

# 康城以南填海20公頃 按七三比建5萬伙公私營房屋 將軍澳137區籌建四個太古城

去年施政報告宣布將啟動將軍澳第137區及第132區填海工程，發展局昨公布計劃細節，當中137區發展土地為101公頃，包括在日出康城以南、鄰近將軍澳海水化淡廠範圍填海約20公頃，預料可共建約5萬伙住宅，規模相當四個太古城，按「七三比」公私營房屋比例，涉3.45萬個公營房屋及1.55萬伙私宅，可供13.5萬人居。137區作為短中期的主要房屋供應來源，最快2025年動工，首批約1.26萬伙最快2030年入伙，料約3.4萬人受惠。



■位於將軍澳創新園以南的第137區，未來可供13.5萬人居。

發展局圖片

據發展局公布的將軍澳第137區及第132區初步發展大綱圖顯示，137區位於將軍澳創新園以南，為一幅已平整土地，佔地約80公頃，目前大部分土地用作臨時填料庫，儲存公眾填料，供填海時重用。發展局發言人昨表示，該區將發展為以房屋用途為主的新社區，除現有約80公頃土地外，還計劃將現有躉船港池及沿海岸線填海約20公頃，合共造地約101公頃。

## 可供13.5萬人居

發言人指出，填海規模合適，既能配合規劃人口，亦不會影響位於西面的航道。以最高地積比7.5倍計算，料可提供約5萬伙單位，供13.5萬人居。按「七三比」的公私營房屋比例，將涉3.45萬伙公屋及1.55萬伙私人住宅單位，最快2025年動工，首批約3.4萬人最快可於2030年遷入，涉約1.26萬伙單位。以港島區知名屋苑太古城共12,698伙單位計，137區建5萬伙約相當於新造四個太古城。

為配合137區的房屋發展，當局建議於對岸將軍澳第132區對出，亦即將軍澳華人

永遠墳場對出水域，以填海和削坡方式提供約25公頃土地，以容納兩個現時位於137區的公共設施和四個有特定地域要求的公共設施，這些設施均需設置於臨海位置以便日常運作。除了兩個須由137區重置的公眾填料轉運設施和混凝土配料廠外，當局還將於132區對出的新造土地上，設置具重要策略性的電力設施，以提升香港通過區域合作輸入零碳能源的能力。當局亦建議在132區建設一個建築廢料處理設施、一個廢物轉運站及一個海上垃圾收集站。

發展局強調，132區的填海及削坡比例未有定案，但承諾即使「削唔到坡」，最多亦只會填海25公頃，如果削坡順利，則有望減少填海面積。在不影響工程時間表下，當局會盡量削坡而減少填海，將對附近居民的影響減至最低。132區對出新造土地位置較偏僻，與最近的住宅維景灣畔約有1公里緩衝距離，較最初設計拉遠多200米。對出土地將以低密度發展，只興建數幢約20米至60米高的低矮建築物，加上進出這些公共設施的車輛可直接通往「將軍澳—藍田隧道」，預料往返九龍的車輛不會經過將軍澳新市鎮現有道路網絡，相信

## 將軍澳137區發展資料

可發展土地面積	約101公頃(填海約20公頃)
單位數目	約5萬伙
房屋組合	公營70%；私營30%
單位平均面積	公營約55平方米；私人約82.5平方米
總規劃人口	約13.5萬人(公營佔9.3萬、私營佔4.2萬)

資料來源：發展局

可大大減低對當區居民的滋擾。

## 暫時未有填海造價

發言人表示，137區及132區將於2025年同步動工，最快2028年完成填海。目前未估算計劃成本，暫時未有填海造價，但由於已有80公頃的平整土地，不是「由零開始」，估計工程規模不大，而且「未必好貴」，同時承認特區政府正展開多項大型工程，坦言「知道搞緊好多嘢，會睇住盤數」。發言人補充指，「填海20公頃就提供到5萬個單位，項目是值得投資推展。」

## 漚環單日售5伙套現2.2億

復常通關效應下，新盤銷情轉旺。華潤置地(海外)及保利置業合作啟德漚環昨錄得5宗成交，套現逾2.2億元。該5伙單位實用面積784至2,088平方呎，涵蓋三房至四房戶，成交價2,465.2萬至9,586.7萬元，呎價31,444元至45,913元。漚環自去年底開售至今累售39伙，成交金額逾20億元。

## 利奧坊·壹隅本周連沽10伙

另外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·壹隅本周連沽10伙，套現約5,884萬元。首階段復常通關帶動下樓市氣氛向好，剛性需求仍然強勁，預計未來數天內加推利奧坊·壹隅及利奧坊·曦岸單位應市。

他指出，利奧坊系列至今共售出1,654伙，佔可發售單位1,735伙逾95%，總銷售額突破100億元。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，旗下沙田火炭星凱·堤岸已取得入伙紙，項目工程進入最後階段，預計最快農曆新年後可開放現樓供參觀，並展開新一輪銷售。



■利奧坊系列總銷售額突破100億元。

## 甲廈去年底空置升逾12%

仲量聯行昨日發表《香港地產市場觀察》報告表示，受到有新落成樓面落成影響，去年12月底整體市場空置率上升至12.1%。然而該行相信，香港與內地復常通關將為香港寫字樓市場帶來正面影響，效果於今年下半年趨顯著。

仲量聯行指出，由於年底租賃活動有限，整體甲級寫字樓市場在去年12月錄得11.69萬平方呎負淨吸納量。同時，非核心商業區新供應也推高整體空置率，九龍東空置率上升至19.5%，中環及灣仔/銅鑼灣空置率則分別微升至8.8%及10.2%。該行稱，去年12月整體市場租金按月進一步下跌0.4%。主要分區市場中，中環和灣仔/銅鑼灣租金分別下跌0.5%和0.4%，整體市場租金2022全年合共下跌3.7%。

## 復常通關內企將來港擴充

仲量聯行香港董事總經理鮑雅歷表示，內地復常通關將為香港經濟帶來正面影響，大部分企業今年將會受惠，並相信隨着時間推移，來自內地的企業將在港擴充或開設辦公室，預期對香港寫字樓市場的正面影響於下半年更顯著。

## 新春派利是勿違法

黃江天 資深法律人



生活與法

「恭喜發財，利是逗來！」農曆新年期間，派利是傳統習俗，打工仔收開工利是，是取其「利是是」好意頭。不少業主、住客見屋苑的保安、清潔工人一年到晚，辛勤工作，亦主動奉上利是或派送禮品，順表謝意及新年祝福。但不論提供或接受利是或禮品，均須清楚了解有關法例，免誤墮法網。否則，新年流流，大吉利是！

根據《防止賄賂條例》，利是是利益的一種，保安員、清潔工人必須先得到僱主(法團或物業管理公司)准許，才

可收受與其職務有關的利益。《條例》就「利益」有清晰的定義，包括金錢、饋贈、貸款、合約、服務等，但款待除外。款待是指供應在當場享用的食物或飲品，以及與此供應有關的其他款待。日常有業務往來的行業間「飲飲食食」聯誼，在所難免，飯局款待雖不違法，但緊記「只可食不可拎」、「即場食勿打包」，例如開多支酒，喝不完帶走便構成禮物。另有一字之差的招待，則屬「利益」，而不是「款待」，如演唱會或球賽的門票、酒店住宿等。利益並沒最低限額的規定，換言之，即使一盒糖都是利益。

華人傳統社會，所謂「禮尚往來」，大年大節，以禮回報，情理皆在，有何不可？根據《條例》，私營機構僱員須得到聘用他的僱主的批准才可收受客戶、供應商、合作伙伴提供的禮物。任何「行規」、「慣例」、傳統習俗均不可作為收受利益的免責藉口及辯護理由。但《條例》容許僱主自訂接受饋贈收禮的政策或指引，例如公司可容許從業員可或不可收利是、可接受利是的金額上限，以及若出現利益衝突時的申報機制等等。

新的一年，謹祝各位讀者「免氣揚眉」，「利是是」！