

# 觀塘商地擬添住宅用途 增吸引力

## 2年後再招標 市建局冀成地標式「垂直城市」

### 觀塘市中心第4及5區商業項目原發展資料

地盤面積  
27.55萬方呎

總可建樓面  
216.59萬方呎

● 寫字樓樓面

70.89萬至137.36萬方呎

● 商業零售樓面

69.96萬至101.99萬方呎

● 酒店樓面(房間數目)

0至34.44萬方呎

(0至400間酒店房)

● 公共交通交匯處樓面

2.17萬方呎

● 政府及社福設施樓面

7.08萬方呎

樓層高度

13至64層加5層地庫

大公報記者整理



上周流標收場的市建局觀塘市中心第4及5區大型商業項目，該局行政總監韋志成昨日在網誌迅速回應市場意見，研究在項目內加入住宅元素，以增加項目的吸引力，預計24個月內完成所有程序，屆時便可重新招標。

大公報記者 林志光

韋志成指出，由於該項目規模龐大，涉及超過收購400個私人單位業權及處理100多間違規構築物的龐大開支。若然在市況低迷下，貿然批出土地，項目將出現財務虧蝕，降低市建局能投放在未來市區更新項目的資源，影響業務發展。再者，因樓市下調，該局近期所推項目，因發展商降低入標價，令局方的前期收入大幅減少。該局同時評估，項目在相隔一段時間再招標時，即使再修訂項目現時的招標條款框架，預料結果也會一樣。

### 地段優越 發展前景樂觀

他表示，整個觀塘市中心重建項目是該局歷來最大的項目，自2007年啟動以來，規劃、收購和發展工作已進行了接近20年，過程中難免遇上

市場周期性波動。不過，因第4及5區商業項目（觀塘市中心重建項目中最後一期）擁策略性位置，毗鄰觀塘港鐵站及裕民坊公共交通交匯處，是觀塘住宅區與本港第2個核心商業區的連接點，匯聚人流、物流和經濟頻繁活動等，其「市中心」角色難以取代。因此，局方對項目的發展前景仍然樂觀，不會在市場短期波動下急於批出標書，並將評估未來市場需求狀況，必須從規劃、發展和財務等不同層面，研究項目未來的發展路向，擬訂適當的替代方案。

在參考各地高密度城市的重建發展理念，認為如紐約曼哈頓區前鐵路車場土地、現建成為1幢70層集住宅、酒店、寫字樓及商場於一身地標建築物的「垂直城市」發展理念最適合不過。因此，局方認為將土地由商業用途，改為混合發展用途，在不改變已獲批發展密度，加入住宅發展元素，應對不斷變化的市場和社會環境和配合九龍東核心商業區的未來發展，提升項目的吸引力、重建潛力及發展寬度，以及改善項目回報。同時項目被打造成九龍東的地標建築，與現時鯉魚涌的港島東中心，組成維東面門廊，並與現時中環國際金融中心及西九龍環球貿易廣場所組的維港西面門廊相輝映。韋志成透露，局方初步就「混合發展」規劃概念與特區政府的相關部門交流，得到正面回應。

### 改混合發展 年內向城規會申請

由於市建局改變規劃發展涉及要修訂已核准的第4及5區發展規劃大綱，該局爭取在今年內向城規會提交改變規劃用途的申請。基於改變需要進行多項相關技術評估，提出改劃申請，以與特區政府部門商討土地契約等程序需時約24個月才可完成。換言之，項目在最快2年後才可重新推出招標。

該商業項目佔地約27.55萬方呎，總可建樓面約216.59萬方呎，其中商業樓面約207.33萬方呎，可建寫字樓、酒店及商場，於上月初截標時，只得新地（00016）入標。

## 新都城3房戶 逾4年輸75萬

【大公報訊】業界雖憧憬通關有利樓市發展，然而除部分發展商開始減價賣貨尾外，市場仍陸續出現蝕讓個案。其中將軍澳新都城2期1個3房單位，賬面蝕75萬元離場。

美聯物業區域經理黃少明表示，該單位為7座高層H室，實用面積538方呎，業主去年4月放盤，叫價923萬元，之後逐步調整叫價，近日終以800萬元售出，呎價14870元。據了解，業主於2018年中斥約875萬元購入單位，持貨逾4年半，賬面蝕約75萬元，蝕幅約8.6%。美聯首席助理營業董事王子超透露，上水新都廣場3座低層G室2房單位，實用面積411方呎，剛以498萬元成交，呎價約12117元。據了解，業主於2016年初斥520萬元購入，持貨近7年，仍賬面蝕22萬元。

另中原地產副區域營業董事馮澤源表示，沙田希爾頓中心C座中層04室2房戶，實用面積283方呎，成交價480萬元，呎價16961元。業主於2019年斥約472萬元購入單位，現賬面僅賺8萬元。如連其他雜費，業主料實蝕逾16萬元。

此外，中原及美聯各自統計的十大屋苑周末（過去兩日）成交，各錄22及23宗，按周各升約69%及53%。

### 一手兩日售近60貨尾單位

一手方面，本月全新盤未啟動，一手住宅周末仍以貨尾盤為主，兩日共售近60伙，按周升約40%。其中石硤尾堤山2座2樓B室，實用面積1699方呎，連車位以7029.8萬元售出。何文田天鑄2期1座17樓A室，實用面積2019方呎，成交價逾8609.88萬元。



▲新都城有3房戶業主放盤10個月，從923萬元劈價至800萬元，終把單位沽出。

ISUZU  
五十鈴

癸卯年

福兔迎祥



農曆正月期間，選購五十鈴皇牌車系  
即送發財大利是

五十鈴全人恭祝全港車主兔年行大運，  
貨如輪轉，萬事勝意！  
農曆正月期間，選購任何五十鈴皇牌貨車，均可獲贈  
發財大利是，寓意周年旺相，生意蒸蒸日上！



合眾汽車有限公司  
大昌行集團成員

旺角陳列室：九龍旺角砵蘭街402-406號東盛大廈地下  
新田陳列室：新界元新田裕裕路地段第744RP

電話：2397 2323  
電話：2476 6276

www.isuzu.com.hk