

新發展區提供千萬呎商業樓面 恐供需失衡

洪水橋原址換地 業界冀加入住宅元素

下走着近年受疫情衝擊,本港經濟仍未復原之餘,未來數年商廈 落成供應充裕,有供過於求之慮,導致商業市道陷入低谷。 而此時特區政府展開洪水橋新發展區第2期發展的原址換地,當中 集中在未來市中心的核心商業用地,預計能提供約1000萬方呎商 業樓面,最為市場關注。

有地產界人士認為,若龐大的商業樓面差不多在同一時間內落 成,勢將出現供需失衡情況。業界指出特區政府應有洞見及膽識, 按新區各項基建發展時間表,接納申請人分階段完成換地協議;以 及容許加入住宅元素作混合發展,令新區市中心更具活力。

大公報記者 樓向陽

特區政府今年2月正式接受業權 人在洪水橋新區第2期發展用地內的 原址換地申請,並在上月底截止,政 府共收到8宗申請,並短期公布原址 換地的標準補地價金額,申請人須在 明年3月底前決定是否接納換地基本 條款及補地價。

在第2期原址換地中,以位於洪 水橋未來市中心、在洪水橋鐵路站西 邊的一大片純商業核心用地最為矚 目,總地皮面積接近110萬方呎,總 可建樓面約達1000萬方呎。目前大 部分土地主要由新地(00016)及恒 地(00012)兩大發展商持有。

甲廈去年空置率16%創新高

然而本港商業市道持續不景氣, 甲級商廈去年的空置率更達16%,創 歷史新高;疫情過後的經濟復原步伐 緩慢,市場更預計未來5年新供應達 670萬方呎樓面。洪水橋作為一個全 新發展區,包括洪水橋站在內的第 2期建設,最快要2030年完成;而連 接深圳前海的港深西部鐵路,最快今 年年中才完成次階段研究。換言之, 社區要臻成熟,還須再以十年計。因 此,上述商業地若悉數在明年初完成 換地補地價,預計2030至32年間便

有千萬方呎樓面供應,相信市場絕對 無如此龐大的需求,以及難與其他商 業核心區競爭。有申請者明言,若政 府不延長土地發展期限,及給予合理 的發展階段,唯有放棄換地。

另一方面,觀乎過往的大商業核 心區發展模式已漸趨向更多元化發展 模式,即混合工作、生活及文娱的中 心區。而且,政府已將洪水橋站東邊 近90萬方呎土地,劃作包括高密度住 宅發展的混合用途,因此,業界建議 在維持該大片商業區約1000萬方呎 樓面密度不變下作彈性分配,當中最 多約430萬方呎可興建住宅,粗略提 供約8000至1萬個住宅單位;餘下近 600萬方呎樓面依然作純商業發展。 如此洪水橋站東西兩邊便能融為一 體、形成一個充滿活力、更多姿多彩 的市中心。

啟德3商業地改住宅用途

其實,政府近年也曾因商業地皮 不受歡迎,而改作住宅用途,啟德便 有3幅商業地改為住宅用途,當中兩 幅更成功售出。另市建局的觀塘市中 心第4及5區商業項目,同樣因流標 後,最近成功獲城規會批准,加入住 宅元素,並計劃本年度再招標。



洪水橋 / 厦村新發展區簡介

	總發展面積	約441公頃
	發展期數	共3期
	總新房屋量	6.67萬個
	居住人口	約22.6萬人 (新增人口佔約18.4萬人)
	工商業樓面	約6889萬方呎 (當中總商業樓面佔逾2150萬方 呎,市中心商業佔約1000萬方呎)
	新增職位	約15萬個
	預計基建完成日期	2038年

◀洪水橋新發展區第2期發展的原址換地,預計能提供約

元朗新盤累收8700票 周六賣210伙

【大公報訊】樓市撤辣後新盤市場 強力復甦,發展商每逢周末傾巢推盤已 成為日常。其中全城焦點的鐵路盤新地 (00016)旗下元朗The YOHO Hub Ⅱ, 周六首推210伙,項目核數仍在進行 中,市場消息指初步估算共收逾8700 票,較周六開售210個單位超額認購逾

▲郭子威(右)及楊桂玲稱, Blue Coast累售562 伙套現逾106億。

The YOHO Hub II 連日收票反應 理想,現樓示節單位參觀人潮絡繹不 絕,累計逾3.5萬人次。發展商早前表 示,大手客或指定買1伙的A組約佔半 數,該組別將於開賣當日優先揀樓,可 買一伙600方呎或以上、又或2至4伙任

何組合單位。

啟德兩新盤周日硬撼

此外,會德豐地產夥拍恒 地(00012)、新世界(00017) 及帝國合資的啟德 MIAMI QUAY,鐵定周日開賣65伙,惟 開賣前夕遭鄰盤中海外 (00688)維港1號突擊。一手 成交紀錄冊顯示,維港1號連錄 9宗撻大訂,涉及交易金額逾1 **億元,發展商連隨擴大折扣率** 變相減價,巧合地安排周日截 擊MIAMI QUAY∘

上述9伙撻訂單位清一色兩房戶, 全數於2021年7月先後售出,成交價約 1020萬至1211.8萬元,呎價22039至 25661元,惟相關交易顯示於剛過去周 三終止。發展商連隨把折扣率擴大至最 高34.5%,最新折實價811.5萬至903.8 萬元,折實呎價17102元起。以2B座10 樓J室為例,實用面積451方呎,最新折 實價828.5萬元,折實呎價18370元,較 3年前折實價1094.1萬元賣平265.6萬元

鐵路新盤交投暢旺,個別項目分段 加價。長實(01113)夥港鐵(00066) 的黃竹坑站頂Blue Coast,昨日將4伙 3房戶加價3至5%。長實營業部助理首 席經理楊桂玲表示,是次加幅仍屬溫 和,還未到成本價,相信餘下單位仍會 陸續於短期內調整售價及優惠。楊桂玲 補充,項目開售至今被認購共562伙, 佔已推出可發售單位逾88%,套現逾 106億元。



續集——張愛玲與

講者 宋以朗、梁慕靈

2024年5月11日

時間 10:30-11:30

地點 香港中央圖書館展覽館



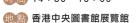


跨媒介與未來文學

御 吟光、李峻一

圓 2024年5月12日







香港兒童文學的 傳承與啟後

講者 嚴吳嬋霞、何紫薇

圓期 2024年5月11日 時間 14:30 - 16:00

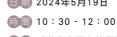


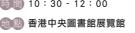


從新詩到香港詩

講者 黃燦然、萍兒

圓卿 2024年5月19日







調查: 樓市撤辣 近60%人置業意欲增

【大公報訊】香港置業於上月底進行客戶置 業意向調查,收回277份有效問卷,數據顯示有 59.6%受訪者在樓市「全撤辣」後置業意欲增 加,當中購買物業作投資用途的比例,重返3成以 上水平, 創7季新高, 反映撤辣後樓市轉旺, 投資

今季交投料16500宗升9%

香港置業行政總裁馬泰陽表示,撤辣後,本 港樓市「撥開雲霧見青天」,發展商加快推盤步 伐, 並貼市價推售, 隨着市場料美國聯儲局有望 下半年減息,料第二季本港住宅交投挑戰16500 宗,按季升約9%。

香港置業研究部董事王品弟表示,該行於今 年4月底進行客戶置業意向調查,結果顯示有 59.6%受訪者在撤辣後置業意欲增加,約27.1% 受訪者認為無影響,置業意欲減少的受訪者則有 13.4% •

王品弟稱,有約57%受訪者傾向選購新盤 比例按季升11.5個百分點,反映發展商貼市價推 盤,吸引用家及投資客「尋寶」。調查亦顯示, 受訪者購買物業用途的比例中,上車及換樓的比 例為33.2%及33.9%,分別按季跌1.6個百分點及 6.8個百分點,而投資比例則按季升8.4個百分點 至32.9%,反映撤辣後樓市轉旺,「西餅客」亦 重現蹤影。



季住宅交投量續升。 馬泰陽 (左)及王品 弟料

豪景閣450萬沽 9年蝕近兩成

【大公報訊】二手交投淡靜,數年前掀破頂 潮的市區細單位,樓價跌幅驚人,西半山豪景閣 一個2房單位,僅以450萬易手,實用呎價險守1.2 萬元,無論樓價或呎價均創該廈逾13年新低。

消息指,西半山羅便臣道豪景閣再錄損手, 成交是中低層A室,實用面積361方呎,原則2房 間隔,成交價450萬元,實用呎價僅12465元,為 該廈2011年後呎價新低,原業主2015年斥550萬 入市,賬面蝕100萬或18.2%。值得留意,樓上高 3層A室於今年1月以505萬蝕沽,相隔約4個月, 今次單位賣平55萬,樓價再低10.9%。

香港置業首席聯席董事曾家輝說,大角咀利

奥坊・曉岸1座低層連平台單位,實用面積182方 呎,以340萬元易手,實用呎價18681元;原業主

持貨8年,賬面虧損63.4萬元。 大型屋苑亦難幸免。消息指,紅磡黃埔花 園4期1座低層F室3房套單位,實用面積647方 呎,原業主於2020年4月以1000萬買入,剛以778 萬轉售,實用呎價12025元,單位4年跌價222 萬,賬面蝕幅達22.2%,重返2016年樓價水平。

另市場消息指,大埔天鑽18座中層D室,屬 3房單位,實用面積586方呎,近日議價至706萬 元沽出,實用呎價12048元,較原業主2021年買 入價低158.1萬元,單位期內貶值18.3%。

工廈匯賢一號連賣4伙 涉資2213萬

【大公報訊】細碼工廈交投增加,屯門活化 工廈ONE VISTA匯賢一號,單周連沽4個高層單 位,涉資共2213萬元,買家均為投資者。

中原(工商舖)工商部副分區營業董事伍樂 民表示, 屯門新合里1至3號匯賢一號於4月份單周 售出4個高層連租約單位,涉及總面積約2408方 呎,總成交價約2213萬元,折合呎價約9190元, 平均租賃年回報率約3.13%,買家均為投資客。

據悉,該項目4月份共錄約30宗租賃成交,呎 租約23至28元不等。現時匯賢一號租客除傳統辦 公室外,亦涵蓋美容及物理治療等行業。

此外,近日落實以月租100萬元進駐旺角亞皆 老街67至69號地舖連閣樓「舖王」的內地券商, 市場消息指是富途證券,按該舖面積合共約2300 方呎計, 呎租約435元, 料屬區內疫後呎租新高水