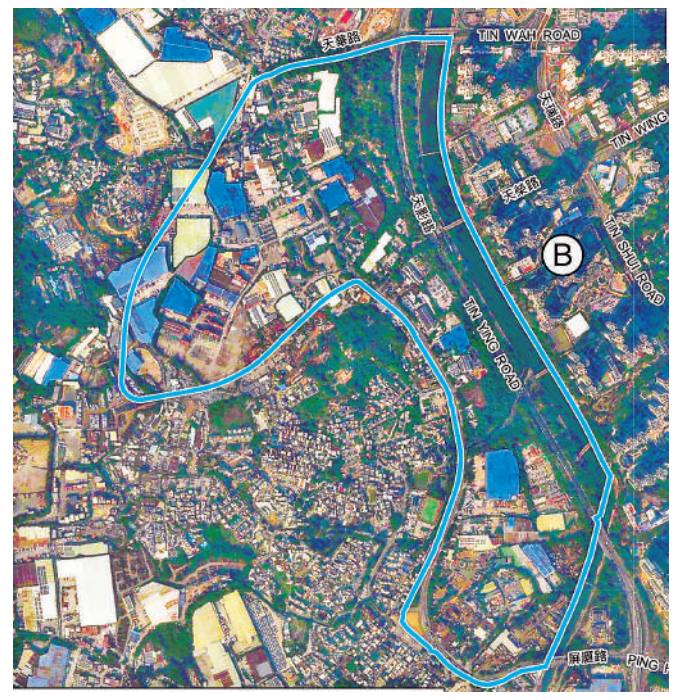
洪水橋改劃 19公頃地變鐵路上蓋項目

鄰近天水圍河道 商住總樓面預計達1160萬呎







▶特區政府建議修訂洪水橋規劃，大學城面積擴大至26公頃，另外發展大型鐵路上蓋商住項目。 大公報記者林良堅攝

▶◀洪水橋及厦村分區計劃大綱核准圖。 地政總署

修訂整合

特區政府加快北都發展，據區議會文件顯示，特區政府建議修訂洪水橋規劃，主要兩個部分：第一是洪水橋站周邊用地改劃納入洪水橋大學城，擴大至合共26公頃，預計總樓面達1400萬方呎；第二是近天水圍河道的用地將大幅修改布局，將一大片住宅地整合成19公頃鐵路上蓋商住項目，預計總樓面達1160萬方呎。

大公報記者 梁穎賢

特區政府在五年規劃及施政報告提出，北都將以大學城為發展主線，於北都建設新田、洪水橋和打鼓嶺大學城，以「一城五元素」（即教育、科技、產業、人才和城市建設）作布局，並以「人才培養、科學研究、成果轉化、產業發展」四位一體為戰略定位，實現教育、科技、人才一體化發展。當中，洪水橋大學城發展定位為「智能製造應用型專上教育及國際化人才培育中心」，與毗鄰的科技區及產業區聯動發展。

文件提到，特區政府已於2026年9月公布推出共約26公頃的三組洪水橋大學城校園區用地，邀請專上院校申請建設校舍，起動洪水橋大學城發展。為洪水橋大學城的校園區提供連貫性的規劃框架，建議將所有相關用地改劃為「其他指定用途」註明「大學城」地帶。

大學城校園總樓面1400萬呎

三組用地分別位於洪水橋站西南面市中心一帶的用地（共約16.5公頃）；鄰近「企業及科技園」及高密度住宅發展的用地（共約5.3公頃）；以及鄰近現代物流園的用地（約4.4公頃）。上述地帶的規劃意向主要是作發展大學城以容納高等教育設施及相關用途，為研究與開發相關的活動提供空間以及培訓高端人才。洪水橋大學城校園區共可提供約130萬平方米（約1400萬方呎）的總樓面面積，相當於地積比率約5倍。

打造「天水圍河畔公園」

另外，兩幅位於規劃區、鄰近天水圍河道的用地，建議改劃為「其他指定用途」註明「鐵路車站及車廠連住宅及商業發展」地帶（約19公頃）。其最高住用及非住用總樓面面積分別為99.9萬及7.88萬平方米（合計約1160萬方呎）。

文件提到，此用地分為兩個小區，分別覆蓋用地的北面和南面。兩個小區將透過行人天橋、隧道及行人過路處等連接新發展區其他地方及天水圍河道以西的地方。為營造具吸引力的住宅社區及善用區內資源，沿天水圍河道及田心河的用地將打造為「天水圍河畔公園」。

其他改劃方面，一幅位於規劃區、鄰近天水圍河道的用地，建議改劃為「其他指定用途」註明「智慧綠色集體運輸系統車廠連住宅及商業發展」地帶（約3.8公頃）。擬議最高地積比率為6.5，建築物高度限制為主水平基準上160米。該用地底層將為智慧綠色集體運輸系統車廠，其上蓋作住宅及商業發展。

車廠將採用密封式的設計，僅保留必要的位置供車輛進出，故預料運作期間不會為周邊環境帶來負面噪音影響。

此外，沿天影路的住宅發展建議須設置五米寬的樓宇後移，樓宇後移範圍內不得建造高於20米的建築物，以緩減高層建築的視覺影響。

瑧海累收逾萬票 超額71倍

【大公報訊】信和置業（00083）夥拍招商局置地（00978）合資的紅磡瑧海，連日收票反應十分熱烈，昨日下午4時截止認購登記，共截收逾一萬票，創今年紅磡區新盤新高，相對今日以價單發售的138伙，超額逾71倍，平均72人爭1伙。

紅磡區今年共有5個新盤推出，首岸第1期於4月首輪發售收7600票，相對當日開賣伙數218伙超額33倍。意味瑧海推升紀錄之餘，同為該區票房首度破萬新盤。



▲瑧海今日共推售150伙。 資料圖片

瑧海今日共推售150伙，包括首兩張價單共138伙，以及12伙海景3房戶招標。公開發售單位實用面積339至470方呎，折實價598萬至957.18萬元，折實呎價16959至20991元，折實平均呎價19018元。

根據銷售安排顯示，今日分A組及B組進行。A組再細分A1組及A2組，A1組須購買4至6個指定單位；A2組則須購買2至3個指定單位，B組買家則可購入1至2個單位。

另一方面，據地政總署資料顯示，10月共有4個全新住宅項目，獲批預售樓花同意書，共涉402個單位；其中九倉（00004）夥會德豐等合作的山頂文輝道2號超級豪宅，分3期申請的預售樓花同意書一口氣獲批，合共涉及41伙，預計2027年12月落成，樓花期約13個月。

另一個獲批項目為九龍建業（00034）牛池灣33清水灣第1期，涉及361伙，已於早前開賣。預計2027年12月落成，樓花期同約13個月，而項目上月開售至今已累積售出42伙。

會地三盤加推 193伙下周開售

臨近年尾，發展商繼續落力推盤。今年賣樓套現逾300億元的會德豐地產，旗下3個新盤昨日同步加推共153伙，並落實於11月9日（周一）同步開售共193伙，包括149伙以價單形式及44伙以招標形式發售，入場費約540萬元。

啟德MIAMI QUAY Ⅱ加推2號價單，涉及73個單位，實用面積251至334方呎，折實621.9萬至841.7萬元。北部都會區古洞北首個新盤的PALO SPRINGS，加推3號價單共33伙，折實540.1萬至879.9萬元。

黃竹坑站上蓋DEEP WATER SOUTH第6A期，加推4號價單共47伙，實用面積334至561方呎，折實895.9萬至1854.4萬元。

工商舖額量齊升 首十月買賣增15%

【大公報訊】工商舖價格大幅調整後，部分優質物業吸引資金吸納，帶動今年工商舖交投回暖，據美聯工商舖資料研究部綜合土地註冊處數據，今年首10個月全港工商舖買賣註冊量暫錄得4320宗，按年增加15.1%，創近5年同期新高；註冊金額錄約467.3億元，按年上升5.1%，呈現「額量齊升」。

美聯集團暨美聯工商舖行政總裁馬泰陽表示，單計今年10月份，全港工商舖買賣註冊量錄得357宗，按月減少23.9%，創1年新低；註冊金額則錄約61.6億元，按月上升40.9%，創6個月新高。

馬泰陽指出，10月份錄得9宗逾億元工商舖買賣註冊，為2022年5月以來最多，所以帶動整體註冊金額上升。當中包括亞馬遜公司合共以24.45億元向佳明集團購入粉嶺iTech Tower 3.1及iTech Tower 3.2全幢物業，預期用作數據中心。其他矚目成交包括以銀主盤形式出售的紅磡海名軒3、5及6樓全層，以3.23億元售出；商廈市場則錄得榮興集團以近3.7億元購入銅鑼灣BIZ AURA全幢物業。

馬泰陽認為，逾億元註冊宗數增加，反映大額買家入市意欲提升，今年首10個月，工商舖逾億元買賣註冊已錄得47宗，超越2023年至2025年間每一年的全年水平，反映大手資金正趁低吸納。

馬泰陽補充，市場上現有不少減價盤，為買家提供較多選擇，隨着價格調整，部分具地段優勢、穩定租金收入或明確使用需求的物業，陸續進入長線投資者及用家的考慮範圍。

四川白酒借港出海 國際化戰略提速

【大公報訊】記者李永青報道：川酒全球行（香港站）推介交流會昨日在香港會議展覽中心舉行，四川省貿促會率15家企業亮相，集中展示川酒品質實力、品牌魅力與創新活力。四川省貿促會會長呂芙蓉表示，優質白酒是四川特色優勢支柱產業，2025年全省規模以上白酒產量達125.2萬千升，佔全國總產量近三成，營收逾3000億人民幣。她說，依託貿促系統「川行天下」境外經貿推廣平台，不斷提升川酒國際知名度和市佔率，而香港作為國際金融、貿易、航運、品牌運營中心，是川酒出海的最佳橋頭堡、首站首選地。

頭部引領 產業矩陣活力足

推介交流活動吸引來自川港兩地政商界代表、酒類行業組織、採購商及買家團約100人參加活動。談及四川與香港經貿關係，呂芙蓉表示，香港是四川最大境外投資來源地、最重要合作夥伴，截至目前香港在川設立企業超7400家，實際投資佔全省外資比重超60%；自2018年川港合作會議機制建立以來，四川對港直接投資佔全省對外投資總量比重超70%。

她介紹，四川是中國白酒產業第一大省。全省形成層次分明、梯度發展的企業矩陣：以五糧液、瀘州老窖、劍南春、郎酒、捨得、水井坊為代表的「六朵金花」，引領以豐谷、文君等為代表的「十朵小金花」，加快川酒發展，頭部引領有力、腰部強力支撐、產業矩陣充滿活力。

關於四川情況，呂芙蓉表示，四川素有「天府之國」美譽，2025年，四川地區生產總值突破6.77萬億人民幣、增速5.5%，經濟總量連續多年穩居全國第五、中西部第一，綜合實力穩健躍升。

在推動四川企業走出去方面，四川省貿促會已同87個國家和地區的239家國際組織、經貿機構、商協會建立常態化合作關係，並與貿發局建立長期合作機制；「十五五」時期將聚焦食品飲料等優勢產業，攜手推動以白酒為代表的四川企業「走出去」，在綠色貿易、數字貿易、服務貿易領域加大合作力度，持續為川企提供海外市場對接、品牌國際推介、商事認證、合規諮詢、貿易摩擦應對、海外權益保障等涉外服務，助力川企拓市場、創品牌、穩出口、強合作。

為了推動川港經貿合作，四川省貿促會與香港貿發局在港簽署《關於兩地經貿高質量合作發展備忘錄》。雙方將以三個方面加強合作。一是全方位構建合作交流平台。以「成渝地區雙城經濟圈」和「粵港澳大灣區」國家發展戰略為指引，建立工作交流機制，共同舉辦兩地經貿交流會、投資推介會、政企對話會等活動，推動構建多層次合作交流平台，推動港商參與四川建設，鼓勵川企利用香港平台「走出去」。

二是積極推動企業「走出去」。加強重大展會項目合作，發揮香港國際貿易平台的作用，推動「四川製造」和「四川品牌」拓展國際商品貿易市場。推動科技貿易、技術貿易、數字貿易、知識產權貿易、文旅、金融等領域合作，協助四川優勢服務業對接香港的應用場景和國際資源，促進「四川服務，服務全球」。促進雙方在跨境服務、投融資和專業服務、信息諮詢、課題調研、人才培養等領域的合作，用好香港服務業賦能「川企出海」。加強商事法律服務合作，充分發揮雙方職能優勢，協調相關法律服務資源，共同為兩地企業提供跨境貿易投資的法律諮詢、宣傳培訓、交流研討、風險預警、合規建設、知識產權保護等專業服務。

挖掘新賽道 投資重點產業

三是鼓勵港商參與四川經濟發展。鼓勵港企抓住成渝地區雙城經濟圈建設及國家服務業擴大開放的機遇，挖掘參與新賽道的投資機會，參與四川重點產業投資，加強川港服貿合作。鼓勵港企抓住四川全域開放特別是「向西」、「向南」開放機遇，共同探索香港離岸供應鏈對接四川開放通道建設的渠道和途徑，促進川港多領域深化合作。



◀四川省貿促會會長呂芙蓉表示，香港是川酒出海的最佳橋頭堡。 大公報記者林少權攝



◀川酒全球行（香港站）推介交流會昨日在香港會議展覽中心舉行。 大公報記者林少權攝