

新地石湖圍申建1.46萬伙

規模全港第二大私樓 鄰近北環綫新田站

隨着政府積極規劃「北部都會區」及推進北環綫工程，有財團睇好區內前景，擴大項目發展規模。新地夥拍置地，最新就元朗新田石湖圍項目再向城規會提交改劃發展申請，建議以7倍地積比率發展超大型屋苑，總樓面近700萬方呎，將分期興建共28幢大廈，涉約1.46萬伙，規模直追全港最大型屋苑嘉湖山莊（約1.58萬伙），如獲批准將是香港第二大伙數的「巨無霸」私樓項目。

◆香港文匯報記者 黎梓田

新地昨日回應香港文匯報查詢時表示，為配合「北部都會區」發展策略和北環綫最新進程，以及「新田/落馬洲發展樞紐」的初步土地用途，夥拍置地就石湖圍相關地塊遞交改劃申請。該處鄰近將於2025年動工的北環綫新田站，而根據政府最新規劃發展框架，項目附近住宅用地的地積比率最高為7倍。

項目涉及兩宗土地申請，同樣位於元朗石湖圍丈量約份第105約地段第2091號，屬相連地盤，總地盤面積約121.6萬方呎。其中，較細地盤為第一期發展，較大地盤屬於第二期發展。翻查資料，北環綫新田站的位置，以及規劃為住宅用地的範圍，確切相當接近上述項目。

近700萬呎 最快2027年落成

項目第一期佔地約23.83萬方呎，現劃為「綜合發展區」用途，申請人將改劃為「住宅(甲類)」地帶，以不多於7.5倍地積比率發展4幢樓高不多於45層的分層綜合大樓，提供1,990伙住宅，平均面積約452方呎，總樓面涉約104.7萬方呎，當中住宅部分佔約



◆新地指今次土地改劃原因包括配合「新田/落馬洲發展樞紐」的初步土地用途等。



新地與置地元朗新田石湖圍項目

90.75萬方呎，而非住宅部分則佔約13.96萬方呎，包括69,805方呎商業樓面，最快2027年落成。

首批居民鐵路開通需等7年

至於第二期佔地約97.79萬方呎，現計劃以不多於地積比率7倍，發展24幢不多於47層的綜合大樓，提供12,575伙住宅，平均面積約441方呎，較第一期稍細。項目總樓面涉約591.7萬方呎，當中住用部分佔約549.4萬方呎，非住用部分則佔約42.26萬方呎，包括42.26萬方呎商業樓面。而第一、二期商業樓面合共約49.2萬方呎，與將軍澳日出康城商場48萬方呎接近。

不過，申請亦指出，如果項目被批准，第一期將會於2027年「新田/及落馬洲發展樞紐」及已規劃的新田站落實前落成。而北環綫預計2025年開始興建，2034年落成計，第一批入伙居民可能要面對7年無鐵路出入、交通不便的情況。

值得一提的是，上述用地早於2006年已獲批准建300幢洋房，其後於2015年曾經提出放寬發展密度，以發展26幢分層住宅，但礙

於周邊交通基建未能配合而撤回方案。發展商遂於2019年再補地價，並再申請興建11,292伙分層住宅，地積比率由0.4倍增至5.5倍。目前新方案分層住宅單位數量比原有方案再增加接近三成。

新地三大項目掌逾3.4萬伙

新地近期動作頻頻，大型項目紛紛曝光。集團去年11月就西貢西沙路十四鄉大型綜合發展項目進行次輪補地價，地盤面積約805萬方呎，住宅樓面約579萬方呎，涉及約9,700伙供應。另外，新地日前亦入紙在錦田澤濕地緩衝區興建36幢住宅，涉9,940伙。連同今次石湖圍項目，新地已潛在掌握逾3.4萬伙供應，市場人士認為這三大「巨無霸」項目將成為拉動集團發展的「三頭馬車」。

翻查資料，本港現時供應量最多的私人屋苑，以1991年開始落成第一期的天水圍嘉湖山莊居首，提供15,880伙。其次為樓齡逾50年的美孚新邨，提供13,149伙，同時為樓宇數目最多私人屋苑，共有99座。至於1977年至1987年落成的太古城，61幢大廈提供12,698伙，排名第三。

錦上路地皮申建850單位

香港文匯報訊（記者 黎梓田）除新地外，近日還有財團就元朗石崗錦上路一幅土地，向城規會申請發展19幢分層住宅，預計可提供850伙單位。

文件顯示，上述地盤位於錦上路以南，並位處蓮花地及黎屋村之間，佔地約44.4萬方呎，現劃為「住宅(丁類)」地帶。申請人最新向城規會申請將該用地改劃為「住宅(丙類)」用途，並以約0.8倍地積比率，發展19幢不多於6層高住宅，住用總樓面涉約35.56萬方呎，提供850伙單位，平均面積約419方呎。

另外，擬建項目亦設有4幢非住用建築物，以作停車場及會所等。

泛海屯門地申請放寬

另外，泛海最新亦就鄰近屯門輕鐵藍地站一幅用地，向城規會申請興建1幢綜合大樓，提供184伙住宅。

該用地鄰近藍地站，位於豫豐花園、屯門新村以西，佔地約1.69萬方呎（包括約1.06萬方呎政府土地），目前規劃「商業」用途。申請人最新申請將地積比率由3.6倍放寬至5倍，及把建築物高度限制放寬至64.45米（主水平基準上），以發展1幢19層高（包括1層停車間及1層地庫）的分層住宅，並設商店及會所等設施，提供184伙住宅，平均單位面積約329方呎，總樓面涉約8.44萬方呎。

錦上路站柏瓏II呎見1.78萬



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）由信置、嘉華、中海外合作發展之錦上路站柏瓏II昨日開價，今日起收票，並極速部署下周開賣。首張價單涉及168伙，最高折扣16%與首期相同，折實價16,638至19,567元，折實平均呎價17,898元。發展商指第二期開價只略貴於首期，與市價仍有折讓，形容今次是「繼續開心價」，希望延續首期銷售成績。

首批折實624萬元入場

價單顯示，柏瓏II首批單位涉及168伙，面積352至974方呎，涵蓋29伙一房、107伙兩房、26伙三房及6伙4房開隔，扣除最高16%折扣優惠後，折實價624.96萬至1,767.52萬元，折實呎價16,638至19,567元，平均呎價為17,898元。對比4月時公布的柏瓏I首張價單，168伙折實平均呎價約17,608元，是次柏瓏II開價稍高約1.6%。

信置營業部集團聯席董事田兆源指，項目首期定價較市價有約15%至20%折讓，最後近乎沽清，今次第二期未有大幅加價，形容為「繼續開心價」，最快下周推售。翻查資料，去

年底銷售之The YOHO Hub，首批206伙折實平均呎價19,899元，柏瓏II首張價單與之對比低了一成。

嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，雖然美國再度加息，但香港亦有條件不跟隨，認為香港仍是資金避難所，而港人始終傾向購入磚頭保值。

柏瓏II入場單位為第1座1樓B8室，面積352方呎，屬一房連開放式廚房開隔，折實價624.96萬元，折實呎價為17,755元。呎價最平單位為7座1樓B7室，面積445方呎，兩房間隔，折實價740.37萬元，折實呎價16,638元。

市建長沙灣映岸下月推

此外，恒地、香港小輪及市建局合作發展的長沙灣通州街項目，昨日正式命名為映岸(The Symphonic)，為早前恒地長沙灣新盤映樂的姊妹盤。項目提供262伙，預計最快6月推售。

碧桂園九龍城龍碧早前公布首張價單50伙，市場消息指示範圍單位及銷售展廳累計錄得逾1,500組客人參觀。

CCL按周跌0.81%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）財政預算案宣布「波叔PLAN」放寬按揭成數，樓市交投被激活，帶動二手樓價反覆向好。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL報181.25點，按周跌0.81%，然而指數繼續窄幅遞升，中原預料CCL短期目標由182點上升到184點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，以樓價見底回升6周計，CCL累計2.20%，CCL Mass累計1.78%，CCL(中小型單位)累計1.94%，CCL(大型單位)累計3.53%。港島樓價指數累升3.73%，九龍樓價指數累升1.88%，新界西樓價指數累升1.15%，新界東樓價指數累升0.48%。

灣仔宅地下周招標 最高估值22億



◆教育局呂祺教育服務中心將重建成為提供逾11萬方呎樓面的住宅項目。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）港府近年銳意增加土地供應，連帶供應稀缺的港島住宅地亦加快推出市場。地政總署最新公布，推出灣仔皇后大道東269號用地招標，為該區自於2014年後再有新供應，將下周五(5月20日)開始招標，6月17日截標。綜合市場估值約13.9億至22億元，每方呎樓面地價約1.2萬至1.89萬元。

可建樓面11.6萬呎

該地為灣仔皇后大道東的內地段第9061號用地，現址為教育局呂祺教育服務中心，在過去約150年一

直用作教育用途，前身是「呂官立小學」或「灣仔書院」。地盤面積約13,207方呎，涉及可建總樓面約11.62萬方呎。該地毗鄰私樓慧賢軒及灣仔分科診所，面向賽馬會公園，距離港鐵灣仔站約10分鐘路程。

該地曾於2018年財政年度納入賣地計劃，其後因司法覆核影響被剔出賣地表，直至近年再度重新納入賣地表內。翻查資料，區內對上一幅批出用地為捷船街住宅地，由合和於2014年6月以2.33億元投得，每方呎樓面地價約1.6萬元。

天鑄車位670萬沽創九龍新高

香港文匯報訊（記者 黎梓田）疫情緩和令樓市重拾活力，車位近日出現高價成交。土地註冊處資料顯示，何文田天鑄1樓單號車位剛以670萬元售出，造價屬九龍區車位新高紀錄，甚至貴過昨日開價的錦上路柏瓏II入場1房戶（624.9萬元）。

資料顯示，原業主2019年初以500萬元購入，持貨近兩年半，賬面獲利170萬元，期內升值34%。

山頂車位1020萬冠全港

該屋苑近年盛產「天價車位」，並且是相關紀錄的保持者。翻查資料，2020年天鑄1樓其中一個單號車位，登記以660萬元售出，當時已創全港住宅車位新高價，不過自從山頂超級豪宅項

目Mount Nicholson去年4月推出15個車位招標發售，其中一個車位以1,020萬元售出並問鼎全球最貴車位後，天鑄車位便失落全港最貴車位的寶座，變成全九龍區最貴車位，而今次成交將造價推高約1.5%。

天鑄車位炒風熾熱，2020年年底天鑄2期1樓一個車位，亦以650萬元登記易手，原業主於2017年7月以370萬元購入該車位，持貨三年多，易手賬面賺280萬元或76%，升幅跑贏不少私樓。

為何天鑄車位如此離地？有代理指天鑄位於豪宅區，大部分業主都是車主，單位總數527伙，車位卻只有370個，供應有限自然相當渴市。單是車位二手放租已經甚少，即使有亦普遍月租叫價萬元以上。



◆有代理指，天鑄車位單是月租已普遍叫價萬元以上。