

長實石崗申建916伙休憩地佔半

每伙平均356方呎 地積比增幅1.5倍

政府公布「北部都會區」發展大計，加上有意意放寬新界區地積比率，多間發展商隨即就旗下新界農地向城規會申請「鬆綁」。長實及相關人士近日便提出申請，擬將鄰近元朗石崗軍營、同系四季雅苑的一幅用地改劃土地用途，最高地積比率由0.4倍增加至1倍，增幅1.5倍，以興建23幢低密度住宅，但提供多達916伙，平均單位面積僅約356方呎。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



◆地盤位置在元朗石崗軍營以北，在四季雅苑及四季名園之間。圖為四季名園。資料圖片

申請文件顯示，地盤位置在元朗石崗軍營以北，在四季雅苑及四季名園之間。地盤面積34.73萬方呎，外形並不規則，目前左邊屬「住宅(丙類)2」用途，地積比率約0.4倍，建築物最多3層(9米)，右邊則為「休憩用地」(不作住宅用途)，兩者面積大概各佔一半。長實等申請整幅地皮都改劃至「住宅(丙類)3」地帶，並修訂相關註釋，擴大發展密度。

同系2盤中間 軍營為鄰

根據長實的發展藍圖，整幅用地將分成「A分區」、「B分區」。「A分區」位於南面，佔整個地盤九成左右，將會以1倍地積比率發展，興建21座4至6層高低密度住宅、1座3層高長者日間護理中心及1座3層高會所。「B分區」位於北面，僅會以0.4倍興建2座3層高住宅及另一幢3層高會

所。不論發展密度及建築物高度，整個申請都較之前准許的範圍大幅提高。

總結整個地盤，長實計劃興建23幢3至6層高(包括1層地下住宅大堂、停車場、住客會所等設施)的住宅，提供單位總數916伙，以可建住宅樓面約32.63萬方呎計算，平均單位面積僅約356方呎，項目另有非住用樓面約5,177方呎。由於項目鄰近同系發展的四季雅苑及四季名園，業界預料或成為另一個四季系列樓盤，但單位面積應會是四季系列中偏細。

申請人指，擬議改劃方案符合現時政府積極增加房屋土地供應的政策。而且，錦田北規劃的休憩用地過剩，今次申請能釋放休憩用地的發展潛力。同時，申請地點交通便利，也適合發展住宅。此外，建築物形態能與周邊環境融合，改善錦田鄉郊環境，將能提供社會福利設施及完善現有

通道，滿足社區及居民需要。

長實近年積極在港增加土地儲備，好像早前便向城規會申請將嘉湖海逸酒店改裝成約1,102伙住宅單位。另外，長實去年至今已投得2幅官地、1幅市建局重建項目，光地價支出已近170億元，可建樓面約122.76萬方呎。

城規批准新地古洞南項目

此外，城規會昨日審議新地旗下古洞南項目，有關略為放寬地積比率和高度限制的申請，城規會在有附帶條件下批准。項目佔地40.43萬方呎，可建住宅樓面約121.29萬方呎，另設有1.08萬方呎商業樓面和1.29萬方呎的停車場，總樓面123.66萬方呎。地盤日後將興建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。



長實及相關人士申請改劃石崗土地圖

通過律師樓向買家發出信件詳細解釋情況，而賣方律師代表亦會提供補充協議予買家。根據該公司於2021年7月向買家發出的信件，買家可選擇按補充協議完成買賣合約或取消交易。無論買家最終決定選擇哪一個方案，均可獲一筆過額外津貼及相關時段的利息補償。

取消成交也獲近9%補償

若買家繼續完成買賣合約，以購買樓價1,500萬元單位的即供買家為例，一筆過額外津貼連同利息補償，共可獲約219萬元，相等於樓價近15%。若果買家選擇取消成交，以購買樓價1,500萬元單位的即供買家(已付清樓價餘額)為例，一筆過額外津貼連同利息補償，共可獲約136萬元，相等於樓價9%。

柏傲莊III自去年7月公布因建築質量出問題而須拆卸重建後，一直暫停銷售至今，並累積錄得約229宗取消交易個案，涉及總值約37.5億元。

柏傲莊III延入伙 買家獲償近樓價15%

柏傲莊III補償安排例子(以樓價1,500萬元單位計算)

	繼續完成買賣合約		取消成交	
	即供付款	建期付款	即供付款(已付清樓價餘額)	建期付款/即供付款(未付清樓價餘額)
補償安排	包括一筆過額外補貼及利息補償#		包括一筆過額外補貼及利息補償	
總補償額	219萬元	53萬元	136萬元	46萬元

根據最新預計關鍵日期2025年3月31日，以新世界於2021年7月向買家發出信件的滙豐最優惠利率(當時為5%)加兩厘(合共為7%)計算，而整體利息補償金額會由2023年6月30日計算至買賣合約中相關條文規定的成交日，並因應樓價金額的支付日期而有所調整；^ 假設取消成交日期為2022年11月30日

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)以收3.05萬票成為「史上新盤票王」的大圍站上蓋柏傲莊III(第1座及第8座)，去年7月因建築質量出問題而須拆卸重建，並向受影響的846戶買家提供四大賠償方案。發展商早前曾指項目關鍵日期延至不早於2024年3月31日，但受疫情及惡劣天氣等影響，最新預計

關鍵日期再延至2025年3月31日。發展商新世界將向受影響買家提供一筆過額外津貼連同利息補償，若買家繼續完成買賣合約，以購買樓價1,500萬元單位的即供買家為例，可獲約219萬元，相等於樓價近15%。

新世界發展發言人昨回應傳媒查詢時表示，就買家的補償安排，該公司將於日內

弦雅與佳悅各增折扣吸客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)面對息口趨升，發展商加快推盤步伐，新盤加推不加價外，部分新盤更要增優惠變相減價促銷。佳兆業與宏達控股合作發展的長沙灣弦雅昨更新價單，將120天即供付款計劃的折扣由原本3%增至5%，變相減價2%。佳寧娜與宏達控股合作發展的長沙灣佳悅亦更新價單，新增中秋限時折扣，凡於9月1日至10月31日簽署臨時買賣合約，買方可獲額外3%折扣。

此外，益兆集團及俊和合作發展的旺角尚薈新增傢俱優惠，凡於10月31日前購買指定樓層F室，獲贈雙人床架連扶手及儲物櫃。項目提供120伙開放單位，面積152至228方呎，目前累售約60%單位。

凱柏峰II下月初再售

其他發展商，信置夥嘉華、招商局置地及港鐵合作發展的將軍澳日出康城凱柏峰II前日突擊加推108伙，信和置業執行董事田



◆信置田兆源指，凱柏峰II最快下月初展開次輪銷售。

兆源表示，該批單位折實平均呎價18,563元，屬原價加推。又料於下周初公布銷售安排，最快下月初展開次輪銷售。

他指，新加推單位提供32伙一房、65伙兩房及11伙三房。其中，包括3款新推出戶型單位，2A座A室共25伙，面積443方呎，兩房間隔；2A座E室共25伙，面積353方呎，一房間隔；以及2B座F室共30伙，面積451方呎，兩房間隔。

田兆源又指，下季將推售元朗錦上路站柏耀III及中環ONE CENTRAL PLACE，分別提供680伙及121伙。

另外，恒基地產旗下粉嶺北ONE INNOVALE-Archway昨日提價4%發售2伙撻訂單位，迅即沽清。成交單位為B座19樓8室及B座11樓12室，面積295方呎及314方呎，各以480.68萬及474.51萬元成交，折算呎價約16,294元及15,112元。

睿峰再錄12宗撻訂

由鼎珮持有的長沙灣睿峰昨日再錄12宗撻訂，發展商指，當中有6位買家無法聯絡或沒有進一步意圖完成交易及6位買家已向發展商表明意向不會繼續完成單位餘下之交易程序。該批單位於2020年3月至2021年2月之間售出，成交價介乎580.1萬至1,154.7萬元，總值逾1.12億元。該12伙均於昨日終止交易，料遭發展商沒收5%訂金，共涉約564.81萬元。

大欖流標地再招標



◆屯門大欖限呎地可建樓面約130.64萬方呎。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府本季推出的最大型土地、位於屯門大欖之限呎地在昨日公布招標時間表，將會在下周五起招標。翻查資料，地皮可建樓面約130.64萬方呎，提供約2,020伙，但4月曾流標，今次重推估計會成為市場焦點。至於昨日截標之觀塘安達臣道對出商業用地，收到5份標書，除一批「大仔沙」常客，亦吸引「稀客」領展入標。

供應2020伙 估值逾65億

本季規模最大的屯門限呎地，將安排在9月2日(下周五)起招標，9月30日截標。地皮曾在4月流標，當時市場曾指，項目作為首幅設置最低單位面積280方呎要求的住宅地皮，同時區內新盤供應多，配套亦未完善，加上市況較多不明朗因素，以及投資金額大，令發展商審慎出價，造成當時流標。

項目位於屯門青山公路大欖段(屯門市地段第561號)，可建樓面約1,306,392方呎，單位數量達2,020伙，佔本財年供應目標16%，因此能否批出這幅土地，將左右本財年供應能否達標。事實上，政府亦火速重推該地，由4月26日流標至今次重推的截標日期9月30日，僅相隔約5個月，相當少見。市場預計，屯門限呎地每方呎樓面地價約5,000元，估值約65.32億元。

安達臣道商業地收5標書

另一方面，昨日截標之觀塘安達臣道對出商業用地，地政總署公布收到5份標書，反應相對冷淡，入標財團來自長實、新地、信置及華懋，最特別的是領展亦參與競投。但今次其實並非領展首次投地，翻查資料，領展去年5月曾獨資入標競投銅鑼灣加路連山道商業地，今年2月亦曾獨資入標西九藝術廣場大樓臨海商業項目，但皆未有進展。

安達臣道商業地位於整個石礦場中間位置，鄰近秀茂坪安達邨，綜合市場資訊，地皮估值介乎約5.6億至10億元，每呎樓面地價約4,000至7,200元。項目地盤面積約63,292方呎，最高樓面面積為139,243方呎，發展期止於2028年6月30日。值得一提的是，因項目附近屬新發展區，基建配套尚未完善，考慮到地盤為區內主要商業樓面來源，估計日後會發展民生商場。



◆華懋代表入標觀塘安達臣道對出商業用地。

CCL六連跌 快見3年前水平

香港文匯報訊(記者 黎梓田)加息環境下本港樓價跌勢未止，反映二手樓價的中原城市領先指數CCL報174.62點，創近兩年半新低(2020年3月低見174.03點)，按周跌0.58%。CCL連跌6周，是接近3年以來首見。中原分析指，本周CCL跌破175點，短期目標下試170點，重返2019年初時的水平。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL八大指數中，九龍樓價最接近2019年低位，差距最多的是新界西。九龍樓價指數最新報166.53點，按周跌0.87%。新界東報183.81點，跌1.75%。港島報181.42點，升1.04%。新界西報167.34點，升0.2%。

CCL見近兩年半新低

黃良昇也表示，CCL報174.62點，創近兩年半新低(2020年3月低見174.03點)，按周跌0.58%。本周CCL跌破175點，短期目標下試170點，重返2019年初時的水平。CCL

連跌6周，是2019年10月後(近147周)以來首見，樓價跌勢未止。

其他指數方面，大型屋苑領先指數CCL Mass報176.09點，創近3年半新低(2019年3月低見175.38點)，按周跌0.25%。CCL中小型單位報174.24點，創近3年半新低(2019年3月低見173.32點)，按周跌0.28%。CCL(大型單位)報176.59點，創近一年半新低(2021年3月低見176.22點)，按周跌2.02%。CCL、CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)三大整體指數齊跌6周，分別累跌3.55%、3.39%及4.31%。

準買家搵筭貨刺激睇樓

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，二手減價盤源持續增加，吸引準買家趁周末外出睇樓搵筭貨，根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,260組客戶於周末預約睇樓，按周上升3.3%，連升三個周末，創六周以來新高。

俊和獲將藍隧道3年管理權

香港文匯報訊 俊和隧道管理公司(城市服務集團附屬公司)最新宣布，成功獲得運輸署為期3年的將軍澳藍田隧道管理、營運及維修合約，負責隧道的管理、營運及維修服務，將於隧道通車當日起生效。據了解，隧道最快於年底正式通車。城市服務集團行政總裁譚志光表

示，旗下俊和隧道管理在隧道管理的專業水平亦得到各界肯定。透過過去管理6條香港隧道的經驗，有信心可以更進一步。他續稱，冀透過母公司亞洲聯合基建公司(集團)之廣闊業務平台，繼續拓展具潛力的商機及發展項目，推進集團及各子公司的增長動力。