

新地石湖圍擬擴36倍提供逾萬伙

預計居住人口達三萬 規模超第一城

新地（00016）及置地香港合組財團，雖然已落實元朗牛潭尾石湖圍項目興建低密度住宅，但為配合政府的增加供應，正在謀求激增該地的發展密度及高度，提供的單位數目狂升逾36倍至近1.13萬伙，規模超過一個沙田第一城。首階段先興建5幢30至31層高住宅，供應1990個單位，有望2025年落成。

大公報記者 林志光

政府數年前提出的鐵路北環線發展，以及新田／落馬洲商業樞紐發展概念，使在周邊擁有土地儲備的發展商極為振奮。其中新地及置地香港2015年就只可以地積比0.4倍發展低密度的石湖圍土地，向城規會加大至3.66倍地積比，以興建29幢34至37層高住宅大廈，提供7291個以面積753方呎以下為主的中小型單位，容納近2.2萬人居住。有關申請其後略調低至地積比3倍，興建28幢28至35層高住宅大廈，單位減至約5941伙，希望能減少反對聲音。

擬合併毗鄰部分政府地

不過，有關發展商於去年底撤回該改劃申請，並於早前與政府達成換地協議，先為已獲准的低密度住宅發展計劃完成補地價，涉資21億元，以興建300幢3層高獨立屋。

然而，新地等原來不但未放棄石湖圍項目的高密度發展計劃，而且更藉北環線或設新田站的概念，進一步將項目與周邊土地，及落馬洲公共交通轉站周邊土地，建議合併發展為一個小型發展區，石湖圍土地的發展密度可提升至5倍住宅地積比及0.5倍非住宅地積比發展，而所建樓宇更可高40層。

新地等的最新建議是將已批發展的約121.6萬方呎土地，合併毗鄰部分政府土地，令總地皮面積增至約154.1萬方呎，

朗濤售樓處迫滿了大批睇樓客

大公報記者 梁穎賢攝



朗濤首日收票輕微超購

【大公報訊】鷹君（00041）旗下大埔白石角朗濤以平絕白石角姿態出擊奏效，示範單位昨日開放即大排長龍，市場消息指即日收近200票，輕微超額認購。

朗濤首批150伙折實平均呎價13567元，呎價11446元起平絕白石角，大收宣傳之效。示範單位昨日正式對外開放並同步收票，下午時段漸見熱鬧，料約500人排隊，以非假期而言屬熱鬧。售樓處亦迫滿大量睇樓客，不少非常認真研究樓盤資料。睇樓客余先生表示，朗濤呎價僅1.1萬元起，在白石角區內屬於吸引，他目前居住在外區，今次只是「睇咗先」，再決定投資或自用。

有市民向地產代理監察局投訴，指有大批地產代理聚集旺角朗豪坊附近，向行人推銷朗濤，造成街道阻塞，亦有地產代理在上址截車攔客，向途人促銷，阻礙途

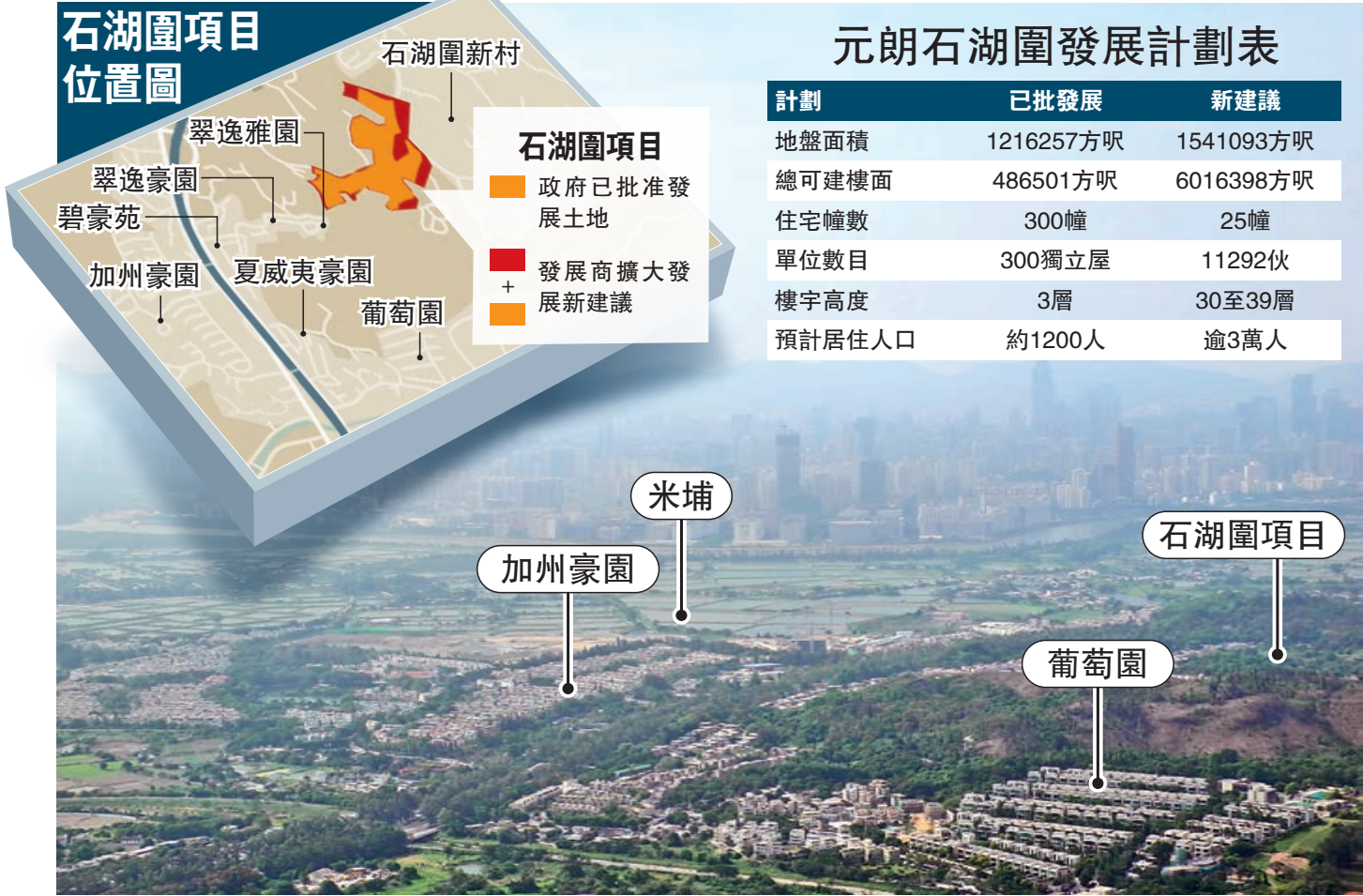
銅鑼灣衛訊舖租金五年跌50%

【大公報訊】土地註冊處資料顯示，銅鑼灣怡和街9號地下4號舖，本月初獲衛訊電訊以18萬元續租，租約期兩年，面積約750方呎，呎租約240元。相關租客於2016年以月租21萬元租用該舖，意味新租金較3年前減約14%。此舖租金可謂越跌越殘，衛訊電訊2009年以月租22萬元租用，至2014年遭華潤堂以月租36.5萬元搶贏該舖，可見租金較高位大插逾50%。

恒地（00012）再增購收購多年的尖沙咀香檳大廈一個舖位。土地註冊處顯示，香檳大廈地下一個雙號舖位，獲恒地相關人士以7700萬元收購，原業主1973年以16萬元買入，持貨46年，帳面勁賺7684萬元或480倍。

據悉，恒地現時已購得項目約半數業權，包括去年11月以1.11億元購入物業地下及地下低層一籃子舖位等。

市場消息稱，淺水灣道3號屬中層A室，實用面積1741方呎，剛以7500萬元易手，呎價43079元。原業主2011年以6440萬元買入，帳面賺1060萬元或逾16%。



暴動損氣氛 啓德地僅四標六年最淡

【大公報訊】近期頻生暴力衝擊，市場對香港經營環境感到憂慮，發展商投地意欲也變審慎。昨日截標的啟德4A區1號地，政府只收到4份標書，是啟德土地投標反應最差的一次。

該幅4A區1號地靠向前啟德停機坪，景觀與之前售出的4B區多幅住宅地相若。然持續的暴力衝擊，不但未有平息跡象，且向各社區蔓延，市場對本港前景堪憂，投資環境或轉差，發展商對涉逾百億元的大規模地皮投資，均作更慎重評估。

昨日入標此地的，主要是本地實力雄厚的發展商，以獨資或合資方式投地，而在暴力衝擊頻發後，新世界（00017）及恒地（00012）等，已連番棄投，此地的反應更為冷清。地政總署公布，今次共收到4份標書，是政府2013年推出啟德地以來，反應最差的一次。

嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇表示，地皮的發展規模大，可塑性高，適合興建中小型住宅單位。華坊諮詢評估公司高級董事梁沛然認為，現時市況不明朗，不排除個別發展商以較低價入標。他估計此地約值130億至135億元，即每呎樓面地價只約1.21萬至1.25萬元不等，或成跑道地皮的新低價。

地皮地盤面積約17.64萬方呎，總可建樓面約107.58萬方呎，發展商須為政府興建安老院舍及日間幼兒中心各一所，分別提供200及100個服務名額；有關設施亦會提供一個輕型巴士泊車位，以及一個供私家小巴和救護車使用的上落客貨車位。

涉及的建築樓面約7.1萬方呎，總營運樓面則不少於3.2萬方呎，當落成後，政府會支付一筆1.6051億元或實際建築成本支出，向有關發展商購回該等設施，以少者為準。

另政府安排屯門景秀里與景峰徑交界的住宅地，下周五正式招標，截標日期為8月23日。此地面積約11386方呎，可建樓面多達37574方呎，市場估值約1.6至1.9億元。

▲ 信置代表入標爭啓德4A區1號地皮 大公報攝

入市氛圍差 樓價指數連跌兩周

【大公報訊】暴力衝擊頻生，入市氣氛轉淡，樓價於高位反覆爭持，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報188.94點，按周跌0.43%，兩周共跌0.81%。

本周公布的指數，主要反映6月24日至6月30日時市況，其間暴力事件持續，二手充斥觀望氣氛，當時啟德一幅住宅地皮更以每呎樓面地價約1.8萬元批出，比毗鄰地皮1個月前樓面呎價低約8%。

值得留意，四大指數本周齊向下，包括中原城市領先指數CCL報188.94點，按周跌0.43%；大型屋苑指數報190.6點，按周跌0.33%；中小型單位指數報188.95點，按周跌0.31%；大型單位指數報188.91點，按周跌1.06%。

▲ 港島區二手樓價指數按周挫2% 大公報記者 林惠芳攝

CCL、大型屋苑、中小型單位及大型單位指數已齊跌兩周，分別累跌0.81%、0.51%、0.66%及1.57%。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇解釋，受制於港島樓價回落，CCL四大指數齊跌兩周，但並非樓價轉勢向下的訊號。

四區指數本周表現，除了港島區指數按周挫2.01%、報194.85點外，其餘三區樓價均輕微回升，九龍區、新界東及新界西指數分別按周升0.37%、0.24%及0.2%。

樓價指數近月走勢反覆，CCL繼前周急升1.41%、攀190.48點破頂後，上周回落0.38%，本周再跌0.43%，主要是受到偏低的交投量所致。不過，黃良昇指出，本周公布的數字波幅略為收窄，反映連串社會暴力事件對本港樓價的影響逐步淡化。

佐敦納米樓3年慘蝕145萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：數年前以瘋價開賣的納米新樓，陸續有小業主損手離場。佐敦珀·軒有開放式戶劈價至500萬元售出，賣方3年料蝕約145萬元，蝕幅逾20%，為該廈最大幅度損手個案。

佐敦白加士街珀·軒高層A室，實用246方呎，屬開放式單位，原業主於今年4月放盤，叫價640萬元。土地註冊處資料顯示，單位本月初僅以500萬元賣出，實呎20325元，比叫價大劈140萬或22%。

資料顯示，原業主於2016年1月以約637.3萬元一手購入，持貨3年多，帳面損失約137.3萬元，扣除當年現金回贈後，連使費料實蝕約145萬元，蝕幅近23%，為該廈最大幅度損手成交。

目前珀·軒二手放盤量約24伙，佔全幢單位數目114伙逾20%，最低叫價為低層C室，實用248方呎，叫價570萬元，比業主一手買入價543萬元僅高27萬元。

不過，受到屯門「龍床盤」熱銷刺激，個別向隅買家甘願高追納米樓。中原地產區域營業董事林龍南透露，北角兆實大廈極高層A室，實用139方呎，開放式間隔，剛獲龍床盤青雋向隅客以322萬元購入，實呎23165元屬該廈新高。

祥益地產分行經理林英傑透露，屯門良景邨良華樓高層07室，實用443方呎，新近以242萬元透過居二市場易手，呎價5463元屬屋苑綠表次高。

中原地產區域營業經理陳輝麟說，青衣曉峰園5座高層H室，實用755方呎，3房套戶，成交價993萬元屬屋苑同呎戶新高，呎價13152元。