

# 新地古洞申增建逾千伙

## 乘「北都區」機遇 改起2589個中小單位

政府提出「北部都會區」願景，帶動周邊地區樓市發展，有發展商積極改劃北區土地。根據城規會文件顯示，新地就上水古洞南一幅土地作大型住宅發展，涉及14幢分層住宅，計劃興建2,589伙單位，較2019年獲批方案的單位數目(1,573伙)大增逾1,000伙，增幅達64.5%。單位大小亦作出改動，平均面積約468方呎。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據城規會文件顯示，上述申請地點位於上水古洞南丈量約份第92約地段第2579號，鄰近區內指標洋房項目天巒，兩者相隔一條「雙魚河」。地皮面積40.43萬方呎，現坐落於「綜合發展區(1)」地皮，申請人擬議綜合發展及略為放寬地積比率及高度限制，以地積比率3.059倍發展，計劃興建12幢不多於21層高住宅大廈、以及2幢20層高的綜合用途建築物，提供2,589伙住宅單位，住宅樓面約121.29萬方呎。

### 縮每伙面積 增房屋供應

申請人指出，項目舊方案被城規會指平均單位面積可能較大，因此新方案縮減每伙面積，單位數量增加約1,000伙，同時也申請略為放寬樓宇高度限制6.5米。申請人續指，由於項目周邊共有一個不合格規格的購物設施，因此建議在項目內提供一個約1.07萬方呎的商業樓面，以滿足居民及周邊市民需要。該方案另設約1.29萬方呎交通停車場，同時設有社會福利設施，但不計算發展地積比率內，整個項目總樓面123.66萬方呎。申請人指，擬議發展可增加房屋供應，與政府政策相符。

資料顯示，該項目早在2008年獲批發展，准以0.4

倍作發展，興建90座洋房。其後新地在2018年9月再提出申請，擬以不多於3倍地積比率作發展，興建1,573伙住宅單位，住宅面積753至1,076方呎，住宅樓面涉及121.3萬方呎，並在2019年9月獲准其發展方案。

是次申請方案，涉及單位伙數將較2019年獲批方案增加1,016伙或64.5%，若與2008年最初批出興建90幢洋房相比，伙數更大增2,499伙或27.8倍。

### 房協古洞申建安置屋邨

除新地改劃古洞地皮外，香港房屋協會近日就古洞北新發展區第24區的擬議專用安置屋邨發展用地，向城規會申請放寬地積比率，涉及單位2,868伙。該申請改劃地皮相鄰會德豐投得的24區地皮，佔地約29萬方呎。

房協提交方案擬建4幢樓高32至34層的住宅，另設1層地庫及2層平台，並設有零售、幼稚園、康樂等設施。建議總地積比率由5.1倍提高至5.5倍，當中住宅地積比率由4.5倍放寬至5倍，以增加額外的單位供應，提供共2,868伙，而非住用地積比率則維持0.5倍。整個項目的總樓面面積將增至約159.8萬方呎，當中住用總樓面佔約145.3萬方呎。

### 新地古洞南項目規劃圖



◆「北都區」願景令發展商積極改劃北區土地。資料圖片

# 惠譽：Omicron成港經濟新風險



◆港府收緊防疫措施，為惠譽對香港今年經濟增長3%的預測帶來下行風險。中新社

香港文匯報訊(記者 殷考玲)新一波Omicron變種新冠病毒對香港經濟構成新風險，評級機構惠譽昨日表示，預期本港今年經濟增長3%，但當局實施新的限制措施將對經濟構成下行風險。就此，惠譽維持香港

AA-評級，展望穩定，除非疫情已經侵蝕香港的長期發展經濟競爭力，否則對香港主權評級的下行壓力可能仍然有限。

### 延遲與內地進一步通關

惠譽指出，為應對變種病毒擴散威脅，港府突然收緊旅遊限制及社交活動措施，為該行本身對香港今年經濟增長3%的預測帶來下行風險，而且疫情令本港與內地進一步通關的日期延遲，影響跨境旅遊、商業活動及本港零售市道。

惠譽又認為，政府未有公布額外財政措施，以紓緩新一輪防疫措施帶來的影響，不過若果防疫措施需要進一步收緊或延長，相信政府或會推出財政措施。惠譽又指，香港仍有足夠財政儲備應對與疫情相關的額外開支。

惠譽原本預測香港今個月會和內地開展免隔離通關，最新預計香港會在上半年審慎地開展通關，且預計收緊國際旅客入境，會進

一步增加香港作為跨國企業地區總部的障礙。不過，惠譽預計未來內地企業會增加，能抵消跨國企業減少在港業務。

另一方面，政府昨日(7日)起收緊防疫措施，包括禁晚市堂食，暫定為期兩周。香港總商會總裁梁兆基昨日表示，目前評估對本港零售及首季經濟表現的影響是言之過早，需視乎相關措施維持多久，如果延續超過兩周，相信影響將會明顯。梁兆基續指，希望防疫措施只屬短暫時間，控制疫情後能恢復通關進程。

### 總商會盼防疫措施短暫

此外，總商會希望會員完全遵守政府要求的防疫措施。至於是否居家工作安排，則視乎個別會員公司決定，因為很多會員公司未必可採用居家工作模式。他又呼籲，市民盡量遵守防疫安排，希望防疫措施只維持短暫時間，疫情受控後能恢復通關進程。

# 新疫情鎖港 預約睇樓跌一成

香港文匯報訊 本港出現新冠病毒感染群組，政府緊急收緊防疫措施，令社會氣氛為之一變，樓市亦難免短期受「感染」，個別屋苑業主即時「封盤」禁睇樓，影響睇樓活動。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示，該行統計，本周末(1月8日至9日)15個指標屋苑預約睇樓量錄得約392組，較上周436組下跌約10.1%。

不過，布少明認為，有業主因此增加「讓幅」，無形中提供準買家「尋寶」機會，加上用家需求未減，只待疫情稍歇，屆時二手交投有望回穩。

### 美聯：部分降價3%至5%

受到第五波疫情影響，二手睇樓

活動受阻，港九新區全數下跌。當中，港島區4個指標屋苑周末預約睇樓量周跌13.2%，錄得約79組的偏低水平。至於九龍區7個指標屋苑暫錄約118組，環比減1.7%。美聯物業黃遠基表示，新一波疫情來襲，二手睇樓氣氛轉趨觀望，惟不少放盤單位已降價3%至5%吸客，德福花園本周末預約睇樓量暫錄約9組，按周減約18.2%。

雖然本周末無全新大型新盤推售，但受到加強防疫措施影響，新界區4個二手指標屋苑預約睇樓量亦按周減少約13.3%，錄約195組。美聯物業黎燦強亦指，嘉湖山莊本月成交偏靜，暫錄2宗買賣，而且買賣雙方在疫情下將傾向審慎，本周末屋苑預約睇樓量亦大減。

# 新一波疫襲 CCL料受壓

香港文匯報訊(記者 黎梓田)反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報186.19點，按周升0.89%，三大整體指數單周反彈終止4連跌。中原地產分析認為，第五波新冠肺炎疫情來襲，其影響將於1月下旬的CCL反映，有機會下試182點到184點水平。

### 三大指數終止4連跌

至於大型屋苑領先指數CCL Mass報183.11點，按周升0.99%。CCL(中小型單位)報185.94點，升0.95%。近4周計，CCL累跌0.83%，CCL Mass累跌0.75%，CCL(中小型單位)累跌0.83%。至於CCL(大型單位)報187.46點，按周升0.56%，近4周累跌0.85%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，樓價走勢持續反覆回軟，去年9月美國預告快將縮減買債，CCL隨即結束10周破頂兼於189點到191點高位爭持的局面。其後CCL

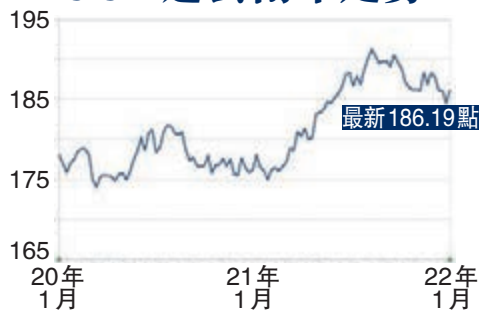
連續9周於186點到188點之間窄幅爭持。去年11月香港發現Omicron輸入個案，樓價進一步回軟，CCL近4周於184點到186點反覆爭持。今年1月5日第五波疫情來襲，對樓市的影響將於1月下旬公布的CCL才開始反映，有機會下試182點到184點水平。

至於四區樓價指數三升一跌。新界西樓價指數報175.36點，按周升1.92%。新界東報201.78點，跌0.07%，連跌2周共0.49%。九龍結束2連跌，報179.31點，升0.21%。港島亦結束3連跌，報192.08點，升1.8%。

### 逸瓏園單位蝕讓離場

另外，二手陸續出現減價成交。美聯物業林莊姿表示，西貢逸瓏園5座中高層M室，面積699方呎，早前以1,100萬元叫價放盤，後調減至1,040萬易手，降價約5.5%，呎價14,878元。原業主2015年12月以約1,065.5萬

### CCL過去兩年走勢



元購得，賬面蝕讓25.5萬元。美聯物業吳志輝也透露，美孚新邨五期恒柏道7號低層D室，面積672方呎，原叫價980萬元，由於市況轉淡，故決定劈價10.4%，吸引用家以878萬元承接，呎價13,065元。原業主於2009年12月斥資368萬元購入，賬面升值近1.4倍。

# 九龍塘洋房禮著上載樓書



◆禮著2號屋的宴會廳。資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府收緊防疫措施下，部分發展商繼續搶攻。內房同創在港首個住宅發展項目、位於九龍塘窩打老道146號的現樓洋房禮著在昨日上載樓書。項目提供兩幢獨立洋房，面積均為5,183方呎，內設升降機及泳池。發展商去年曾透露，禮著定位屬超級豪宅，會參考嘉里嶺山的成交價。

根據樓書顯示，洋房1號屬5房連書房間隔，另連994方呎花園、1,413方呎天台、189方呎庭院及停車位；洋房2號則為3房3套連多用途套房間

隔，連999方呎花園、1,402方呎天台、184方呎庭院及停車位，將來擬連同傢俬和裝修發售。

### 買家1.1億辣稅購深水灣徑8號

綜合市場消息，全港新盤昨錄約7宗成交。此外，南豐集團及豐源合作發展的深水灣徑8號，上月以3.93億元售出3,641方呎的1座16樓B室，買家是以海外註冊公司購入，即需付樓價30%辣稅，涉及近1.18億元，折算呎價約10.8萬元，創項目呎價新高。

### 按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

# 2022年樓按市場預測(下)

上回筆者闡述今年兩大樓按市場預測重點，分別是「美加息港P不跟隨，實際按息或挑戰兩厘以上」及「現樓及樓花按揭宗數升近1成」，今回將繼續講解2022年樓按市場的另外三大預測。

### 3)按揭有望繼續向好

根據金管局住宅按揭統計調查，去年首11個月新取用按揭金額及宗數分別為3,631.84億元及75,976宗，對比2020年同期分別上升34.3%及23.6%。筆者認為，去年樓市暢旺帶動按揭宗數上升，料樓價於今年走勢仍然強勁，按揭數字將繼續增加。

此外，去年首11月轉按金額及宗數分別錄得966.5億元及22,779宗，比去年同期分別上升65.8%及41.4%。如前所言，料今年樓市樂觀，加上部分業主或把握低息尾班車，於加息前轉按並鎖定低息，料年內新取用按揭及轉按金額及宗數仍有輕微5%至10%的上調空間。

### 4)通關刺激北水入市

雖然香港新冠肺炎疫情或再度嚴峻，但筆者料待疫情放緩後，年內仍有機會通關。事實上，部分內地

客及新港人已「偷步」入市。根據稅務局最新公布數字顯示，去年11月反映境外買家或公司客入市的買家印花稅(BSD)錄得117宗成交，按月升67%。而首11個月涉及BSD的成交個案為844宗，較去年全年高出約26%。相信未來通關有助北水重臨，自內地多個城市實施「限價」、「限購」、「限貸」等措施，資金有機會流入香港樓市。此外，從網絡按揭研究部的「網絡客源分布走勢圖」中所見，自去年7月起，內地及新港人按揭客戶的佔比有上升的趨勢，11月分別達到4.4%及23.2%，料通關後內地及新港人按揭客戶佔比將共佔逾三成，成為香港樓市的其中一個新動力。

### 5)經濟復甦 樓市價量升

總結以上數點，料香港樓市將在「加息無期」、全民努力下，如「疫情受控」、「通關在望」、「經濟復甦」等利好因素支持下，樓市將「穩中求勝」，全年樓價及成交量反覆向上，一二手住宅註冊宗數升5%至10%，樓價亦有望升3%至5%，但有意入市的買家亦要注意市況，並量力而為。