

# 美孚九華徑地申建 6000 伙私宅

## 無牌燒烤場原址 遠東等入紙建屋苑

市區重建地皮為未來重要住宅供應之一，有財團積極向城規會提出相關申請。近年被指無牌經營十多年的美孚九華徑燒烤場所在地皮，獲遠東等財團向城規會申請，連同毗鄰地皮一併發展，擬建14幢分層住宅，提供6,053伙住宅單位，佔地逾52萬方呎，為近年罕有之市區大型住宅項目。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據城規會資料，上述地點為九華徑測量約份第4約多個地段及毗連政府土地，地盤面積約520,053方呎，當中政府土地佔239,378方呎，擬作綜合發展，包括興建14幢樓高31至35層的分層住宅，提供6,053伙，涉及住宅樓面259.22萬方呎，另設一所6個課室的幼稚園及提供1,395個停車位。

### 規劃土地近半屬政府地

資料顯示，上述項目申請人為遠東酒店(0037)旗下Cornhill Enterprises Limited，以及荔園遊樂花園有限公司(Lai Chi Kok Amusement Park Company, Limited)。

申請人指，申請地點面積龐大，位處九龍市中心地段且交通方便，具潛力藉綜合發展形式提供大量住宅單位以滿足香港急切的房屋需求；惟申請地點自1992年獲指定為「綜合發展區」後，過去三十年間發展一直停滯不前，未見具體落實進展。

申請人又指，已整合的大部分土地業

權，以務實可行的分期發展安排推動在申請地點進行綜合住宅發展，並為擬議方案擬備一份總綱發展藍圖，期望透過私營力量實現「綜合發展區」地帶的規劃意向，釋放申請地點長期被浪費的發展潛力，以及同時以整體方式解決區內環境問題並改善居住環境。

### 最快2028年提供2983伙

申請人指，擬議發展將會按照現有的土地業權分布分期進行，早期階段發展可適時由申請人落實，預計可於2028年落成，提供合共約2,983伙單位，佔政府年度私營房屋供應目標約23%。連同餘下階段的發展，擬議方案最終將可提供約6,053伙私樓單位。

上述地皮，包括美孚九華徑兩個前燒烤場所在地，該地涉及多個地權，其中最大註冊地主為遠東酒店(0037)旗下的「荔園遊樂花園有限公司」和遠東酒店關聯公司。據知，「荔園遊樂花園有限公司」曾入稟控告燒烤場非法霸佔土地。



▲申請人指，九華徑地點自1992年獲指定為「綜合發展區」後，過去三十年間發展一直停滯不前。資料圖片

▲該地內的無牌燒烤場違規經營逾十年以上。資料圖片

## 美孚新邨呎價失守 1.2 萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田、梁悅琴)新冠變種病毒Omicron持續在社區擴散，影響買家入市信心，有急於套現的業主以低價放盤「突围」，位處市區的美孚新邨呎價低至萬二有交易，至於沙田第一城則有蝕讓個案。

### 3房657方呎 780萬

荔枝角美孚新邨錄得極高層3房戶以780萬元成交，每呎造價僅11,872元，比大部分新界二手屋苑呎價還低。美聯物業吳志輝指，美孚新邨本月暫錄約13宗買賣，包括三期百老匯街61號極高層戶，面積657方呎，屬3房兩廳，望內街景。單位約一個月前放盤，原叫價799萬元，最終再減價19萬至以780萬元沽出，呎價約11,872元，為屋苑今年首宗呎價低於1.2萬元的成交。

吳志輝指，上述成交價屬略低，一般同類型單位造價可達800萬至830萬元左右，整個美孚新邨有過萬個單位，而二手放盤有500多個，因此業主須以平價「突围」。

### 第一城3房「明賺實蝕」離場

新界藍籌屋苑減價個案增加，有個別單位成交「明賺實蝕」。世紀21奇豐物業李嘉文表示，新近錄得沙田第一城成交，單位為12座頂層戶，面積504方呎，3房兩廳。放盤時叫價890萬元，放盤8個月，累減30萬元或減幅3.4%，獲買家以860萬元承接，呎價17,063元。

原業主於2018年1月購入上址，當時作價844萬元，持貨4年至今轉售，賬面獲利16萬元離場，單位期內升值2%。若計算業主早前支付的印花稅，估計業主蝕蝕至少15.6萬元。

### 美聯布少明升獲晉升

另外，美聯集團最新公佈，由2月1日起委任效力逾33年的布少明為美聯物業住宅部行政總裁(港澳)，同時統領香港及澳門區的住宅部業務，直接向副主席黃靜怡匯報。

## 揚海呎價創 7.52 萬 港島南岸新高

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情未阻豪宅新盤高價成交。嘉里影信置及港鐵合作的黃竹坑站揚海南岸揚海以1.38999億元售出1A座32樓複式A，單位面積1,848方呎，連305方呎天台及305方呎平台，呎價達75,215元，創下港島南岸1及2期推售以來的新高呎價，成交180天。

### 映樂次輪收票超額逾 45 倍

至於恒基地產與市建局合作發展的長沙灣映樂明日展開次輪68伙銷售，昨晚截票，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，昨晚八時截止接受登記，共錄約3,158票，超額登記逾45倍。次輪銷售分A組及B組時段揀樓，A組必須購買2伙，惟該組最多共8伙可供揀選。B組則可選購1伙至2伙。此外，林達民表示，映樂特色戶預計農曆新年假期後推售，而紅磡黃埔街項目第一期有機會第二季推出。

虎年將至，恒基地產旗下21個新盤推出新春置業優惠。林達民表示，1月29日至2月28日購買部門旗下10個樓盤帝御、金灣、帝御、星濤、帝御、嵐天、柏匯、君豪峰、君譽峰、尚譽、南津、迎岸、啟岸及家壹的新買家，即可獲贈新春大利是，金額由8,888元至88,888元不等。

恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝



◆恒基物業林達民講解映樂銷售安排。

表示，部門旗下11個新盤於1月29日至2月28日期間，買家購買指定單位，即可享12,888元至58,888元不等的利息。該11個項目包括逸南、The HOLBORN、Caine Hill、倚南、高爾夫、御苑、利奧坊、凱岸、藝里坊1號、藝里坊2號、維峯、渡匯、The Richmond及本木。

### 會德豐賀歲頭炮推啟德盤

另一邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀指出，啟德MONACO MARINE將於農曆新年後上載售樓說明書，待疫情緩和便盡快落實推盤，最少推出全盤559伙中的兩成，為集團今年首個大型「賀歲盤」。不少買家留意項目向南或東南的3房海景單位，料MONACO MARINE價錢將較1期貴10%，現時MONACO ONE平均呎價約25,100元。

## 渣打營商指數顯經濟放緩



◆生產力局首席數碼總監黎少斌(左)與渣打銀行(香港)大中華區高級經濟師劉健恒一同公布新一季中小企領先營商指數。

### 「渣打香港中小企領先營商指數」調查結果

類別	2022年 第一季	2021年 第四季	按季 變化
綜合營商指數	48.1	48.2	-0.1
招聘意向	53.4	51.7	+1.7
投資意向	51.2	49.7	+1.5
營業狀況	45.1	45.8	-0.7
環球經濟	44.2	50.9	-6.7
盈利表現	42.4	43.2	-0.8

製表：香港文匯報記者 岑健樂

香港文匯報訊(記者 岑健樂)香港生產力促進局(生產力局)昨公布2022年度第一季「渣打香港中小企領先營商指數」調查，結果顯示綜合營商指數按季微跌0.1至48.1，反映本地中小企在疫下營商信心平穩。惟調查於去年12月進行，當時香港尚未出現新冠肺炎第五波爆發，結果尚未反映相關因素對本地中小企營商信心的影響。該局建議，中小企面對萬變的市場環境及疫情，不應靜觀其變，而須作好準備，例如利用數碼科技和網上營商，增強抗壓能力，以免在面對新轉變時反應不及。

### 招聘及投資意向續上升

該調查於2021年12月初至中旬進行，成功訪問817家中港中小企。調查的五大分項指數中，「招聘意向」(53.4)及「投資意向」(51.2)持續上升，錄50中性水平以上。受環球疫情影響，「環球經濟」(44.2)跌幅最明顯，較上季下跌6.7。行業指數方面，三大行業分類指數中，「進出口貿易及批發業」及「製造業」均較上季上升，而「零售業」錄得跌幅。季內升幅最大的行業為「資訊及通訊業」，上升7.3。對於來季投資展望，逾一成(11%)

中小企預期整體投資額會上升。當中最多中小企計劃加大「線上市場推廣」及「機器及設備」的投資，分別有24%；其次是「研究及開發項目」的投資，有23%。此外，本季指數更首次於電子商務方面作調查，結果發現近一成(9%)中小企預計來季電子商務佔總營業額的比例會上升，當中「住宿及膳食服務業」選擇「上升」的比例最高(22%)，其次為「製造業」(15%)、「資訊及通訊業」(14%)及「金融及保險業」(14%)。

生產力局首席數碼總監黎少斌昨表示，調查結果反映中小企對2022年營商環境抱觀望態度，基於第五波新型冠狀病毒疫情最近漸趨嚴峻，除了受近期收緊防疫措施直接影響的行業外，其他行業實際的短期營商部署視乎疫情發展而定。面對萬變的市場環境及疫情，中小企不應靜觀其變，而須作好準備，例如利用數碼科技和網上營商，增強抗壓能力，以免在面對新轉變時反應不及。

### Omicron 影響未完全反映

渣打銀行(香港)大中華區高級經濟師劉健恒昨則表示，最新一季調查結果顯示，綜合指數由過去六個季度中上升

五個季度後，復甦勢頭於新一年開局明顯放緩。其中，受「環球經濟」分項指數拖累，影響整體營商情緒，反映新冠變種病毒Omicron疫情增加市場不確定性；由於是次季度調查於去年12月初至中旬期間進行，當時新一波疫情仍未削弱大部分行業的招聘及投資意欲。同時，他相信中國的政策焦點轉移至推動增長，亦幫助帶動製造業、貿易業、資訊科技業和金融業的季度信心改善。

然而，踏進2022年，本地Omicron個案不斷上升，令社交距離措施再次收緊，容易對連續第二個季度表現最佳的「住宿及膳食服務業」帶來衝擊。新一波疫情亦對一些已現弱態的服務行業如地產、零售及運輸等帶來進一步壓力。儘管最終可上調價格，但鑑於營運成本持續上漲，預期利潤於較長時間內仍會受壓。本港中小企業2022年會面對較顯著的開始。

### 疫情持續或降港 GDP 預測

另一方面，渣打早前表示，預計今年香港本地生產總值(GDP)按年增長約2.3%。劉健恒昨表示，若香港第五波新冠肺炎疫情持續時間較長，導致個別行業對營商信心有下調壓力，不排除會調低今年香港GDP增長預測。

## 國際機構去信中證監 冀釐清境外 IPO 事宜

香港文匯報訊(記者 岑健樂)彭博社昨日引述知情人士報道稱，代表多家國際投行的亞洲證券業與金融市場協會去信中國證監會，信中表達中國早前提出收緊企業境外上市監管的建議草稿條文的意思，尋求當局更清晰交代披露文件要求、違規事項。

中證監去年12月就企業境外上市相關制度規則公開徵求意見，對境內企業直接和間接境外上市活動統一實施備案管理，容許企業續以可變利益實體(VIE)架構境外上市，但需先行備

案。彭博昨引述消息人士指，中證監相關規則，令內地企業赴香港或其他海外市場上市時的營運成本增加，同時沒有明確的執行細節，及條文用字難明，都令業界難以估算當局如何執行監管規則。

報導續指，國際銀行也憂慮新例提及當局可以處「擾亂本土市場秩序」的外資證券機構，令外資投行經營牌照會輕易被撤回，個別銀行職員也面對更大監管風險。國際投行另一關注點，是中證監要求企業在境外提交上市申請後，

向中證監提交企業所在行業監管機構的「安全審查」結果，認為目前內地只有電訊、食物行業有相關直接審查機關，要全面實行新規則未必可行。

### SHEIN 表示沒上市計劃

另據路透社引述知情人士指，中國時尚品牌SHEIN將於今年重啟在美國上市的計劃，其創始人正考慮改變國籍，以繞過中國擬議的更嚴格的境外IPO規定。不過，SHEIN發言人表示，公司沒有上市計劃，公司高管也沒有申請外國國籍。