



# 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

隨着近年受疫情衝擊，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，包括洪水橋站以內的第2期建設，最快速2030年完成；而連接深圳前海港深西部鐵路，最快今年年中才完成階段研究。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，即混合作、生活及文娛的中心區。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1000萬方呎的商業樓面。

## 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勁復甦，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

40倍。

The YOHO Hub II 連日收票反應理想，現樓示範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。



▲郭子威(右)及楊桂玲稱，Blue Coast累售562伙套現逾106億元。

## 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海外(00688)維港1號突擊。一手成交紀錄顯示，維港1號連錄9宗大訂，涉及交易金額逾1億元，發展商連隨擴大折扣率變相減價，巧妙地安排周日截擊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265.6萬元或約24%。

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。

## 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，投資者增加。

### 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%。



▲馬泰陽(左)及王品弟料第二季住宅交投量續升。

## 豪景閣450萬沽 9年蝕近兩成

【大公報訊】二手交投淡靜，數年前掀破項項的市區細單位，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550萬元入市，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505萬沽出，相約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

奧坊、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。

中環(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%，買家均為投資者。

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，按該舖面積共約2300方呎計，呎租約435元，料屬區內後呎租新高水平。

主辦機構：香港文學館、香港作家聯會、中國現代文學館、香港賽馬會慈善信託基金

協辦機構：大公報、香港中央圖書館、香港公共圖書館

場地贊助：香港賽馬會慈善信託基金

## 本港史上最大規模南來作家主題展

# 南來作家手迹遺物展

### 走進文學的時光卷軸

展出作家包括：許地山、張愛玲、蕭紅、端木蕻良、駱賓基、葉靈鳳、戴望舒、羅孚、梁羽生、金庸、高旅、吳羊璧、秦牧、金依、黃谷柳、阮朗、徐速、黃慶雲、劉以鬯、何達、司馬長風、李輝英、曹聚仁、徐訂等

展覽日期：2024年5月11日至20日  
展覽時間：10:00 - 20:00  
展覽地點：香港中央圖書館展覽館

### 講座巡禮

- 續集——張愛玲與香港的未完故事**  
講者：宋以朗、梁慕靈  
日期：2024年5月11日  
時間：10:30 - 11:30  
地點：香港中央圖書館展覽館
- 香港兒童文學的傳承與啟後**  
講者：嚴吳嫻、何紫薇  
日期：2024年5月11日  
時間：14:30 - 16:00  
地點：香港中央圖書館展覽館
- 情發於聲：跨媒介與未來文學**  
講者：吟光、李峻一  
日期：2024年5月12日  
時間：14:30 - 16:00  
地點：香港中央圖書館展覽館
- 從新詩到香港詩**  
講者：黃燦然、萍兒  
日期：2024年5月19日  
時間：10:30 - 12:00  
地點：香港中央圖書館展覽館