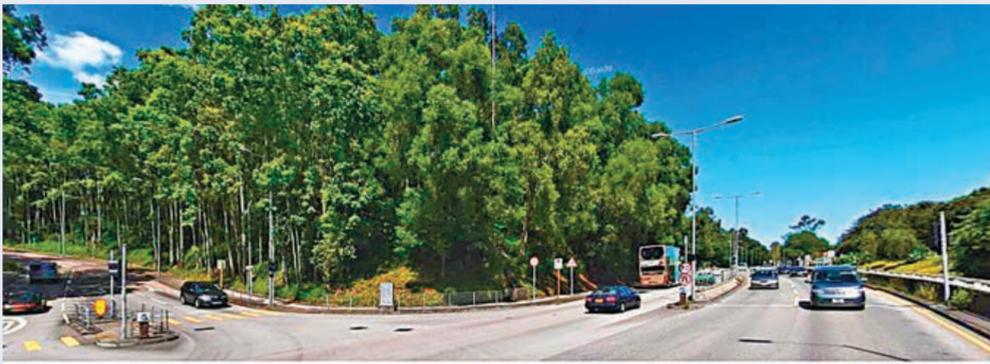


土地共享破冰南豐大埔申建1642伙

政府推出計劃1年後終接申請 涵蓋公私營房屋

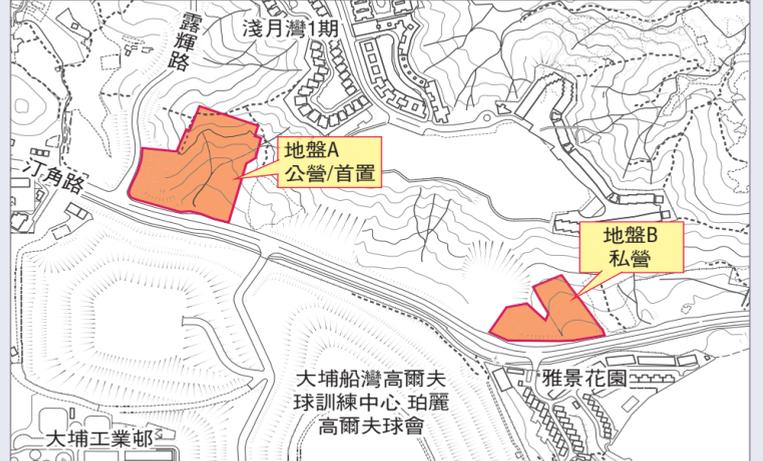
香港土地供應不足，為解決問題，政府於2018年提出土地共享先導計劃，希望透過私人市場力量增加公私營房屋供應，並於去年5月接受申請，申請期限3年。但直到昨日、時間過去1年2個月後，才終於有第1宗申請，並由南豐「爆冷」跑出，旗下大埔露輝路綠化地帶用地，向政府申請提供1,642個公私營單位，公私營房屋比例為七比三。

●香港文匯報記者 顏倫樂



▲▼是次申請地皮位於大埔露輝路及汀角路，佔地約3.2公頃，坐落於「綠化地帶」及「道路」地帶。

大埔露輝路及汀角路地皮位置圖



南豐申建土地共享項目資料(大埔露輝路及汀角路)

	地盤A	地盤B
地盤面積	約206,195方呎	約88,362方呎
地積比率	3.15	3
總樓面面積	約618,580方呎	約265,082方呎
幢數	4	2
建築物最高層數	17	14
單位數目	1,149	493
預計人口	3,217	1,479

資料來源：發展局 製表：記者黎梓田

申請地點位於大埔露輝路及汀角路，佔地約3.2公頃，坐落於「綠化地帶」及「道路」地帶，涵蓋兩個私人地段及毗連的政府土地。其中公營房屋/首置單位屬「地盤A」，位置在淺月灣1期南面，規模較大，佔地約20.62萬方呎，擬以3.15倍地積比率發展，住用及非住用樓面分別為61.86萬方呎及3.09萬方呎，將建4幢約17層高住宅，單位數量1,149伙。

私宅部分或享海景

按公營房屋的住用樓面計算，其平均單位面積約538方呎，預計人口3,217人，私家車位數量30至45個。值得注意的是，地盤A會提供100個安老院舍單位。

至於私人住宅所處的地塊「地盤B」，本身位置距離「地盤A」位置甚遠，幾乎屬兩個完全分開的地塊，位

置在雅景花園北面，鄰近屋苑包括知名的比華利山別墅。相比之下，私宅部分較近海，公營房屋位置則望工業邨。

私人住宅所在的地盤B，佔地約8.84萬方呎，規模相對較細，住用樓面約26.51萬方呎，將建2幢14層高住宅，提供493伙，按樓面計算平均單位面積同樣為538方呎，預計人口1,479人，私家車位數量則有41至68個。資料顯示，公營房屋部分預計2025年第三季會率先落成，私人住宅則會在2028年11月落成。

黃偉綸：冀有更多申請

發展局表示，轄下的土地共享辦事處會按已公布的準則處理申請，並會就該申請諮詢相關部門的意見，暫定會在3個月內將該申請連同政策局及各部門的意見交予顧問小組考慮，顧問小組除考慮規劃層面外，亦會審核

建議的成本效益，以保障公眾利益。期間申請人或須調整計劃或提交進一步資料以符合部門的要求。

而辦事處將為申請人提供一站式服務，協調相關部門以促進及加快處理及審核申請。發展局局長黃偉綸表示，土地共享辦事處一直與其他有興趣的項目倡議人進行交流，以協助他們擬備申請。並強調計劃是一個公開透明的增加公私營房屋供應的公私營合作機制，期望往後有更多申請。

翻查資料，土地共享先導計劃於去年5月正式接受申請，但市場一直反應冷淡，去年底曾指已接獲40個查詢，涉及10個項目，但之後又再無聲音。

計劃至今接40查詢 涉10個項目

業界指，土地共享先導計劃本身限制較多，例如公私營房屋比例、需要的評估報告、發展時限等，而且公私

營比例於今天社會亦容易被政治化，風險高但誘因卻不足，站在發展商角度可能寧願循現有機制申請自行發展。

根據政府訂下的框架，新增樓面不得少於5萬平方米及1,000伙公私營單位、70%樓面直接交予政府發展公營房屋等。先導計劃申請期限為期3年，去年至今，大家原本預計於新界擁有較多土地的新地或恒地應會有項目適合申請，但一直只聞樓梯響，到近日才由南豐「爆冷」跑出。

據了解，項目私人部分需補地價，但可從補地價中扣減用於基建及社區配套、以及公營房地盤平整工程的費用，只要該費用獲評定為合乎成本效益及發展規模比例。特首林鄭月娥曾表示，發展商反應冷淡的關鍵原因之一是補地價問題，擔心參與計劃後，補地價爭拗的時間冗長，費時失事。



●恒生指數昨收市上升499.26點。中新社

香港文匯報訊(記者周紹基)恒大(3333)近日陷債務危機，不單被廣發銀行申請凍結資產，本港也有銀行暫停向恒大的未竣工樓盤提供按揭，恒大股價價格也連日急挫。據報恒大正積極「撲水」套現減債，繼日前有消息指恒大計劃分拆恒大冰泉來港上市後，外電昨日稱集團正研究將其旅遊業務上市的可能性。

恒大汽車股價反彈20.3%

此外，恒大再派「定心丸」，稱與廣發銀行一直保持良好合作關係，針對近期訴前財產保全民事裁定事宜，雙方經充分溝通後已妥善解決。消息刺激恒大反彈7.9%，恒大汽車(0708)更飆升20.3%。恒大債務風波露曙光，也利好了港股氣氛，恒指終止三連跌，全日反彈499點或1.8%，收報27,723點，惟成交縮減至1,375億元。

其他恒大系股份也造好，恒騰(0136)及恒大物業(6666)，分別彈高8.9及3.7%。

科技股造好 美團飆3.6%

科指亦彈2.2%，收市報7,490點，是近期明顯的反彈。科指成分股中，微盟(2013)有意在半年業績公布後適時回購股份，使該股反彈逾17%，是科指中升幅最大股份。一直創新低的快手(1024)昨日終於反彈7%。重磅股騰訊(0700)、小米(1810)同彈1.1%，美團(3690)升3.6%，阿里巴巴(9988)彈2.2%。分析師指出，恒指收復10天線(27,630點)，技術走勢有望略為好轉，後市看能否在28,000點上下企穩。

國指亦回升至1萬大關之上，收報10,006點，全日彈1.8%。油價急升4%，三桶油齊彈高，中石油(0857)、中石化(0386)及中海油(883)均升逾3%。濠賭股亦有追捧，銀娛(0027)漲近半成，金沙(1928)在業績後亦彈3%收市。

大市焦點落在汽車股上，連日捱沽的恒大汽車(0708)勁彈兩成報15.88元，主要因為恒大汽車及阿里均持有的法拉第未來(FI)，昨日通過與特殊目的收購公司(SPAC)的合併，將在美國時間22日於納斯達克上市。FI在上市盤前曾升過五成，最新仍升40%，帶動一眾汽車股向好。比亞迪(1211)、吉利(0175)齊升2.4%；本月剛上市的小鵬(9868)昨升6.1%，終於重返招股價之上，並破頂收報171.7元。其他汽車股也普遍向上。

芳菲首推30伙 一房折實680萬入場



●協成行發展高級項目經理陳婉霞(左)形容芳菲首張價單屬「貼市超值價」。

香港文匯報訊(記者梁悅琴)協成行發展旗下樓花期約14個月何文田勝利道芳菲昨公布首張價單共30伙，折實平均呎價26,139元，較上月比鄰由萬科香港發展推售、樓花期約18個月VAU Residence首張價單折實平均呎價24,519元高約6.6%，286平方呎一房戶折實入場680萬元。發展商亦向選購1,000萬元以下單位買家提供90%備用一按及向選購1,000萬元以上單位買家提供85%備用一按。

芳菲首批30伙的實用面積286至465平方呎，涵蓋一房及兩房戶，價單定價由755.6萬至1,505.5萬元，扣除最高10%折扣優惠後，折實價680萬至1,355萬元，折實呎價23,188元至29,140元。協成行發展高級項目經理陳婉霞形容首張價單屬「貼市超值價」，有一定吸引力，示範單位將於明日開

放，同日開始收票，最快速度公布銷售安排，首批價單市值3億元。

千萬元以下單位提供九成一按

發展商為芳菲提供三種付款方法，其中現金優惠付款計劃(即供付款)的最高折扣10%；建築期付款計劃的最高折扣8%，入伙前付一成樓價；同時為協助市民上車，亦提供備用一按貸款付款計劃，最高折扣9%，1,000萬元以下的單位可獲90%一按，1,000萬元或以上單位可獲85%一按，此計劃貸款年期最長為25年，按息為首36個月之利率按滙豐銀行之港元最優惠利率減2.25%計算，第37個月至第60個月之利率按優惠利率計算；其後全期按優惠利率加1.5%。芳菲為單幢住宅項目，提供71伙，項目預計關鍵日期為2022年9月30日。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指芳菲開價「貼市」，料受年輕客及投資客歡迎，估計項目落成後呎租可達約60元至70元，租金回報約2.5厘至3厘，預期投資客佔比約40%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，芳菲首張價單定價與同區二手新晉物業相若，比區內同類一手貨尾低約5%，可算貼市價推出，折實入場價僅680萬元起，部分單位折實價低於1,000萬元，可以「林鄭Plan」承造高成數按揭，有其吸引力。

Wetland Seasons Bay第1期下月出擊

另一邊廂，新地代理總經理胡致遠表示，天水圍Wetland Seasons Bay第1期獲批預售樓花同意書，料兩周內上載售樓書，最快8月上旬開價及開售。項目提供1,224伙，涵蓋開放式至

何文田區一、二手樓呎價參考



何文田芳菲首張價單資料

單位數目：30伙
實用面積：286至465方呎
最高折扣：10%
折實平均呎價：26,139元
折實價：680萬至1,355萬元

製表：記者梁悅琴

港股三連跌止步 彈近500點