

# 新地投資逾百億 打造旺角商業地標

## 保育三棵老榕樹 公眾休憩空間增至10萬呎

新地(00016)去年初親價投得的旺角巨型商業項目，剛敲定總發展藍圖，其中在6層地庫之上建56層的主大樓，樓高320米，落成後將成同系九龍繼尖沙咀環貿廣場(ICC)後的第2高地標建築；項目總投資逾百億元，預計2029/30年落成。

大公報記者 樓向陽

新地執行董事陳康祺表示，集團銳意將項目建成一個擁更多綠化空間及可持續發展的大型綜合商業環保建築地標，成為九龍「Green Heart」；亦優化區內社區服務及公共交通設施，以及加強項目的通達性和與周邊社區的連接。

雖然地契要求項目內最少提供逾7萬方呎的公眾休憩空間，但根據新地的構思，公眾休憩空間會增至逾10萬方呎，其中地契內要保育的3棵老榕樹，會興建為一個佔地約3.44萬方呎地面廣場，暫名為榕樹廣場，作為項目的主出入口，其餘綠化空間以多層城市綠洲概念，分布在不同地方，包括建設兩條圓形行人通道，以連接旺角東站平台的公共空間；另又會再額外種植50多棵樹，令項目的綠化覆蓋率達30%之餘。所有的綠化措施，都希望為城市帶來涼島效應。

### 邀樹木專家參與規劃

陳康祺又謂，就保育老榕樹方面，公司邀請有樹博士之稱的教大社會科學系(地理及環境科學)研究講座教授詹志勇一同制定保育計劃。經諮詢專家後，榕樹下挖地庫會影響樹木健康，故避過榕樹底，以加深其他位置的挖掘，此便將原擬建的5層地庫，增至6層，建築費也要

增逾10%。

### 行人天橋貫穿旺角道黑布街

除地契內要連接通道外，更提出增建一條行人天橋接駁黑布街，加上原擬接駁的旺角道行人天橋和接駁旺角東站的圓形行人通道，將構成完善的行人網絡，有助駁通項目與洗衣街、聯運街、旺角道、黑布街，且能與同屬集團所持、旺角東站旁的MOKO新紀元廣場帶來協同效應。

至於項目發展內容，根據新地提交規畫的文件顯示，項目主要分部分，其中樓高56層的主大樓，是作寫字樓及商場發展，可建樓面共約140多萬方呎。地盤北端興建1幢連平台共7層高政府及社福設施大樓；原應在大樓內1及2樓的社區會堂，新地現建議將其移至主大樓的5樓，騰出的地方，融為主大樓商場的一部分；2幢大樓則會以空中天橋連接。另地盤南端為2層高、用作承托往黑布街行人天橋的建築，內設有零售商舖。

新地工程管理部策劃總監麥啟華表示，項目內有多項社區設施，如長者日間護理中心、長者鄰舍中心、社區會堂等，經調查及研究後，建議將長者日間護理中心設於復康巴士可進出的2樓位置，以便長者直接上落車及前往中心。

### 旺角洗衣街商業項目

地點	旺角洗衣街與亞皆老街交界
地段	九龍內地段11273號
用途	商業
地盤面積	12.42萬方呎
總可建樓面	合共：152.42萬方呎 商業：137.34萬方呎 社福設施：15.08萬方呎
主樓高度	56層(主水平基準之上320米)及有6層地庫
公共空間	合共：7.05萬方呎 榕樹廣場：3.44萬方呎 其餘：3.61萬方呎
停車位	總數：947個 私家車位：660個 電單車位：68個 公眾私家車位：120個 公眾旅巴及小巴等：63個 其他：36個
預計落成期	2029/30年



▲新地位於洗衣街大型綜合商業環保建築地標項目構想圖，主大樓56層，樓高320米。

▲榕樹廣場設計圖。

▲洗衣街蕙逸居地下第一籃子物業在市場放售。

## 帶旺人流 周邊商舖租值料倍增

【大公報訊】本港自2019年後，經濟開始轉弱，商業用地更出現連番流標，特區政府在去年初決定推出此幅旺角洗衣街大型商業用地，可謂推不逢時，此地的地價大貶之餘，當時除新地外，只有長實(01113)，和鷹君彩信置等兩財團入標，反應冷清。市場雖將地價由逾百億元，急降至最低約56億元，但最終特區政府接受新地以更低的價格奪標，成交價只47.29億元，每呎樓面地價僅約3100元，創九龍區逾20年的商業地價新低。

新地最新宣布，項目總投資會超過100億元，每呎樓面地價只約7000元。即使將來的呎租只約40至50元，該項目的回報也可達5厘至7厘。

### 洗衣街一籃子物業5980萬放售

盛滙商舖基金創辦人李根興認為，項目落成後，會將現時人流較旺的由西洋菜南街一帶，引流至此，相信項目周邊商舖的租值會上升80%至100%。不過，亦有洗衣街商舖投資者有意放棄長守。

另邊廂，利嘉閣工商舖高級區域董事潘榮德表示，業主委託放售旺角洗衣街193至199號蕙逸居地下及1樓舖位，連同8個車位，意向售價約5980萬元。地下及1樓舖位的建築面積各約1579方呎及約1924方呎。

資料顯示，該放售物業由尖東廣場執行董事羅守輝或有關人士持有，彼等於2018年中以6000萬元購入，去年中曾叫價6800萬元放售，現再放的意向價，較其購入價低約20萬元。



元朗創新園多層現代產業大樓用地位置

## 元朗創新園工業地 下周五雙信封制招標

【大公報訊】特區政府本季唯一招標地皮，位於元朗創新園的多層現代產業大樓用地，地政總署公布會在下周五正式採用雙信封制招標，6月28日截標，招標期近3個半月。

該幅工業地的總地盤面積約34.92萬方呎，指定發展多層現代產業大樓作物流及/或車輛維修保養用途(須交予政府地方除外)，最高可

建樓面面積約173.84萬方呎，當中不少於三成樓面，即約不少於52.15萬方呎於項目落成後須交還政府，以協助部分受發展項目影響而須搬遷的棕地作業。

雙信封制的評審方式是依照《物料供應及採購規例》釐定，入標者的非價格建議，佔評分比重70%，價格建議為30%，標書必須同時符合招標

文件內非價格和價格的條款規定才有機會成功獲批。

發展局發言人表示，讓投標者及其團隊有足夠時間準備相關建議，政府將招標期定為15個星期。過往以「雙信封制」招標出售土地的招標期，亦較一般以現金招標方式為長。為確保招標結果能有效達至上述兩個政策目標，這次招標將有別於「價高

者得」的安排，不會只看重地價。在「雙信封制」下，投標者需分別提交非價格建議和價格建議，讓政府可以考慮地價以外，有關大樓如何帶動產業發展和協助整合受影響棕地業者等非價格因素。另政府會向棕地業者在最初5至10年內收取與相關行業的棕地租金相若的優惠租金，讓他們過渡至市場租金前有一段適應期。

## 大手客入市 單日5宗涉22伙

【大公報訊】樓市撤辣一手盤驚現大手掃貨潮，保守估計過去10日錄最少50宗「一客多食」大手個案，昨日再添5單涉22伙達近1.7億元。其中土瓜灣明雋錄9伙涉資4700萬元最大宗。

### 投資者斥4700萬掃明雋9伙

大手瘋狂掃新盤消息不斷！佳明集團營業及市務總監馮倩平指出，旗下明雋自早前推出全新「400天先住後付款計劃」後，一名來自將軍澳的投資客大手掃入9伙，涉資約4700萬元。該9伙單位實用面積231至260方呎，成交價485萬至628萬元，呎價20977元至24157元。項目累售61伙，套現約3.2億，全盤僅餘最後15伙。

港島南岸第1期晉環於撤辣後銷情轉活，昨日錄8宗大額成交，其中2宗為「一客兩食」，包括一客斥資2626萬元連購2伙2房單位作自住及投資。



套現約3.2億，明雋累售61伙。

單位為2A座27樓H室，成交價1304.8萬元，呎價26738元；以及2A座30樓H室，作價1321.2萬元，呎價27074元，同屬2房開放式間隔，實用面積488方呎。於撤辣後累售25伙，套現逾4.3億，整個項目開賣至今累售663伙，套現141億元。

樂風集團旗下旺角Elize PARK，再獲大手客掃貨。集團董事梁鎮峰表示，受惠樓市撤辣，買家信心回復加

快拍板入市。

### 公司客擲4500萬購旺角盤6伙

Elize PARK繼日前以招標方式成功售出6伙後，公司客斥資逾4500萬元購入兩層位於中層的6個單位，包括4伙2房及2伙1房單位，實用面積243至341方呎，成交價逾595萬元至逾846萬元，最高呎價25392元。項目短短4天內共售出12伙，總成交金額逾8000萬元。

另外，九建(00034)將軍澳海茵莊園再售5伙，套現逾3200萬元，其中3伙由一客買入，料涉資2311萬元。

新地(00016)旗下馬鞍山雲海別墅，剛標售Lily Avenue的1號洋房，實用面積3199方呎，4房3套間隔，花園1310方呎，成交價7808.759萬元，呎價24410元。項目累售逾9成共63棟洋房，套現近40億元。

## 鯽魚涌特色戶輸6000萬易手

【大公報訊】全面撤辣後，二手交投量急增，個別急套現的業主伺機沽樓止蝕。鯽魚涌豪宅Mount Parker Residences錄撤辣後首宗大額成交，一伙高層4房特色戶以7950萬元沽出，原業主賬面虧損近6000萬元，為逾1年來賬面蝕讓金額最多的成交。

利嘉閣地產聯席董事吳玉蘭稱，成交是Mount Parker Residences極高層特色戶，實用面積2697方呎，連188呎平台，採4房雙套間隔，享無敵海景，原業主於2016年以1.3875億元一手購入，早前以1.38億元放盤，多番降價後，撤辣後獲同區換樓客以7950萬元承接，實用呎價29477元，原業主持貨逾7年，賬面損失5925萬元，單位期內跌價42.7%。

若以蝕值金額計，交易為逾1年來最大宗住宅蝕讓，僅次於「亞洲樓王」山頂Mount Nicholson的D座中層戶，

該單位去年2月初登記以3.9億元易手，賣方不足5年賬蝕1.38億元。

值得留意，今年住宅市場已錄2宗蝕值半億元以上交易，對上一宗是中半山君珀頂層複式銀主盤，實用面積2392呎，成交價7225萬元，單位12年賬蝕7875萬元或52%。

### 澳門客斥493萬購柏麗灣中層

上車盤亦錄得損手，中原地產副分區營業經理李建華表示，撤辣後樓市交投好轉，不少業主趁機沽貨止蝕，荃灣海濱花園18座中層F室，實用面積559方呎，議價至545萬元沽出，實用呎價9750元。據悉，買家為上車客，見樓市成交暢旺，憂遲買會貴，遂拍板買入自用。原業主於2020年9月以668萬元入市，持貨近4年，賬面蝕123萬元，單位期內蝕值18.4%。

撤辣後，澳門客也來港入市。中原地產高級資深分區營業經理溫明峯表示，樓市零辣稅，非港人置業成本大降，一名來自澳門的買家新近購入馬灣柏麗灣22座中層E室，單位實用面積490方呎，2房間隔，成交價493.9萬元，實呎10080元。買家來自澳門，見香港已解除所有外地買家的買樓限制，入市成本大減，於是來港置業作退休之用。

### 十大屋苑睇樓量創兩年新高

至於十大屋苑本周末預約睇樓量錄得約615組，按周再升20.6%，已連升4周，創出2022年4月後近2年新高。中原城市領先指數(CCL)，最新報144.19點，按周跌0.81%，重返2017年1月水平。



▲鯽魚涌豪宅Mount Parker Residences有特色戶業主蝕近6000萬沽樓。

## 長沙灣新盤下周二開賣73伙

【大公報訊】恒地(00012)長沙灣Belgravia Place兩輪銷情理想，發展商打鐵趁熱再加推搶攻。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，該盤昨日次輪銷售反應良好，兩輪累售333伙，套現逾17.6億元。前晚加推第4號價單共92伙，當中24伙頂層單位已上載銷售安排下周一發售；其餘68伙分層標準單位折實平均呎價16712元，比第3號價單的同類型分層

單位加幅僅少於4%。

項目昨日上載兩份銷售安排，上述68伙標準戶落實下周二發售，同日推出5伙平台單位招標出售。連同下一發售的24伙，兩天共推97伙應市。此外，裕泰興旗下小樓獨立屋美利海灣，委託中原獨家代理出售。裕泰興董事總經理羅秉晉表示，項目提供12座洋房，而6號屋於2016年以逾1.32億元售出，實用面積4603方呎。

現落實先推7號及11號2座洋房發售，面積4399至4603方呎，提供1095天特長成交期，買家可享優先入住優惠。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，整體交投氣氛於撤辣後大逆轉，3月份首星期已錄過千宗一手成交，成交小陽春已確定。公司住宅部將積極招兵買馬應付大旺市，預計6月前增加最多300人。至於分行數目維持談判減租的持盈保泰策略。