投資長周文森(Vincent Bourdarie)表示，下半年全球市場有三個發展方向值得關注，首先是美聯儲縮減量化寬鬆的進程比市場預期快，目前各界普遍認為美聯儲將於9月或10月份採取動作，但這仍要看屆時經濟情況而定；其次則是在回歸增長格局後，各國經濟刺激政策將恢復正常，不必再推出大規模的方案；第三點是第三季及之後的國內生產總值(GDP)

數據可能不如第二季那麼強勁，可能會引起部分投資者的擔憂，不過這主要是因去年第二季基期低所致，並非增長趨緩。

周文森指出，雖然全球景氣持續成長，但投資者仍會擔憂通脹升溫以及美聯儲局的縮減量化寬鬆行動，這些擔憂將造成市場波動，並營造出逢低進場的機

會。分析美國的通脹數據，通脹確實在上揚，但若細究其中各項因素，會發現此次的通脹主要來自於商品原物料的上漲，而不是勞動市場工資的增加；事實上，在排除食物與能源的價格增長後，通脹仍在正常水位。在通脹仍處於緩步成長階段，只要勞動市場的通脹未明顯增加，美聯儲的利率政策不會調整。

觀察美聯儲本月會議

至於美聯儲的後續行動，建議先觀察將於7月7日公布的會議記錄，目前市場普遍預期聯儲局將於今年9月或10月開始縮減量化寬鬆，但這時間點可能稍早，仍要觀察屆時的經濟活動情形；至於升息時程，目前預期會發生在2022年底或2023年初。

由於景氣持續成長，資金面也保持寬鬆，第三季風險性資產仍相對看好，建議股優於債。周文森指出，美國與中國股市前景持續看好，仍是資產組合中的核心部位。歐洲經濟比較晚出現反彈，第三季還有持續成長的空間，第三季表現可多加留意。

另一個亮點是新興市場，受惠於歐美等成熟經濟體步入復甦軌道，加上原物料價格上揚，將有利新興市場國家的經濟表現。類股方面，看好受惠景氣復甦的非必需消費、工業、科技以及通訊服務等，惟勝出關鍵仍在選股。

金匯動向

馮強

英鎊本周初受制1.3940美元阻力走勢偏弱，周四失守1.38美元水平跌幅擴大，本周尾段曾向下逼近1.3735美元水平11周低位。英國本周三下修首季經濟增長至萎縮1.6%，遜於初值的收縮1.5%，主要是受到新冠疫情影響，加上美國聯儲局政策立場偏鷹之際，英國央行上週四公布的會議結果卻偏向淡化通脹風險，央行間的政分歧現階段依然是較為利好美元指數表現。

另一方面，Markit本周四公布英國6月份製造業PMI高處於63.9，僅稍遜於5月份65.6的紀錄高點，反映製造業表現依然強勁。不過美國本周四公布上周首次申領失業救濟人數為36.4萬人，較前次的41.5萬人明顯回落，低於市場預期，而美國6月份ADP就業人數升幅高於預期，美元指數在美國公布6月份非農就業數據前連日攀升，周五曾向上觸及92.70水平近3個月以來高點，對英鎊走勢負面，英鎊跌穿1.38美元水平後擴大跌幅。

此外，英國央行行長本周四的發言依然是傾向淡化通脹上行的風險，抑制英鎊表現，若果美國非農就業數據一旦是強於預期，則英鎊將有機會跌穿1.3700美元水平。預料英鎊將反覆下試1.3650美元水平。

紐元本周初受制70.85美仙阻力走勢連日偏軟，失守70.00美仙關位後跌幅擴大，本周尾段曾走低至69.50美仙水平近兩周低位。新西蘭統計局上周五公布商品外貿數據，5月份出口值為58.67億紐元，較去年同期上升8.5%，按月亦有8.6%升幅，均較4月份

著轉好。雖然5月份進口值回升至接近54億紐元，按年上升31.3%，按月有8.3%升幅，不過同月出口表現強勁，新西蘭5月份反而呈現4.69億紐元貿易盈餘，並且是去年6月份以來最大單月盈餘，數據帶動紐元上周五曾攀升至70.95美仙水平逾1周高位。

隨著新西蘭5月份出口及進口表現均雙雙偏強，新西蘭央行已迅速在5月份的貨幣政策報告內上調第2季經濟預測至按季增長1%，不排除央行在8月18日公布的貨幣政策報告內進一步上調下半年經濟增長預測。不過美元指數本周持續上升，抑制紐元短期表現，預料紐元將反覆走低至68.50美仙水平。

疫情憂慮重燃支撐金價

周四紐約8月期金收報1,776.80美元，較上日升5.20美元。現貨金價本周二持穩1,750美元水平後連日反彈，周五曾一度向上逼近1,789美元水平1周高位。雖然美元指數周五上升至接近3個月高點，但美國10年期債息同日曾跌穿1.44%水平，加上市場對新冠疫情反彈的憂慮呈現升溫，繼續對金價構成支持，預料現貨金價將反覆重上1,800美元水平。

英鎊兌美元

