

業界倡洪水橋商地改住宅

寫字樓供應過剩 單一用途難生存

香港主要發展商認為，政府加快收地發展「北部都會區」以推動創新科技發展實屬無可厚非，但面對寫字樓供應過剩，空置率高企，土地以單一用途將難以生存，建議政府於洪水橋市中心區規劃可參考中央活力區(CSD)概念，在原本高達90萬平方米(約1,000萬平方呎)純商業樓面規劃中，將其中四成樓面改為住宅或混合用途，料可提供約8,000個住宅單位；同時，可考慮允許分階段提交第2期發展範圍用地的換地申請及分階段補地價，或先集中發展已有基建支持的土地，並延長完成換地基本條款的期限。

政府為加快收地發展「北都」，今年2月就洪水橋/廈村新發展區內指定用地，邀請原址換地申請，第2期及餘下發展範圍包括29公頃(約312萬平方呎，不包括工業用地)，將帶來2,153萬平方呎樓面，包括商業樓面1,615萬平方呎(佔77%)、住宅樓面431萬平方呎(佔23%)；其中第2期發展範圍包括16.9公頃土地(約182萬平方呎，不包括工業用地)，將帶來近1,400萬平方呎樓面，當中商業樓面1,180萬平方呎(佔85%)，主要集中洪水橋市中心區(逾1,000萬平方呎)；住宅樓面215萬平方呎(佔15%)。

共有9宗原址換地申請

第2期發展用地原址換地申請已於今年4月底屆滿，連同餘下階段收到9宗申請。地政總署將於短期公布原址換地補地價標準金額，而接納包括補地價金額的具約束力基本條款建議，期限為明年3月31日。據了



■洪水橋/廈村新發展區概念圖。

解，主要發展商於洪水橋市中心區持有多幅土地，大部分已提交原址換地申請。

有發展商認為，政府將洪水橋中心區土地用途規劃以商業為主，在10.2公頃土地上逾1,000萬平方呎樓面全部用於商業發展，然而，新冠疫情令全球工作常態轉變，並面對寫字樓供應過剩，空置率高企問題。

綜合萊坊、高力國際、世邦魏理仕數據顯示，去年第4季度美國三藩市灣區寫字樓空置率27%、深圳寫字樓空置率24%、墨爾本寫字樓空置率14%、紐約寫字樓空置率13%，而香港於今年首季寫字樓空置率17%。

改劃後料提供8000住宅

洪水橋/廈村新發展區作為北都的高端專業服務和物流樞紐，而洪水橋市中心區

可發展樓面與九龍站相若。位處市中心的九龍站以混合式發展，當中寫字樓樓面只佔21%，住宅樓面佔63%，零售樓面佔7%，酒店樓面佔9%。

主要發展商認為，洪水橋市中心區以純商業發展規劃並不合時宜，按目前市況，若不作改變，區內逾千萬平方呎商業樓面，需在明年3月底前完成換地安排，時間安排極具挑戰，政府亦需避免寫字樓供過於求。

此外，洪水橋鐵路站預計2030年落成，與前海對接的港深西部跨境鐵路料於2034年至2038年完成。換言之，洪水橋要逾十年時間才有鐵路直通前海。現時政府只需作出簡單規劃改動，不會拖慢洪水橋發展。主要發展商表明，若政府完全不接納上述意見，多數不會參與其中，最終寧願等政府收地。



■「香港-沙特資本市場論壇」吸引逾400名來自各地金融及監管機構代表出席。

港交所(0388)與沙特證交所昨在港舉辦「香港-沙特資本市場論壇」。財政司副司長黃偉綸表示，香港作為國際金融中心，擁有高度開放及國際化市場，資本市場發展成熟，可以成為沙特夥伴及最好朋友，他以「二人同心，其利斷金」形容雙方合作。

論壇吸引逾400名來自沙特、中國內

港交所獲100宗IPO申請

地、香港及各地金融及監管機構代表出席。黃偉綸指，香港能夠為沙特企業提供絕佳融資平台，亦可成為沙特企業進入內地市場跳板，亦能為配置離岸人民幣資產提供「黃金機會」。

大型企業上市指日可待

另外，港交所則指出，自追蹤沙特市場指數的交易所買賣基金(ETF)掛牌後，該ETF資產管理規模(AUM)有增無減。

港交所行政總裁陳翊庭指，沙特ETF上市以來，在過去6個月AUM增加逾10%，給予香港投資者一個很好機會接觸到沙特企業，從而加強這方面的投資興趣。

至於會否有沙特企業來港上市，或內地企業到沙特上市，陳翊庭表示，大型企業來港上市指日可待，並透露，中證監上月推出5項支持香港資本市場措施，鼓勵內地行業龍頭企業來港上市，有關措施出台後，現時已有約100宗上市申請，過去數月接獲不少有興趣在港上市企業查詢，並看好大型新股捲土重來。

陳翊庭續稱，自4月起，無論是恒指或成交均有明顯改善，上月最後兩日均成交1,300億元至1,500億元，情況令人振奮，即使步入五一黃金週，在沒有「北水」情況下，成交平均企於1,100億元以上，顯示股市回暖，投資者重拾信心，有利更多IPO在港進行。

杭州西安撤限購 內房股走強

內地4月出口數據勝預期，加上杭州及西安全面取消住房限購等正面因素，帶動內房股普遍走強，港股反覆高收18,537點，升223點。成交額逾1,236億元。

世茂集團(0813)飆33.3%；雅居樂(3383)升13.5%，龍湖(0960)收升3.7%，潤地(1109)升2.7%。

新經濟股亦向上，恒生科指收報3,947點，升75點。阿里巴巴(9988)升0.9%，騰訊(0700)揚2.3%，美團(3690)升3.9%。

恒指18200點見支持

輝立證券董事黃璋傑指，大市短期調整後再見升勢，初步支持位為18,200點，下一級見於17,700點，以目前走勢，下破萬八點關口機會低。

另外，對於中證監5項資本市場對港合作措施。香港投資基金公會行政總裁黃王慈明稱，將REITs納入滬深港通，顯示中央政府與特區政府具前瞻性，積極拓寬「互联互通計劃」下的產品線，滿足投資者需求。



■Blue Coast累沽562伙。

Blue Coast 3房戶提價半成

長實(1113)夥港鐵(0066)發展的黃竹坑站港島南岸Blue Coast昨更新價單，其中4伙3房戶加價3%至5%。

該批單位實用面積750至773平方呎，其中2B座37樓A室實用面積750平方呎，原定價2,319.6萬元，現加價至2,435.6萬元，加幅5%，扣除最高折扣15%，折實價2,070.26萬元，折實呎價27,603元。

短期再調整售價優惠

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，今次屬溫和加價，還未到成本價，相信餘下單位將陸續於短期調整售價及優惠。

她指出，Blue Coast累沽562伙，佔已推出可發售單位逾88%，套現逾106億元。

此外，長實旗下沙田名日·九肚山昨以1,868.3萬元售出第2座9樓A室，實用面積1,213平方呎，4房間隔，呎價15,402元。

項目自5月1日以來售出11伙4房戶，套現逾2.13億元，不排除將削減優惠。