

長實鳳園地再闖關 申建1759伙

單位較舊方案多兩成 擬建社福設施增勝算

長實3年前向城規會申請於大埔鳳園項目建屋，惟後來遭到大量當區居民的反對，最終選擇撤回申請。近日發展商捲土重來，發展地盤並擴大逾1倍多至32.2萬方呎，但地積比率較當日申請的5倍下降至3.63倍，即發展密度下降27%。而因為地盤更大，今次申請的單位數量亦增加至1,759伙，較之前多297伙或20%。而值得注意的是，為增加規劃誘因及「闖關」機會，發展商提出於項目南面的一幅社區用途地帶上，興建1幢8層高社會福利綜合大樓，提供100個安老院舍宿位等。

◆香港文匯報記者 顏倫樂



實申請的用地位於同系發展項目「嵐山」的南面，現時屬於「綜合發展區(1)」地帶。項目對上一次申請在2019年，當時申請的範圍約15萬方呎，擬改劃用途至「住宅(乙類)11」，以5倍地積比率發展75萬方呎樓面，興建5幢28至29層高住宅大樓及2幢3層高非住宅大樓，提供1,462伙。惟當時項目遭到不少當區居民反對，申請計劃最終撤回。

翻查2019年資料，當時有村民擔心申請會進一步惡化區內交通、空氣污染等問題，亦有人認為發展商以地積比5倍發展，較乙類住宅地最高地積比3.3倍高出逾五成，而且興建高層大廈與鄉郊發展不相符。

事隔3年，長實終於捲土重來。長實於申請文件中指出，集團早在1987

年起在「綜合發展區(1)」內收購土地，以落實嵐山發展項目中後續的發展，但目前再進一步收購下私人地段已十分渺茫。今次申請是為響應政府地盡其用並善用可開發土地的政策，檢討及發掘具有發展潛力的農地或未被充分利用的土地，以滿足本港社會迫在眉睫的住房需求。

地盤大1倍 包括若干空地

新申請作了不少大動作修改。最明顯地方是地盤規模的擴大，並興建社區設施以增加規劃增益。按申請文件顯示，今次申請的地盤面積達到32.2萬方呎(當中約三分之一屬政府土地)，對比之前2019年的申請大幅增加了17.22萬方呎及1.15倍。發展商依舊申請將地盤改劃為住宅乙類用地

(「住宅(乙類)13」)，但住宅部分的地積比率降為3.6倍，較之前申請的5倍減少27%。

雖然地盤規模大了超過一倍，但因發展密度下降，因此最新申請的單位數量為1,759伙，對比2019年的1,462伙只增加了20%。文件顯示，整個項目將分為北面的「區域A」、南面的「區域B」。住宅部分全數位於「區域A」，包括6幢25至30層高住宅(另有3層地庫停車場)、1幢3層高會所、1幢2層高建築(包括公共停車場及零售設施)。住用樓面有103.8萬方呎，非住用有8,611方呎。

計劃供100個安老宿位

單計項目的住用樓面103.8萬方呎，對比2019年增加了38.4%。至於「區

域B」則全屬「政府、機構或社區」用途(GIC)，長實申請將現時2層的高度限制放寬至8層，以興建1幢社會福利綜合大樓，樓面約51,473方呎，計劃提供100個宿位的安老院舍，及30個名額的日間護理單位。業界相信發展商在方案中加入興建社區設施的條件，是希望增加城規會「開綠燈」機會。

另外，由遠東發展、蘭桂坊集團等持有的西貢蠔涌地皮，新近就範圍內第2期發展的位置，向城規會申請略為放寬建築物高度限制至12米，以興建22層高洋房。第2期項目佔地約59,198方呎，擬以地積比率0.75倍發展，落成後提供22幢不多於6層高的洋房，住宅樓面約44,398方呎，另亦有3座2層高的非住用建築。

天匯複式戶業主損手近400萬

香港文匯報訊(記者黎梓田)樓市蝕讓潮蔓延，「超級豪宅」也出現「超級蝕讓」，損手金額甚至可換到10伙沙田第一城2房戶。根據土地註冊處資料顯示，西半山干德道天匯高層複式單位，實用面積3,835方呎，屬於5房間隔，原業主為內地客，5年前以4億元購入，剛以3.78億元易手，5年賬面貶值2,200萬元，連同稅項雜費業主最少損手3,900萬元，按沙田第一城2房近期一宗成交紀錄380萬元計算，是次損手額大約相當10間有關單位。

有消息指，單位原本屬於示範單位，當年連傢俬一併出售，並連2個車位。原業主曾經以4.2億元放盤，最終減價約4,200萬元沽。易手賬面貶值2,200萬元，若連購入單位約1,700萬元的厘印費，估計業主最少損手約3,900萬元，大約相等於現價10間沙田第一城2房單位。

映日灣1068萬易手 蝕113.4萬

另外，其他半新盤繼續成為蝕讓重災。利嘉閣高級分區董事譚健偉透露，荃灣映日灣1座中層B室，實用面積643方呎，屬3房戶，單位叫價1,380萬元放售，讓價後減價312萬元，以1,068萬元易手，呎價約16,610元。據了解，原業主於2019年8月以1,181.4萬元購入，持貨3年售出，賬面蝕113.4萬元，期內單位貶值約9.6%。

朗濤連沽5伙 4房造價創分層新高

香港文匯報訊(記者黎梓田)施政報告早前提出研究在區內興建東鐵綫科學園/白石角車站，市場對區內前景潛力看高一線，區內新盤市場受到帶動。鷹君集團旗下白石角現樓項目朗濤在上月(截至11月18日)連環售出5個單位，其中4房海景單位連車位以6,291.7萬元創出破頂成交，創項目標準分層戶新高。

鷹君地產代理銷售及市場總經理梁淑儀表示，朗濤自以現樓方式推售以來一直受到客人追捧，加上受到施政報告將會研究在區內興建東鐵綫科學園/白石角車站等利好消息，令區內物業前景看高一線，上月(截至2022年11月18日)更錄得連環售出5個單位，包括2房、3房及4房戶型，全屬海景戶，其中第1座11樓A室的4房海景單位連車位更以6,291.7萬元破頂成交，創項目標準分層戶新高。



◆梁淑儀。

安達臣道商地反應淡 僅收4標書

香港文匯報訊(記者顏倫樂)政府再度推出觀塘安達臣商業地招標，並於昨日截收到4份標書，較今年8月同區地皮的5份標書為少。4份標書來自領展、新地、信置等，而上一次有落場入標的華懋，今次則放棄未有競投。值得留意，領展已於今年8月購得區內首幅商業用地，市場估計其今次再下一城的機會甚高。

昨日截標的安達臣道商業地皮，佔地約5.7萬方呎，最高可建樓面約11萬方呎。綜合市場消息，地皮估值約3.7億至6億元，每呎樓面地價約3,355至5,500元。地皮反應冷清，據地政總署之後公布，收到4份標書。記者現場所見，入標財團包括領展、新地、信置等，當中新地、信置表明為獨資入標。

領展區內已插旗 或較進取

值得留意，領展於今年8月時曾以7.66億元投得安達臣首幅商業地，每呎樓面地價約5,501元。今次區內再推商業地，地皮由一大一小面向不同道路的兩塊地皮組成，當中較大的地皮在領展8月投得的商業地旁邊，估計領展甚大機會再下一城投得發展，讓兩幅土地取得協同效應。但因地皮分開兩塊發展，料發展成本將增加，而部分車位需作公眾停車位之用，將在出價上反映。

翻查資料，8月安達臣首幅商業地截收到5份標書，據政府當時公布，該5份標書，分別來自中標的領展，以及長實、信置、華懋、新地，今次第二

幅安達臣用地截標，現場所見，長實、華懋均未見影蹤。記者之後向兩間公司查詢，華懋表示沒有落標，長實則未有回覆。

美聯測量師行董事林子彬表示，若第二幅安達臣商業地由領展再次投得，將有一定的協同效應。是次項目的周邊為發展中之公營房屋群，料區內民生零售及商業有一定基本需求，故有一定吸引力，料屬穩健長線投資項目。惟近期市況及面對經濟環境變化，加上有上次入標的紀錄作參考，料發展商出價或傾向審慎。

赤柱豪宅地王下周五招標

另一邊廂，政府公布赤柱環角道豪宅地王的招標時間表，將在下周五招

標，明年1月6日截標。綜合市場人士在9月時的評估，地皮估值約120億至206.5億元，每呎樓面地價約2.5萬至4.3萬元，將為本財年推出的最貴重住宅用地，但隨市況回落，估計市場對地皮的價值評估亦會下調。

地王估值最高達206.5億

政府指，地皮位置在馬坑邨以南，屬區內20年來最大型的地皮供應。地盤面積25.7萬方呎，最高樓面約48萬方呎，料提供650個單位。買方須按照實地條件興建安老院舍，而有關樓面不包括在48萬方呎的最高樓面內。綜合市場人士估計，地皮估值約120億至206.5億元，每呎樓面地價約2.5萬至4.3萬元。

新地理大聯手推動創科建築研究



◆新地與香港理工大學合作推行三項創科建築研究計劃及設立獎學金，昨就以上計劃簽署合作備忘錄。

香港文匯報訊(記者曾業俊)新地(0016)與香港理工大學合作推行三項創科建築研究計劃，並設立獎學金資助修讀房地產或工程相關學科的大學生，雙方昨日就以上計劃簽署合作備忘錄。財政司司長陳茂波致辭時指出，特區政府預期香港未來整體工程開支總量將達至每年3,000億元，龐大的工程量為建造業帶來機遇，但業界同時面對人手不足、控制成本、管理流程、工地安全以及綠色減排等不同挑戰。創科是應對

問題的鎖匙，透過產學研成果推動應用創科，為業界帶來巨大效益。

陳茂波：政府推動政產學研合作

陳茂波表示，政府支持業界應用創科，同時以身作則，帶頭應用，包括政府的工務工程項目盡可能「先行先試」採用創新物料、建造方法和技術，為業界提供示範和標準。政府又推動政產學研合作，例如透過發展局成立專責小組，督導和制定應用研發政策，並加強大學、政府、業

界之間的合作。此外，政府又提供財政資源，如「建造業創新及科技基金」，另預留3,000萬元在未來三年推動政府的工務工程及業界的多項應用研發，提升業界的整體生產力和表現。至於人才培訓方面，政府早前成立精英學院，培訓公職人員以更創新的思維及最佳的領導技巧，推展工務工程項目。今年再多加3,000萬元，擴展培訓對象，提升工務工程表現，讓私人機構多採用新技術。

郭炳聯：聚焦三大範疇研究

新地主席兼董事總經理郭炳聯表示，「新地×理大創科建築研究計劃」由新地和理大聯手就三大範疇進行研究，分別是綠色應用(研發智慧建築能源管理系統)、綠色建築物料及綠色建造流程。集團希望利用理大的學術科研，配合新地實際應用的經驗，促進建築業的創新和科研發展。集團為配合政府2025年實現「碳中和」目標，已經為逾60幢主要物業訂立新的10年環保目標，包括承諾於2029至2030年或之前，降低溫室氣體排放減少25%、耗電強度減少13%、建築廢料分流達70%、用水量減5%等，並爭取旗下所有新落成投資物業均獲取LEED認證。

CRI升至2.52% 代理料見3%

香港文匯報訊(記者黎梓田)二手住宅造價跌幅擴大，惟同期租金仍受用家需求支持，推動租金回報率上升。反映二手住宅租金回報率的中原城市租金回報率(2022年9月份)CRI報2.52%，創兩年半新高，按月份0.02個百分點，其中新界東租金回報率升幅最顯著，是四區之中最接近3厘水平，創接近三年的新高。該行預計，CRI回報率走勢繼續向上追趕H按息的升勢，短期目標升上3厘水平。

H息抽升 實際租金回報為負

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2022年9月私樓租賃市場出現負利率，CRI回報率報2.52%，同期H按息為2.6%，租金回報率略低於H按息0.08厘，令樓價跌幅擴大。樓市調整，樓價下跌，但同期租金仍然受到用家需求支持，持續窄幅企穩，推動租金回報率穩步向上。

CRI回報率、CRI Mass回報率及CRI(中小型單位)回報率齊升4個月，分別累升0.16、0.19及0.19個百分點。息口持續上升，樓價跌勢未止，預期CRI回報率走勢繼續向上追趕H按息的升勢，短期目標升上3厘水平。CRI Mass回報率報2.66%，創31個月新高，按月升0.05

個百分點。CRI(中小型單位)回報率報2.62%，創31個月新高，按月升0.03個百分點。CRI(大型單位)回報率報2.04%，按月跌0.02個百分點，繼續企穩2厘以上。

CRI Mass回報率報2.66%，創31個月新高，按月升0.05個百分點。其中，新界東CRI Mass回報率升幅最顯著，是四區之中最接近3厘水平。9月份新界東CRI Mass回報率報2.79%，創35個月新高，按月升0.04個百分點，連升4個月共0.3個百分點。九龍CRI Mass回報率報2.71%，創33個月新高，按月升0.11個百分點，連升4個月共0.25個百分點。

新界西CRI Mass回報率報2.68%，創25個月新高，按月升0.05個百分點，連升5個月共0.20個百分點。港島CRI Mass回報率報2.49%，按月跌0.04個百分點。

淘大花園租金回報達2.95%

主要屋苑租金回報方面，康怡花園2.63%，太古城2.46%，海怡半島2.35%，黃埔花園2.97%，淘大花園2.95%，新都城2.79%，新港城2.88%，嵐山2.85%，嘉湖山莊2.64%，Yoho Town 2.56%。