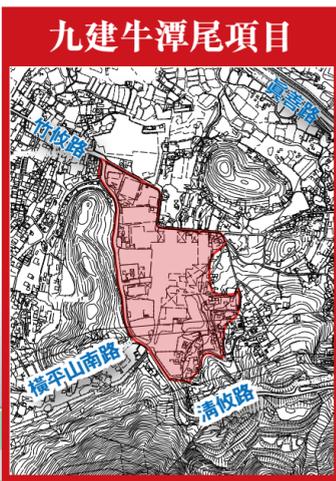


# 北都區1年接8萬伙申改劃

## 規劃前景獲看好 九建牛潭尾申建6276伙住宅群

特區政府去年提出《北部都會區發展策略》，帶動大批於新界北持有土地的發展商向城規會提出規劃申請，最新一宗來自元朗牛潭尾一幅逾100萬方呎土地，九建申請改劃土地用途以興建一個大型住宅項目，將建22幢30至50層高住宅大廈及22幢3層高洋房，可建樓面約486.48萬方呎，計劃提供6,276伙，單位數量相當於沙田第一城(10,642伙)的六成。據香港文匯報粗略統計，過去一年來，發展商圍繞北都區的大型住宅規劃申請已近8萬伙(見表)，成為今後本港住宅土地供應的重要來源。不過，值得注意的是，發展商是提出了改劃申請，但全部項目城規會仍在處理中，未獲批准。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆發展商近一年紛紛向城規會提出新界西北土地規劃申請，最新一宗個案來自元朗牛潭尾。 資料圖片

### 城規會近1年接獲新界部分大型住宅申請

位置	單位數量(伙)	發展商
1 元朗石湖圍	14,565	新地、置地
2 元朗榮基村	9,940	新地
3 元朗牛潭尾	6,276	九龍建業
4 元朗新田練板村地	4,176	新世界
5 元朗南生圍東成里	3,565	-
6 元朗錦綉花園	3,090	恒地
7 上水古洞南	2,589	新地
8 元朗米埔仗堡路兩地	2,477	新地
9 元朗南生圍榮基村	1,997	新世界
10 天水圍嘉湖海逸酒店	1,102	長實
11 上水客家人圍以南	969	中建
12 元朗石崗錦上路以南	850	-
<b>總數</b>	<b>51,596</b>	

### 土地共享先導計劃

位置	公營房屋(伙)	私人住宅(伙)	發展商
大埔社山路及林錦公路地盤	8,484	3,636	恒地、會德豐
元朗朗屏路永寧村地盤	3,284	1,281	新世界發展
元朗蠔洲路(近東成里)地盤	2,616	1,474	新地
大埔林村社山路以南地盤	2,170	930	會德豐
大埔露輝路及汀角路地盤	1,149	493	南豐
<b>總數</b>	<b>17,703</b>	<b>7,814</b>	

涉及北都區範圍的最新住宅規劃申請項目位於元朗牛潭尾，鄰近福興里，地盤面積約103.59萬方呎(三分之一為政府土地)。九建於申請文件中指出，項目北鄰已規劃的北環線牛潭尾站，加上《北部都會區發展策略》着重新界北部發展，為區內注入新發展動力，認為項目具發展潛力，亦能與北都區其他發展相輔相成，尤其北邊的新田科技城將會成為香港的矽谷，對住屋及配套設施有龐大的需求。

### 九建盼發揮土地發展潛力

文件顯示，地盤現時劃為「綜合發展區」，申請改為「綜合發展區1」用途。申請人指，地盤已經平整並準備好發展，但此前受限於「綜合發展區」的發展限制，最大總樓面約42萬方呎(相當於最高總地積比率約0.4倍)及建築物高度限為3層(包括停車位在內)，未能充分發揮其發展潛力。

### 樓面增逾10倍 起50層高樓

地皮目前用作棕地，考慮到轉變中的規劃情況，九建申請將地皮發展成一個以公共交通為導向的綜合住宅及商業發展樞紐，連同配套設施，未來可與北都區發展互相協調，並指出善用棕地資源增加房屋供應，可配合政府現行政策。

為展示擬議修訂的可行性，申請人擬備一份分期落實的總綱發展藍圖。整個項目地積比率為4.7倍，總樓面約486.48萬方呎。其中，住宅部分地積比率為4倍，可建樓面約414.36萬方呎，計劃興建22幢30至50層高的住宅或綜合大廈(不包括地庫及防火層)，另有22幢3層高洋房，合共提供6,276伙住宅單位，平均面積約660方呎，預計入住人口約18,200人。

### 三期發展 料2032年完成

項目將分三期發展，分別為第1期、第2A期、第2B期。九建指，單計位於北面的第1期發展，已能提供3,112伙單位，2A期分散在南北不同位置，2B期則主要位處項目南面。住宅樓宇將採用階梯式高度輪廓設計，以呼應周邊的建築及鄉郊環境，以及雞公山的山景。不過，由於鄰近高樓並不多，而物業最高為50層，業界預期項目落成後將成為區內最高屋苑之一。

項目將設商業及非住用樓面，地積比率0.7倍，涉及72.12萬方呎，其中位於第1期的商業中心，樓面約53.82萬方呎，位置接近規劃中的北環線牛潭尾站，另提供社區設施，包括兩所設6個課室的幼稚園和一間設100個服務名額的幼兒中心。整個項目預計會於2032年發展完成，可望成為牛潭尾地區發展的先行者，以配合政府提出的北部都會區發展。

翻查資料，項目早於2009年已曾申請興建193幢洋房，但最後撤回申請，到2012年再次呈交申請，縮減規模至157幢洋房及4座商用建築，提供不多於201伙，當時地積比率為0.4倍，惟未能成功開關。值得注意的是，九建近年大展拳腳，除以上元朗項目，去年初亦曾經就牛池灣聖約瑟安老院舊址申請發展5幢樓高58層至59層的商住大廈，提供5,005伙，獲城規會批准。

### 合和南固臺申建255伙

另外，合和再向城規會就灣仔南固臺等物業申請改劃住宅，擬建255伙住宅單位，總樓面約15.22萬方呎，較2019年核准發展方案的221伙，增加34伙或15%。

城規會文件顯示，項目地盤面積約3.06萬方呎，擬改劃為「綜合發展區」地帶，以5倍地積比率發展，興建1幢不多於21層高的住宅大廈，涉約14.97萬方呎，另設2,570方呎非住用樓面，總樓面約15.22萬方呎。

# 官地早乾塘 住宅改劃一宗未批

特稿

新公布的第二財季賣地計劃顯示，政府官地供應捉襟見肘，即使第二財季供地能全部賣出及落實，上半財年的供地也僅及財年目標40%。而仔細看，上半財年中，第一財季賣出的官地只有可憐的270伙，意味土地供應需要重點依賴官地以外的來源。一馬平川，不用開山填海的北部都會區無疑是最快解決土地房屋供應燃眉之急的「及時雨」，近年地產商涉及新界北的大型住宅發展申請如雨後春筍般湧現，然而好事多磨，急驚風偏偏遇着慢郎中，資料顯示，北都區的改劃申請一伙都未批准。

### 城規會接12宗大型改劃

特區政府去年提出《北部都會區發展策略》後，除昨日最新的九建的牛潭尾項目外，新地、新世界及會德豐等擁有大量新界土地儲備的發展商亦積極為旗下土地申請改劃。香港文匯報翻查過去短短一年內，城規會接到的北都區大型住宅項目申請便至少涉及約5萬多伙，加上土地共享先導計劃提出的5宗

申請共2.55萬伙，合共為市場增加約近8萬伙中短期房屋供應。

據統計，城規會過去一年至少接到12宗北都區大型住宅項目的申請，涉及約5.16萬伙，當中新地可謂最大持份者，一年間便就4個新界大型地盤向城規會提交規劃申請，涉及約29,571伙，佔上述申請單位總數57%。其中，最大型為夥拍置地合作發展的元朗石湖圍項目，申建28幢住宅，提供多達14,565伙單位，逼近全港最大型私人屋苑嘉湖山莊(15,880伙)。

另一個新地呈交的大型發展計劃為元朗榮基村3幅土地。新地建議透過與附近其他私人業主的土地作整合，興建36幢住宅，提供9,940伙，規模接近沙田第一城(提供約10,642伙)。其他發展商方面，新世界亦於去年11月向城規會遞交元朗新田練板村及南生圍榮基村兩項住宅發展申請，擬議興建共6,173伙，提供總樓面逾343.18萬方呎。

除城規會收到大量北都區興建住宅申請，政府推出的土地共享先導計劃，去年中至今亦收到5宗申請，全部亦位於北都區範圍內，分布在元朗及大埔一帶，涉及約2.55萬伙公私營住宅單位，當中公營單



◆發展局局長甯漢豪指，因個別土地共享項目申請會影響到政府土地的使用，寧願前期花較多時間去審視，後面爭拗就會減少。

香港文匯報記者 攝

位涉約1.77萬伙，私人單位涉約7,800伙。同樣，至今仍未有申請獲批出。

### 基建未到位 項目難推展

發展局局長甯漢豪在前日公布賣地計劃時，就對至今尚未批出土地共享項目回應指，因個別申請會影響到政府土地的使用，政府要視乎這些政府土地是否用得其所，樓房布局、投放的資源是否合理，寧願前期花較多時間去審視，後面爭拗就會減少。政府

希望今年之內可以初步有項目提上行政會議取得原則上支持，接着啟動相關的法定程序。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺認為，政府透露現時仍在檢視土地共享先導計劃申請項目當中，包括交通容量等的技術評估資料，這反映發展機會受到基建不足所窒礙，進一步突顯「基建先行」對於釋放土地發展潛力，從而增加公私營房屋供應的重要性。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

# 美國勢擴大加息 CCL或下試180點

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美國最新通脹數字再創逾40年新高，市場預計美聯儲月底的議息會議很有可能再大幅加息，也進一步吸走本港的資金及推升本港的息口，令本港樓價回軟。反映二手樓價的中原城市領先指數最新報181.05點，按周升0.46%。惟中原估計，鑑於美國很可能擴大加息幅度，預料CCL快將跌破180點，但料不會轉勢大跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，美國擴大加息幅度，本地樓價窄幅回軟，預料CCL快將

跌破180點。近7周四大整體指數升跌走勢一致，出現4次齊跌，3次齊升，每次低位均一個比一個低，每次高位亦一個低於一個，樓價走勢反覆回軟。

### CCL窄幅回軟 未轉勢大跌

CCL最新報181.05點，按周升0.46%。大型屋苑領先指數CCL Mass報182.25點，升0.45%。CCL(中小型單位)報180.36點，升0.40%。CCL(大型單位)報184.54點，升0.75%。近7周計，四大指數

分別累跌0.05%、累升0.12%、累跌0.01%及累跌0.28%。

另外，本周新界東樓價指數報192.05點，按周升1.58%。新界西樓價指數報170.08點，跌0.32%。港島樓價指數報185.48點，升0.88%。九龍樓價指數報175.62點，微升0.1%。若以近7周計，新界東累跌2.13%，跌幅明顯。新界西則累升0.71%。港島及九龍亦分別累升0.32%及0.68%。

另一方面，中原地產十大屋苑本周末(16日至17日)睇樓量錄得513

組預約，按周再升4.7%，創6周新高。至於美聯物業表示，據分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄462組，較上周回落2.3%。

### 代理周末預約睇樓現分歧

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，日出康城全新大盤凱柏峰II周日首輪銷售，搶去不少購買力，而屯門NOVO LAND亦料短期內登場，加上市場瀰漫加息陰霾，二手因而受壓，10大屋苑上半月二成交亦按月減少近兩成。