

新地研改良方案 下半年再闖關

高鐵地王擬建西九新核心

西九龍高鐵站商業地王修訂方案於今年1月遭城市規劃委員會否決後，發展商新鴻基地產(0016)預計下半年呈交改良方案。新地代理特別發展部項目總監麥孟添對記者表示，未來兩個月將會完成深入油尖旺區市民調研，了解他們對該項目公共空間用途期望，加入改良方案內。同時，亦會積極研究與港鐵(0066)商討，以取得高鐵站2樓天台花園管理權，以與計劃中西九花園綠徑融合一起。

雖然新地未有詳細公開其改良方案，但是麥孟添表示，改良方案初步計劃是降低建築物高度、削減休憩用地、提高寫字樓樓層高度等。他說，將於下半年提交之改良方案不會改動樓面面積、寫字樓與商場比例，仍是興建兩幢鑽石型商業大廈，寫字樓面積256.18萬方呎、商場面積60.3萬方呎。

高度降159米以下

就1月城規會否決修訂方案，麥孟添引述城規會意見，主要建築物高度達159米影響到九龍山脊線、公共空間用途未見突出而遭否決。

麥孟添說，改良方案不會改動樓面面積，只會因應城規會要求降低建築物高度，令修訂方案可以釋放10萬方呎休憩空間要削減，並正研究一個平衡點。同時，亦已積極研究與港鐵商討取得高鐵站2樓天台花園管理權，以便與該項目計劃的西九花園綠徑融合一起，當中有支援站如便利店、飲水站等，令行人不一定到該項目商場購物都可以享受到方便的設施。

發展期5至6年

新地代理地產策劃及發展部規劃總監黃舜浣表示，集團已邀請一間設計公司擔任該項目策劃人，未來兩個月內完成深入到油尖旺區市民調研，了解他們對該項目公共空間用途期望再加入改良方案內，並希望項目能創造更大的公共空間，使該處成為西九龍的全新城市核心，與附近的西九文化區締造協同效應。

黃舜浣表示，以集團以往興建中環國際金融中心及九龍站環球貿易廣場的經驗，發展期約5至6年仍是接受的。



左為麥孟添、右為黃舜浣。梁悅琴攝



■西九龍高鐵站商業項目早於2010年由港鐵提交初步發展方案，至今年初新地提交之修訂方案遭否決，發展計劃可謂一波三折。

雖增休憩空間 方案仍遭否決

西九龍高鐵站商業項目，乃由新鴻基地產(0016)於2019年11月以破紀錄價格422.32億元投得，儘管成交價較之前市場預期800億元至1,000億元少得多，整個項目預計投資額仍然高達600億元。

同年12月，新地大股東郭氏家族入股

項目寫字樓部分25%股權，投入93.94億元，相等於寫字樓部分25%投標地價；而新地全資持有項目零售部分。2020年4月，平安保險(2318)旗下平安人壽分別向新地和郭氏家族公司購入高鐵商業項目25%和5%寫字樓部分權益，即合共30%寫字樓部分權益，未計項目融資成本，涉資112.73億元。

西九高鐵站商業項目方案

	初步 (2010年)	遭否決 (2020年)
地盤面積	63.3萬方呎	63.3萬方呎
地積比率	5倍	5倍
樓面面積：	316.5萬方呎	316.5萬方呎
· 寫字樓	284.8萬方呎	256.2萬方呎
· 商場	31.6萬方呎	60.3萬方呎
建築物：	3幢	2幢
· 第一座	23至26層高	30層高
· 第二座	21層高	20至25層高
· 第三座	17層高	—
最高度	118米	159米
樓層高度	3.85米	4.20米
休憩用地	24,326方呎	91,494方呎
綠化面積	30%	33%

註：計劃下半年提交之改良方案，建議降低最高度和削減休憩用地。製表：梁悅琴

商場面積大增90%

早於2010年，港鐵(0066)曾向政府提交項目初步設計方案，為興建3幢「波浪狀」商廈。新地於2020年9月，向城規會提出修訂方案，把原設計方案3幢「波浪狀」商廈，改為興建2幢各20至30層高「鑽石形」商廈。並且申請高度限制放寬30%至40%，達到最高159米；還把10%即28.6萬方呎寫字樓樓面面積移至商場，令商場樓面大增90%至60.3萬方呎。

同時，新地又建議設立一條1.5公里、可貫穿南北西九花園綠徑。修訂方案有助釋放近10萬方呎休憩空間，較原方案多出2.7倍。建議中興建西九花園綠徑可把港鐵九龍站與油尖旺新舊區連接起來，令社區更多元化。

上述修訂方案規劃署並不反對，惟今年1月卻遭城市規劃委員會否決。

維港滙I今售貨尾

在過去周六和周日未有大型全新盤推售，市場僅得貨尾盤清盤，一手交投相對遜色。綜合市場資訊顯示，過去兩日一手市場成交約40宗左右。

不過，發展商仍積極清理貨尾盤，由會德豐地產、信和置業(0083)牽頭之長沙灣維港滙I將於今日(周一)開售126伙，當中33伙透過招標進行；餘下93伙經已開價透過先到先得形式發售。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，維港滙I至今累售248伙，佔可售單位逾70%，套現30.8億元，平均每伙成交價1,200萬元、平均呎價26,390元。

會德豐地產昨日亦宣布，將軍澳日出康城Marini錄得2宗成交，售價分別1,046.5萬元和1,051.6萬元，呎價17,500元和17,585元。Marini至今已售出640伙，佔可售單位647伙的98.9%，套現逾50.76億元。

瀚名2伙周三招標

由嘉里建設(0683)發展的九龍喇沙利道10號瀚名，發展商加推2伙招標，由周三(24日)開始。是次招標單位為19樓A室和B室，指引價3,916萬元，相等於呎價34,594元。



■瀚名招標指引價近4,000萬元。梁悅琴攝

十大屋苑交投活躍 連續5周逾20宗

一手新盤交投減少，卻未有冷卻二手市場。美聯物業統計，過去周末兩日十大屋苑錄得26宗成交，儘管較之前周末28宗下跌，仍是連續第五個周末錄得逾20宗或以上水平，乃去年5月後最長紀錄。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨着疫情緩和，疫苗亦開始接種，經濟活動亦逐步回復，而美國維持息口不變，並預期2023年底前不會加息，預期本港低息環境亦將會持續。加上股市波動及套股換樓情況

加劇的情況下，資金進一步投放「磚頭」保值，有利樓市。他相信，隨着市場上陸續有新盤部署推出，將繼續刺激購買力釋放，二手暢旺氣氛亦將延續。

多區錄量價齊升

利嘉閣過去周末十大指標屋苑累錄24宗二手買賣，較上周末的22宗，按周增加2宗或約9%，並同樣為該統計中連續第五個周末錄得20宗以上成交，多區二手交投均

四大代理行成交

中原地產	19宗	-8宗(29.6%)
美聯物業	26宗	-2宗(7.1%)
利嘉閣	24宗	+2宗(9.1%)
香港置業	19宗	+4宗(26.7%)

錄得價量齊升。

中原地產十大屋苑本周末則錄得19宗成交，較上周末回落30%，但同樣企穩雙位數水平。香港置業同期錄得19宗，按周增加4宗或26.7%。