

紅磡重建項目必嘉坊 2800伙近30年最大 罕見999年契 市區大盤登場

「千年地契」屋苑項目在近數十年來相當少見，相關屋苑在市場亦是搶手貨。恒基旗下位於九龍紅磡大型商住重建項目命名為必嘉坊（Baker Circle），為近30年全港最大型私人發展商999年地契市區舊樓重建計劃，共提供約2,800伙單位。當中，第一期涉及約1,000伙，主打1房至2房單位，最快下月推售。

◆香港文匯報記者 黎梓田

恒基代理營業(一)部總經理林達民昨表示，必嘉坊整個發展規劃分為8個地盤，橫跨多條街道，共建9幢住宅大樓，提供約2,800伙住宅單位，將按3個期數分階段推出市場。項目總樓面面積約100萬方呎，包括約16.8萬方呎的立體商業步行街，總長超過850米，較灣仔利東街（蘭軒街）重建項目的350米長逾一倍。

首期1000伙主打1至2房

他透露，項目將興建9座住宅大廈，第一期佔其中3座，涉及約1,000伙，主打1房至2房單位。被問及銷售部署，林達民表示項目規模龐大，需時向市場進行軟銷及講解項目內容，約要數個星期，第一期或最快6月至6月底前推售。

恒基兆業集團地產策劃(二)部項目負責人莊志量表示，第一期預計最快2024年第一季落成，而整個項目約在2027年落成。林達民補充，該項目地契年期由1887年3月21日起計，距離地契租期完結尚有800多年，不論在過去或者未來都是相當罕見的999年地契大型項目。

項目地盤橫跨紅磡區機利士南路、黃埔街、寶其利街、必嘉街、福至街五條街，涉及77個門牌號，38座唐樓，有指是歷來最大型的私人發展商重建計劃。恒基由2010年展開收購行動，市傳整個項目收購價逾百億元。

地盤居三港鐵站之間

林達民續指，必嘉坊剛好坐落於港鐵紅磡站、何文田站及黃埔站三港鐵站之間，步行只需約6至7分鐘便可到達港鐵站，連接觀塘線、東鐵線及西鐵屯馬線。適逢港鐵東鐵線的過海段近日正式通車，現時由港鐵紅磡站出發，只要兩站即可直抵灣仔北及金鐘。

林達民補充，集團特別採用項目內其中一條主要街道——必嘉街作為項目名稱。「必嘉」此街名用意是紀念九廣鐵路英籍首席工程師羅拔必嘉（Robert Baker）當年為鐵路及九龍總站策劃的浩瀚工程，其宏願着意把九龍以北打通，一直伸延至廣東，並於上世紀三十年代經必嘉街駁通黃埔船塢。

恒基指出，近年集團大力推動ESG理念(環境、社會和企業管治)，並積極將理念融入多個地產發展項目之中。並以Young Elegant、Vibrant & Local Culture為主題，打造年輕活力、具香港本土文化特色之地標。項目園境規劃、住客會所及大樓設計都由不同專業領域的設計團隊打造，將為紅磡區帶來全新面貌。



◆左起：恒基莊志量、于正人、林達民及陳德鳴介紹紅磡大型商住重建項目必嘉坊的發展及銷售計劃。



◆建築中的紅磡必嘉坊第一期。



◆紅磡觀音廟是善信每年借庫的熱門去處。資料圖片

紅磡必嘉坊 (Baker Circle) 小資料

地盤坐落	機利士南路、黃埔街、寶其利街、必嘉街及福至街
地契年期	999年期，由1887年3月21日起計
發展商	恒基
樓面面積	住宅約87.5萬方呎 商業約16.8萬方呎，總長超過850米 住宅單位共9幢，涉2,800伙
發展期數	分三期，第一期涉約1,000伙，主打1房至2房單位，最快下月推售

999年地契由來

特稿

紅磡必嘉坊換999年地契項目的身份登場，想必有不少市民好奇999年地契是怎樣而來，以及與非999年地契的在繳交差餉/地租上有何分別，因為的確攸關置業人士日後持有物業的支出。簡而言之，香港土地業權可分為「永久業權」和「土地租借權」兩類，而全港除中環聖約翰教堂以外，皆屬於「土地租借權」，即是政府只是把土地租給承租人，承租人可以以租者身份發展土地。政府出租土地時會與承租人立一份契約（地契），地契有一個年期，界定承租人租用土地年期。據地政總署資料顯示，早年本港土地契約年期有75年、99年或999年三種。

999年契原為方便永久管理

最初港英政府以永久管理為土地行政的大原則，故批出999年期地契，且條款非常寬鬆，用途、上蓋面積及樓宇高度等都沒有嚴格限制。後來，政府覺得會失去長期控制權，於是停止批出999年地契，此後批出的土地年期都為75年期或99年期。當中，港島及九龍市區土地契約年期劃一為75年，並容許該契約續期，惟承租人每年須根據舊有《官契條例》繳付重新

評估的地稅。至於新界及新九龍的土地契約，年期一般為99年減3天，由1898年7月1日起計。1997年前由於有大部分新界的土地將於1997年屆滿，故《中英聯合聲明》為這批將屆滿的土地制定續期的權利，所有於1997年6月30日前期滿的新界土地契約，均可以續期50年，直至2047年6月30日止。因此現時全港有超過3萬份新界的土地契約將於2047年到期。市場早幾年對契約再期滿後會怎樣，一度成為熱話。

自動續期解決「2047大限」

特區政府曾為「2047大限」的續期問題作過解釋，發展局局長黃偉綸2019年11月27日在回應立法會議員的書面查詢時表示，據特區政府1997年7月的政策聲明，沒有續期權利的土地契約（不包括短期租約及特殊用途契約），在期滿時可由政府全權酌情決定續期50年而無須補繳地價，惟須每年繳納租金。租金款額相當於有關土地應課差餉租值的3%，租金其後會隨應課差餉的改變而調整。而據此政策，特區政府成立後，批出的地契年期一般均為50年並跨越

2047年。

地契到期交差餉兼交地租

至於999年期地契與一般年期地契在物業權益上有任何分別？在《基本法》保障私有產權大原則下，是沒有分別的，但業權人在繼續持有物業的費用上，即常說的交差餉/地租上，確有分別。999年期地契土地租者只須交差餉，即應課差餉租值的5%，對比起其他要繳差餉及要交地租的土地，999年期地契有稍微優勢。

◆香港文匯報記者 黎梓田

恒基古洞地申建994伙 最細201方呎

香港文匯報訊 「北部都會區」效應，引來各大地產商積極改劃該區用地發展，其中恒基就古洞北一幅用地向城規會申請放寬約8.3%地積比，以興建994伙住宅單位，最細僅201方呎。

地積比率盼6倍增至6.5倍

城規會文件顯示，項目位於古洞北新發展區粉嶺上水地段第263號，申請放寬地積比率，由6倍增加至6.5倍，增幅約8.3%。改動下將增加住宅建築樓面約28,256方呎，或額外增加72伙。同時，建築物高度則由主水平基準以上120米，放寬5米至125米。

發展商同時提交的標準樓層平面圖，顯示第1座一層涉21伙，第2座一層提供15伙，面積201至382方呎，主打開放式至2房戶。該地盤面積約5.65萬方

呎，共建2幢物業，樓高34層，包括2層地庫的住宅大樓，提供994伙，涉31.08萬方呎，另有5.65萬方呎非住宅樓面，即整個項目可建樓面36.73萬方呎。

另外，屋宇署3月共批出13份建築圖則，其中港島2份、九龍8份及新界3份。圖則包括6項住宅及商住發展、2項商業發展、2項工廠及工業發展，以及3項社區服務發展。

恒基太古鯽魚涌項目批圖則

其中，較矚目項目為恒基及太古旗下鯽魚涌濱海街16至94號及英皇道983至987A號舊樓項目，獲批准2幢28層高（另設3層平台及2層地庫）的商住大廈，並設有住戶康樂設施，涉及住用樓面約36.83萬方呎，非住用樓面則涉約7.24萬方呎。

值得一提的是，該項目曾向城規會申請發展2幢32層高（包括7層地庫）的商廈，惟遭城規會拒絕批出。其後，發展商轉陣，將上述項目改為重建住宅及零售用途。

14建築工程項目獲准動工

另一方面，獲准動工的建築工程項目則有14個，這些工程將提供可作住宅建築樓面共13.47萬平方米，涉及單位2,160伙，非住宅用途建築樓面則有1.17萬平方米。另外，屋宇署同時發出18份入伙紙，包括港島2份、九龍8份及新界8份。



◆恒基古洞北住宅項目，面積201方呎單位平面圖。

毗鄰最靈觀音廟 市民逼爆借庫

香港文匯報訊（記者 黎梓田）恒基近年積極進行市區舊樓重建，包括今次前稱「黃埔4街」的紅磡大型重建項目「必嘉坊」，該區發展於香港開埠之初，有不少具老香港特色的舊建築，包括以「觀音借庫」出名、被稱「全港最靈」，建於同治十二年(1873年)、有近150年歷史的紅磡觀音廟。發展商承諾會保留原區舊有色彩。

黃埔見證香港開埠歷史

黃埔的緣來是來自黃埔船塢，早在19世紀開始營運，是香港開埠的歷史見證。這次恒基項目涉及的黃埔街，是該區最先建成的住宅區域，原唐樓群中有不少小店，吸引區外客前來光顧，較出名有製餅工場「小寧波」、時新漢堡飽、隱身街巷的上海理髮店及「演唱會御用燒味」金源燒臘等等。

除這些小店之外，紅磡區內還有兩大經典，一是觀音廟，二是殯儀館。其中，觀音廟最富傳奇，據說該廟建於同治十二年(1873年)。在1909年，政府擬開路貫通紅磡與九龍城及尖沙咀，工人掘地的時候，忽然有紅色水柱自地底射出，有說是掘傷了龍脈，工人不敢繼續開工。其後驗出水的顏色是地下水銀與硫磺所造成，惟工人猶有餘悸，於是集資重修觀音廟，希望得觀音庇蔭，使趨吉避凶。

又有說，在第二次世界大戰末期，黃埔船塢是當時盟軍轟炸目標。某天有炸彈落下，觀音廟側的屋宇蕩然無存，惟觀音廟仍屹立如故，其側百餘名學生罹難，而匿於廟內的人士卻安然無恙，居民均認為是觀音顯靈庇佑。故此，每年農曆正月廿六的「觀音開庫」大日子，紅磡觀音廟都是市民的熱門去處，「借庫」市民逼爆。以往都是通宵開放，方便善信向觀音大士求正財，抽吉利銀碼。

「大酒店」香燭舖林立

此外，區內另一特色是雲集多間俗稱「大酒店」的殯儀館，包括萬國、世界及寰宇等，在上世紀七十年代起落戶，附近都是香燭店，早年長年有家屬在街上焚燒紙紮祭品。雖然觀感上不佳，不過由於有車流不斷的機利士南路在中間分隔，對黃埔唐樓的住戶和小店影響不大。

發展商表示，項目會保留原區舊有色彩，當中的立體商業步行街，將會以主題區域劃分，部分商舖外觀設計會以區區舊有歷史文化為靈感，並保留部分具歷史價值的字體及構架物料，讓舊有色彩及文化得以延續，傳承人文情懷，薈萃新舊特色，成就未來現代社區。