

恒地三項目獲批圖則 涉64萬呎

夥太地建鰂魚涌商住樓 提供800伙

加快應市

恒基地產（00012）積極收購市區舊樓及新界農地發展，今年3月便有3個商住及住宅項目獲批建築圖則，共涉總樓面約64萬方呎，其中較矚目是與太古地產（01972）合作重建的鰂魚涌項目，佔地約1.5萬方呎，批建2幢31層高商住大廈，料可提供約700至800個中小型單位。

大公報記者 林志光

屋宇署3月共批出13份建築圖則，住宅及商住項目佔6份，由恒地獨資或合資發展的有3份，當中屬中上規模兼高價值的為夥拍太古地產收購的鰂魚涌英皇道983至987A號及濱海街16至94號舊樓。兩家發展商原欲收購後作商業發展，擬建1幢32層高大廈，樓面約66萬方呎，並併入太古地產的太古坊商業版圖之內。惜因土地用途為住宅（甲類），且城規會以不符規劃意向及會減少私人房屋供應為由，拒絕商業發展建議。發展商曾提出上訴，後見商業市道回落，反而樓市仍然堅挺，最終去年放棄上訴，改為商住發展。現獲批建2幢31層高商住大廈，附兩層地庫停車場，總樓面44.07萬方呎，住宅樓面佔約36.8萬方呎。

恒地另兩個獲批的住宅均為獨資發展。其中去年底才完成換地補地價的元朗錦堡路項目，數年前已獲批建32幢洋房圖則，現獲批的圖則修訂為建65幢2層高獨立屋。而九龍城南角道舊樓重建項目，則為1幢25層高物業。

古洞北住宅申增建72單位

至於恒地正在施工的古洞北新發展區住宅項目，提議增加住宅密度

10%，地積比率由5倍上調至5.5倍，令住宅樓面增約2.83萬方呎，總樓面約31.08萬方呎，住宅樓高也增2層，單位數目添72伙。新建議將在2層地庫及4層平台之上，建2幢28層高住宅大廈，提供994個面積約201至382方呎的中小型單位。

私宅動工量207伙 53季最少

此外，利嘉閣統計屋宇署數據指，今年首季私人住宅動工量僅207伙，是2008年第四季後的53個季度新低，按季跌86%。該行相信主要受第五波疫情影響，首季未有大型項目展開施工所致。首季動工的單位主要來自華懋和住建局合作的長沙灣東京街重建項目，共192伙。該行認為，隨着疫情漸退，現有多個具規模且早前已獲批施工紙的項目，有關發展商會陸續展開上蓋工程，故未來兩季的動工量應會反彈。

另外，屋宇署於3月份批出的商業發展及工廈發展各有兩份建築圖則，其中稍見規模的是與永義國際（01218）有關聯的高山企業（00616），其長沙灣前華豐工業大廈地盤，獲批重建為1幢25層高新型工廈，附兩層地庫停車場，可建樓面超過13萬方呎。



▲恒地與太古地產合作重建的鰂魚涌項目（紅框內），批建2幢商住樓。

3月部分獲批建築圖則項目

項目	用途	總樓面（萬方呎）	內容	發展商
鰂魚涌英皇道983至987A號及濱海街16至94號	商住	44.07	2幢31層高大廈	恒基地產、太古地產
九龍城南角道4至24號	商住	11.80	1幢25層高大廈	恒基地產
元朗錦堡路	住宅	8.12	65幢2層高獨立屋	恒基地產
旺角界限街2C至D號	商住	2.36	1幢22層高大廈	樂風集團
觀塘偉業街132號	商業	6.48	1幢29層高大廈	麒豐資本
尖沙咀柯士甸道114至116號	商業	6.36	1幢10層高大廈	Long Whole Investments Ltd
長沙灣青山道646至648A號	工業	13.26	1幢25層高大廈	高山企業
觀塘偉業街107至109號	工業	8.25	1幢11層高大廈	星星地產

紅磡重建盤必嘉坊 首期下月賣樓花

【大公報訊】恒基地產（00012）歷時逾廿年收購終成正果的紅磡大型舊樓商住重建項目，合共提供2800多個單位，現正式命名為必嘉坊，首期最快下月以樓花形式推售。

必嘉坊的範圍主要環繞機利士南路、實其利街、黃埔街及必嘉街四條街，現已基本完成全部收購，其中首期重建地盤位處機利士南路與實其利街交界，即同系單幢樓城中匯對面。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，必嘉坊首期由3幢住宅組成，提供約1000伙，預計2024年首季落成，短期內展開軟銷活動，最快下月銷售。至於整個必嘉坊發展項目，共有2800多個單位，分3期發展，共建9幢，住宅樓面約87.5萬方呎；商業零售部分擬採用步行街設計，樓面約16.8萬方呎。整個必嘉坊重建料2027年完成。

另恒地再於本週六以先到先得方式銷售大角咀利奧坊，壹隅15個單位；碧

桂園（02007）也落實本週六首輪發售九龍城瓏碧70伙。

華懋薄扶林碧麗軒短期招標

此外，華懋位於薄扶林碧荔道的重建項目碧麗軒，已為現樓，並即日開放示範單位予公眾預約參觀。華懋銷售部總監吳崇武表示，單位將以招標方式出售。近期市場不斷出現大額豪宅成交，

相信購買力十足，對樓盤銷情有信心。碧麗軒由5幢洋房及16個複式單位組成，實用面積約1500多至近5800方呎。

值得一提的是，在地產界打滾50多年的吳崇武，透露將在今年內退休，集團賣樓事宜將由副總監封海倫接任。封海倫指出，集團旗下港鐵何文田站上蓋住宅項目正申請預售樓花同意書，1A期涉447個單位。



▲恒基物業代理林達民（右二）表示，必嘉坊共分3期發展，提供2800多個單位。

寶盈花園四相連舖放售 意向8800萬

【大公報訊】隨着限聚措施進一步放寬，本港零售氣氛明顯回暖，有舖位業主伺機放售物業。中原（工商舖）指出，將軍澳寶盈花園一籃子四個相連地舖放售，意向價約8800萬元。

中原（工商舖）商舖部分區營業董事馬振順表示，寶盈花園地下S03、S03A、S03D及S03E號，四個舖位以田

字相連，總面積約1289方呎，意向價約8800萬元，意向呎價約6.8萬元。馬振順補充，S03及S03A號舖租客為粥粉麵店，其餘兩個舖位亦獲食肆洽詢，以整體現狀出售，按市值租金計算，四個舖位月租約22萬元，租金回報約3厘。

資料顯示，寶盈花園正在放售的地舖僅3項，其餘兩項分別為S06C號舖，

面積約413方呎，意向價約1560萬元；S02C號舖，面積約402方呎，意向價約1500萬元。

美聯商業營業董事甘廣然稱，獲業主委託放售西環正街18號商廈啟正中心高層全層，單位面積由271至全層2065方呎，意向價介乎346.9萬至2643.2萬元，折合意向呎價約1.28萬元。

高銀中心買家興訟 追20億訂金禁轉售

【大公報訊】傳出財困多年的高銀金融（00530），旗下九龍灣高銀金融國際中心賣盤又遇阻滯，年初項目一度由Fong Tim旗下英屬處女島公司Hundred Gain以143億元購入，並已向銀主及接管人、即持有該廈的成美及Goal Eagle支付20.3億元訂金，但Hundred Gain早前入稟控告託管人終止買賣及殺訂，而託管人則另委託第一太平戴維斯重新招標出售物業。

託管人委第一太平重新招標

據Hundred Gain入稟狀指出，公司今年2月25日與高銀金融國際中心的託管人成美、Goal Eagle達成買賣協議，以143億元購入物業，並已向託管人支付20.3億元訂金，但Hundred Gain於4月16日被託管人單方面終止買賣及殺訂，Hundred Gain認為有關做法錯誤及違反買賣協議，因此提出訴訟，要求追討訂金、堂費及利息，並向法院申請禁制令，禁止其他人購

買該廈。

託管人則於5月13日委託第一太平戴維斯重新招標出售高銀金融國際中心。第一太平戴維斯昨發新聞稿，稱獲接管人命公開招標出售九龍灣啟祥道17號全幢甲級寫字樓，物業將以連租約出售，截標日期為7月21日。

樓高28層的高銀金融國際中心，另有3層地庫停車場，市場推廣面積約92萬方呎，平均每層建築面積約3.5萬方呎，並提供279個車位。據悉現時出租率約七成，呎租介乎約27至33元，市場人士估計，目前九龍灣甲級

寫字樓呎價逾1萬元，料項目市值超過100億元。

高銀金融國際中心可謂命途多舛，高銀金融於2011年7月以34.32億元投得該廈地皮，並曾經為高銀金融、高銀金融地產控股及高銀地產控股總部。

2018年6月，面臨財困的高銀金融曾將該物業抵押予長實（01113）借取102.3億元貸款，至2019年4月還清貸款，但至2020年，高銀金融因無力償還以高銀金融國際中心抵押的貸款，該廈被接管至今。

高銀金融國際中心交易事件簿

2月25日	Hundred Gain聲稱以143億元向高銀託管人購入高銀金融國際中心，並已支付20.3億元訂金
4月16日	Hundred Gain接獲託管人通知，單方面終止買賣協議及沒收訂金
5月13日	託管人委託第一太平戴維斯將高銀金融國際中心重新招標
5月16日	Hundred Gain入稟控告託管人終止買賣及殺訂的做法錯誤，追討訂金、堂費及利息，並申請禁制令，禁止其他人購買該物業

新世界航天城甲廈已租出一半

新世界（00017）旗下位於香港國際機場航天城的零售、娛樂、商業綜合項目11 SKIES，總樓面380萬方呎，投資額約200億元，將於今年7月起至2025年分階段落成。K11 Concepts營運副總裁梁浩昌稱，3幢甲級寫字樓率先入伙，涉及樓面57萬方呎，至於明年估計會有逾10萬方呎的娛樂設施及少量餐飲業務投入營運，其餘部分則配合機場二號客運大樓於2024年投入使用。

目前項目寫字樓約已租出一半樓面，至於餐飲零售正在收意向，梁浩昌稱，雖然目前本港嚴厲的防疫措施影響旅客，但市場對長遠前景仍充滿信心，相信香港機場將會成為大灣區最主要的航空樞紐，加上機場附近辦公空間短缺，因此無論寫字樓及零售招租反應及租金都理想。

根據規劃，11 SKIES零售餐飲總面積達266萬方呎，分為11個主題專區，預計將開設超過800間零售商戶及提供

逾120種餐飲概念。體驗娛樂設施規劃面積57萬方呎，將是香港最大的室內遊樂空間，包括首度進駐大中華區的KidZania兒童體驗樂園，以及全港首個飛行影院Timeless Flight Hong Kong，預計最快明年啟用。

另外，新世界下周四（26日）將舉行論壇，邀請20位來自不同領域的行業領袖，探討航天城及11 SKIES如何提振香港疫後經濟。



▲11 SKIES總樓面380萬方呎，提供多元化零售、餐飲及娛樂體驗。