

南金融北創科 樓市二分天下

經濟南強北弱改寫 新鐵路沿線物業看升

施政報告 跟進

施政報告世紀大製作「北部都會區」有7個跨境陸路口岸，將建設5條全新的鐵路項目，加上研建白石角站配合科學園擴容，配合創科發展，利好人才聚集。尤其是與深圳、前海的融合，及「職住」平衡，將會改寫香港經濟版圖一向「南強北弱」的局面，今後將形成「北創科」、「南金融」比肩的新格局，新界樓價一向較港島低水三四成，今後樓市面貌勢必重塑。同時，特首透露「北部都會區」將以發債集資來發展，這意味日後需靠出售佔三成的私樓地還錢，地價不可能平賣，新鐵路沿線物業更可雙重受惠。

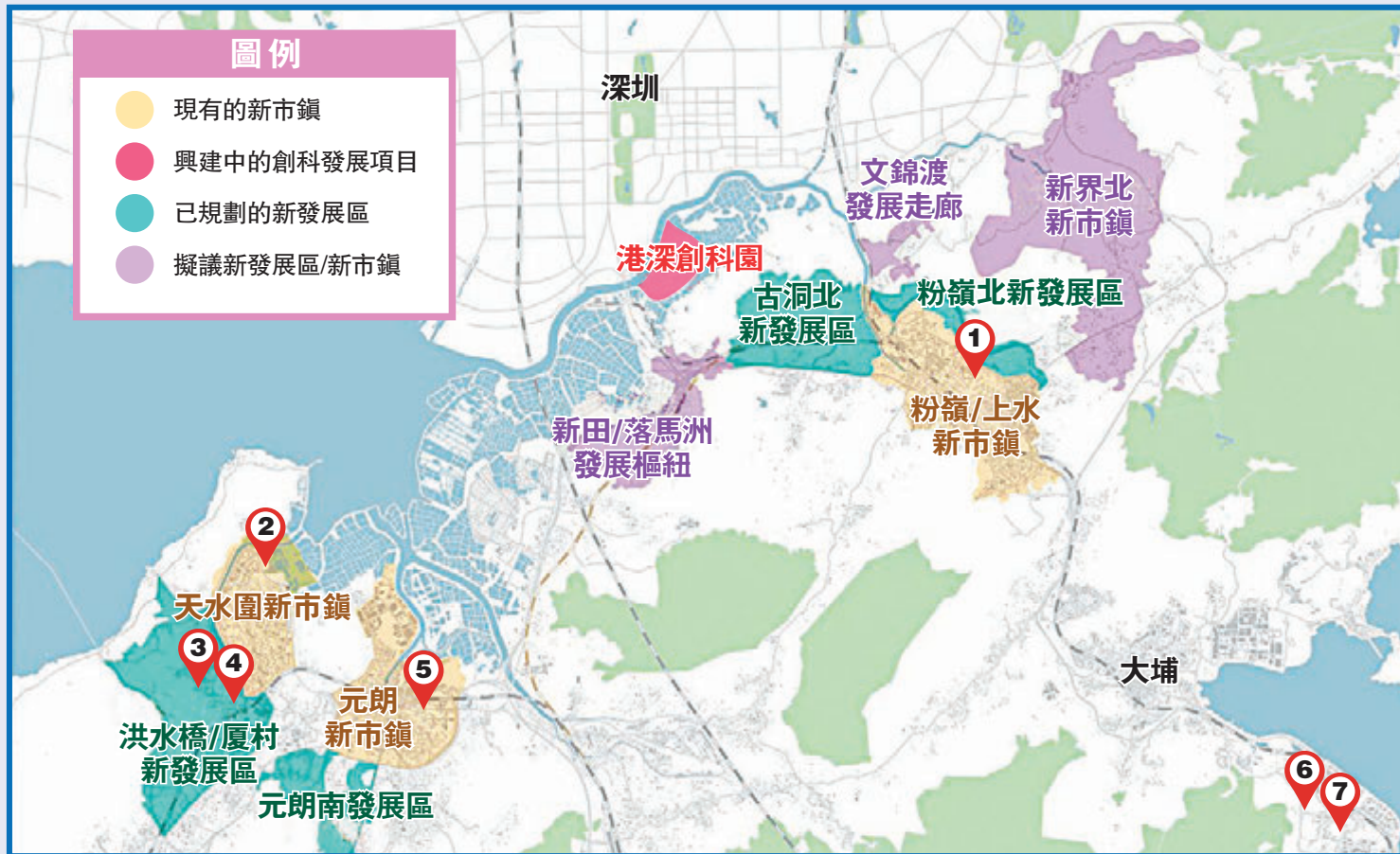
●香港文匯報記者 梁悅琴

發展商持有的本港農地土地儲備

發展商	農地(方呎)
恒基地產	4,460萬
新地	3,100萬*
新世界發展	1,637萬
長實	1,000萬*
其他	600萬*

數據來源：發展商年報及中期報告、摩根大通(截至今年6月30日)

*發展商未有披露持有農地面積，數字來自摩根大通統計報告



受惠施政報告北部都會區新盤

樓盤	項目	發展商	單位數目(伙)	預計推售時間
1	粉嶺馬適路8號	恒地	603	未公布
2	天水圍 Wetland Seasons Bay 第2期	新地	388	未公布
3	洪水橋#LYOS	長實	341	今年內
4	洪水橋 田心路項目	泛海國際	逾1,000	今年內
5	元朗 YOHO Hub	新地	1,030	本月底至11月初
6	大埔蕉坑項目	恒地	公營:約900 私營:約1,300	未公布
7	白石角優景里 第1期	新地	576	明年首季

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

政府將建設5條全新的鐵路項目：包括連接洪水橋/厦村至深圳前海的港深西部鐵路；正在規劃的北環線向北延伸，經落馬洲河套地區（河套地區）的港深創新及科技園（港深創科園）接入深圳的新界崗口岸；探討將東鐵線延伸至深圳羅湖並在深方設立「一地兩檢」口岸，在現有羅湖站及上水站之間增設一個非過境鐵路服務的新鐵路車站，以釋放羅湖/文錦渡及上水北一帶的發展潛力；將北環線由古洞站向東延伸，接駁羅湖、文錦渡及香園圍一帶，再南下經打鼓嶺、皇后山至粉嶺；探討興建尖鼻咀至白泥自動捷運系統的可行性，以帶動該區和流浮山的發展。

洪水橋元朗逾2700伙私樓趁熱推

受惠擬建洪水橋/厦村至深圳前海的港深西部鐵路，長實於洪水橋#LYOS正待預售樓花同意書，有望今年內推售，項目共有341伙；泛海國際旗下洪水橋田心路、洪元路及洪安里住宅發展項目亦預計今年內推售，涉逾1,000伙。此外，新地於元朗YOHO Hub，亦提供1,030伙，有望本月底至11月初推出，同系天水圍Wetland Seasons Bay第2期已申請預售樓花同意書中，提供388伙。

古洞地價高見9209元早起動

北環線古洞站亦成為新焦點，地價已一浪比一浪高。恒地早於2018年初為古洞北波樓路、石仔嶺安老院旁地皮補地價12.35億元，每呎地價才3,643元，預計提供約500至600伙。到新地於今年4月以86.14億元奪得古洞住宅地，每呎樓面地價已逾7,100元，當時已貴絕新界區樓面地價，該項目可建總樓面達119.9萬方呎，當中最大住用面積佔約99.9萬方呎，計劃投資180億元興建中小型住宅。今年6月由永泰地產以26.168億元奪得另一幅古洞住宅地，每呎樓面地價高達9,209元，再創新界區

樓面地價新高。此外，恒基地產旗下粉嶺馬適路8號項目，首期提供603伙，正待預售樓花同意書。

北環線的新田站同樣受寵，新地及置地去年8月向城規會申請改劃約14公頃的用地提交兩個新方案，當中「方案一」是將項目分為第1A、1B期以及餘下期數發展，其中近翠逸雅園的位置，劃為第1A及1B區，維持原本地積比率5倍至5.47倍，將會合共興建3,980伙。至於距離最近北環線新田站潛在選址的第2期等餘下期數的用地，亦即是整個項目最具發展潛力的部分，就會維持現時0.4倍地積比率，等待新界北發展的研究，再進行改劃。整個申請方案會以第1A、1B期合共3,980伙的短期供應為主，較原本1.13萬伙的方案減少近70%單位。恒基地產於新田亦有一大片土地，料將有大動作。

白石角優景里項目有望受惠

政府亦擬興建科學園/白石角站，鄰近新地在2019年2月以63億元投得的白石角優景里地皮最受惠，發展商當時表示會投資約120億元打造項目，優景里項目第1期剛於上月申請預售樓花同意書，提供576伙，新地預計明年首季推售。

另同屬未來白石角站項目還有恒地大埔蕉坑項目，項目以公私營合作模式發展，今年6月城規會批准其發展，有關地盤面積約39.22萬方呎，以地積比3.6倍作發展，擬建9幢10至15層高住宅大廈，提供2,198伙，其中用地A將建3幢公營房屋，涉約900伙（約四成）；用地B則建6幢私宅，涉約1,300伙（約六成），整個項目總樓面面積約141.2萬方呎。項目內用地A、用地B內各設一個公眾停車場，並在用地A內擬興建一座4層高綜合大樓，以提供安老院兼日間護理單位、嚴重弱智人士宿舍和展能中心，並建議有關社福設施不納入計算於項目的總樓面面積內。

靠售三成私樓地還債 都會區地價難便宜

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）「北部都會區」願景宏大，特首未有透露發展金額，不過有意以發債券來籌資建設，當中還涉及5條全新鐵路，市場人士認為，按政府維持公私營房屋「7:3」比的做法，這意味「北部都會區」日後需靠出售佔三成的私樓地還錢，地價不可能平賣，這勢將扯高新界的地價及樓價，新界與港島及九龍的樓價差距會收窄。

樓價低水逾30% 勢追落後

據差估價局最新數據顯示，今年8月位處新界區的B類單位（面積430至752方呎）的平均呎價為12,873元，而同期位處港島區的B類單位平均呎價17,296元，比新界區B類單位高34.3%；同期九龍區B類單位平均呎價14,960元，亦比新界區B類單位高16.2%。

找來港島及新界區大型屋苑兩個實用面

積相若單位作對比，太古城高山台南山閣（10座）3樓H室，實用面積524方呎，剛於上月以1,000萬元易手，呎價19,084元；沙田第一城2期18座高層B室，實用面積515方呎，於本月初以851萬元易手，呎價16,524元，太古城呎價明顯比沙田第一城高15.4%。如果與洪水橋高層比較，尚城第5座中層D室，實用面積526方呎，上月以620萬元成交，呎價11,787元，太古城呎價比尚城呎價高61%。

新施政報告更提出建設「北部都會區」，於區內拓展創科領域，加強與深圳、前海的融合，並興建5條鐵路連接深圳，都會區將提供約92.6萬個住宅單位，容納250萬人居住，並有65萬個就業職位，大幅提升新界的經濟發展及地位。事實上，今年隨着大灣區發展的推動，今年以來新界區B類單位平均呎價升幅達3.8%，明顯比同期港島區B類單位及九龍區B類單位平均呎價升幅分別1.8%

及2.5%為高，反映新界區樓價正追落後。

洪水橋樓價料贏大市5%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，施政報告提出「北部都會區」規劃發展，並會建5條鐵路，部分政府部門亦會遷往北區，等於將香港的中心點北移，於各項大型基建的支持下，新界區樓價相對穩健，其中白石角及洪水橋兩區皆會新增鐵路網，對該區樓價必定起支持作用。

陳永傑認為，洪水橋一向缺乏鐵路網絡，導致樓價低水。日後跨境鐵路開通後，可帶動兩地人流，料洪水橋一帶物業將受兩地商人及前海專才歡迎，帶動區內租賃及投資市場，交通之便，亦將為樓價帶來刺激。他預測，洪水橋區內樓價升幅亦可望優於大市5%。而白石角新增東鐵站，可帶動區內物業的買賣及租賃市場，於鐵路加持下，他預期樓價升幅可望優於大市5%。

港島與新界中小型單位售價比較



資料來源：差估署 註：2021年6月至8月數據為臨時數字



▲恒地於粉嶺北及古洞北新發展區內現有138萬方呎土地。圖為古洞北。資料圖片

地產商標準價換地起動

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告提出的「北部都會區」發展，以及把工廈「標準金額」補地價先導計劃延伸至新界新發展區等措施，市場人士相信，「北部都會區」發展藍圖，由於有鐵路配合，將有利於合共有約1億方呎新界農地儲備的各大發展商加快農地轉換的速度，不但可以釋放土地價值，亦可以加快增加私人住宅單位，令土地價值顯現。

四大地產商新界土儲1億呎

目前本港的主要發展商持有大量新界農地。綜合發展商年報及市場消息指，單計四大發展商（長實、新地、恒地及新世界）已合共有逾1億方呎的農地儲備，當中以恒基地產持有最多，涉約4,460萬方呎，其次為新地，持有約3,100萬方呎。

施政報告亦指出，將會延伸工廈「標準金額」補地價先導計劃至新界新發展區「加強版傳統新市鎮發展模式」下的原址換地申請，目標是明年首季推出，屆時會提供具體做法。據消息透露，該計劃會先考慮應用在古洞北/粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區。

現時不少發展商已就旗下新界土地申請換地，預計延伸工廈「標準金額」補地價計劃至新界新發展區後，不少發展商的旗下項目可受惠。根據恒地最新年報顯示，集團於粉嶺北及古洞北新發展區內現有138萬方呎土地，其中粉嶺北有3幅土地，共涉約逾60萬方呎土地已向政府申請換地，預計可提供共約303萬方呎的住宅樓面面積及約44萬方呎的商場樓面面積。

新世界旗下位於上水馬路落陽石湖新村附近的土地，已經於2016年就該地皮申請原

址換地，地盤面積涉及逾35萬方呎；系內或有關公司上月底向城規會申請擬議將元朗牛潭尾丈量約份第105約多個地段連同政府土地，發展4幢樓高不多於35層的住宅物業，提供單位達1,980伙，單位平均面積約614方呎。長實、泛海及資本策略等發展商亦在新發展區內持有土地，並已陸續向城規會申請規劃許可作發展，最終預計亦可受惠。

中小地產商謀增新界地皮

政府積極增加土地供應，包括將建設5條全新的鐵路項目，未來將以「鐵路+物業」形式發展，中洲置業營銷策劃總監楊聰水認為，現時於市區已難以令中小型發展商增加土地儲備，此舉將有利中小型發展商吸納土地儲備，繼續參與香港地產發展，亦可解決剛性房屋需求，令香港樓價平穩發展。



●新地於元朗的YOHO Hub，有望本月底至11月初推出。

資料圖片