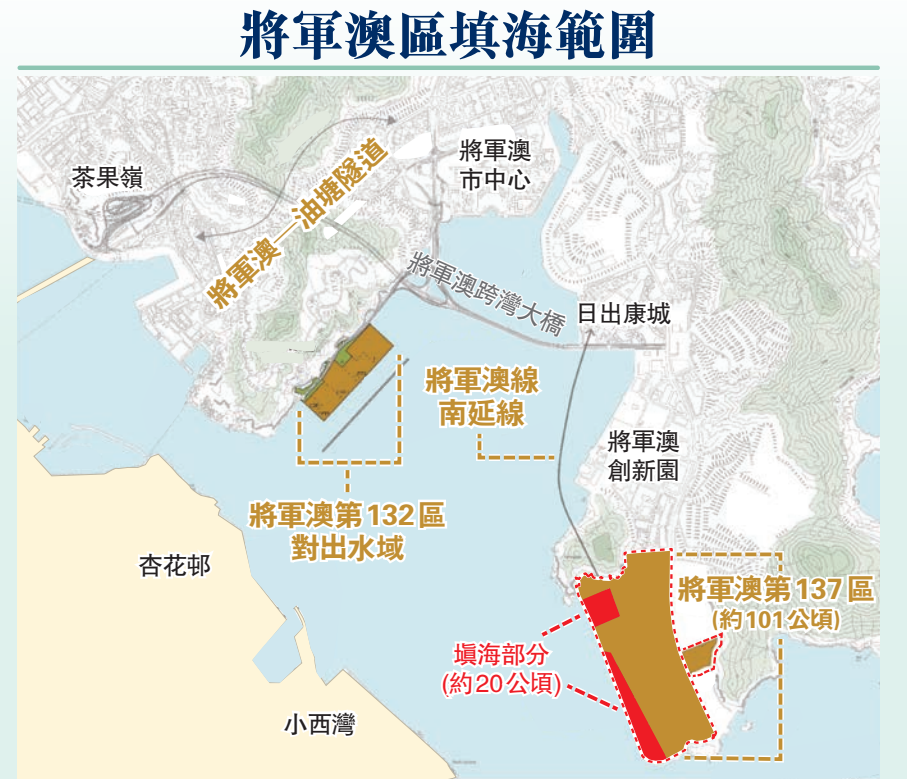


# 將軍澳137區造4個「太古城」

## 康城以南填海20公頃 大綱圖曝光 共建5萬伙



發展局昨公布在將軍澳區填海工程細節，擬建約5萬伙住宅，可供13.5萬人居住。圖為將軍澳第137區效果圖。



### 將軍澳區填海範圍

去年施政報告宣布將啟動將軍澳第137區及第132區填海工程，發展局昨公布計劃細節，當中137區發展土地為101公頃，包括在日出康城以南、鄰近將軍澳海水化淡廠範圍填海約20公頃，預料可共建約5萬伙住宅，規模相當4個太古城，按「7比3」公私營房屋比例，涉3.45萬個公營房屋及1.55萬伙私宅，可供13.5萬人居住。137區作為短中期的主要房屋供應來源，最快2025年動工，首批約1.26萬伙最快2030年入伙，料約3.4萬人受惠。

◆香港文匯報記者 曾業俊

### 將軍澳137區發展資料

可發展土地面積	約101公頃(填海約20公頃)
單位數目	約5萬伙 (公營房屋佔3.45萬伙、私營房屋佔1.55萬伙)
房屋組合	公營70%；私營30%
住用地積比率	公營6.5至7.5倍；私營4至6倍
建築物高度	公營主水平基準以上180米至200米；私人主水平基準以上120米至175米
單位平均面積	公營約55平方米；私人約82.5平方米
總規劃人口	約13.5萬人(公營佔9.3萬、私營佔4.2萬)
提供的休憩用地	每人3.5平方米
最快動工時間	2025年與132區同步啟動，料2028年完成填海
最快入伙時間	2030年入伙，首批涉約1.26萬伙單位及約3.4萬人
主要交通設施	將軍澳線南延線、將軍澳—油塘隧道、臨時公共運輸交匯處

據發展局公布的將軍澳第137區及第132區初步發展大綱圖顯示，137區位於將軍澳創新園以南，為一幅已平整土地，佔地約80公頃，目前大部分土地用作臨時填海料庫，貯存公眾填海料，供填海時重用。發展局發言人昨表示，該區將發展為以房屋用途為主的新社區，除現有約80公頃土地外，還計劃將現有躉船港池及沿海岸線填海約20公頃，合共造地約101公頃。

### 新社區可供13.5萬人居住

發言人指出，填海規模合適，既能配合規劃人口，亦不會影響位於西面的航道。以最高地積比7.5倍計算，料可提供約5萬伙單位，供13.5萬人居住。按「7比3」的公私營房屋比例，將涉3.45萬伙公屋及1.55萬伙私人住宅單位，最快2025年動工，首批約3.4萬人最快可於2030年遷入，涉約1.26萬伙單位。以港島區知名屋苑太古城共12,698伙單位計，137區建5萬伙約相當於新造4個太古城。137區的發展將以「更寬敞及優質居住空間」為願景，以較大的單位面積及更高的休憩用地土地比率為規劃基礎，公營房屋單位平均面積約55平方米(約592方呎)、私人

單位平均面積約82.5平方米(約888方呎)，平均每人可享用3.5平方米休憩用地。區內亦將設有零售及商業、政府、機構或社區用地、康樂及基礎設施。

### 在132區重置137區公共設施

發言人表示，將軍澳區內私人住宅佔比遠超公營房屋，但由於「希望137區可自己成為一個社區」，需要日常生活設施，如果太多公營房屋，可能會令社區設施未必可以持續，尤其是商場、餐廳等配套，因此不會進一步提高「7比3」的公私營房屋比例。為配合137區的房屋發展，當局建議於對岸將軍澳第132區對出，亦即將軍澳華人永遠墳場對出水域，以填海和削坡方式提供約25公頃土地，以容納兩個現時位於137區的公共設施和四個有特定地域要求的公共設施，這些設施均需設置於臨海位置以便日常運作。除了兩個須由137區重置的公眾填海料轉運設施和混凝土配料廠外，當局還將於132區對出的新造土地上，設置重要策略性的電力設施，以提升香港通過區域合作輸入零碳能源的能力。當局亦建議在132區建設一個建築廢料處理設施、一個廢物轉運站及一個海上垃圾收集站。

發展局強調，132區的填海及削坡比例未有定案，但承諾即使「削唔到坡」，最多亦只會填海25公頃，如果削坡順利，則有望減少填海面積。在不影響工程時間表下，當局會盡量削坡而減少填海，將對附近居民的影響減至最低。132區對出新造土地位置較偏僻，與最近的住宅維景灣畔約有1公里緩衝距離，較最初設計拉遠多200米。對出土地將以低密度發展，只興建數幢約20米至60米高的低矮建築物，加上進出這些公共設施的車輛可直接通往「將軍澳—藍田隧道」，預料往返九龍的車輛不會經過將軍澳新市鎮現有道路網絡，相信可大大減低對當區居民的滋擾。

### 非「由零開始」2028年完成填海

發言人表示，137及132區將於2025年同步動工，最快2028年完成填海。目前未估算計劃成本，暫時未有填海造價，但由於已有80公頃的平整土地，不是「由零開始」，估計工程規模不大，而且「未必好貴」，同時承認特區政府正展開多項大型工程，坦言「知道搞緊好多嘢，會睇住盤數」。發言人補充指，「填海20公頃就提供到5萬個單位，項目是值得投資推廣。」

### 交通難題

香港文匯報訊(記者 曾業俊)將軍澳新發展區的交通問題經常為人詬病，發展局指出，「將軍澳線南延線」將為將軍澳第137區提供鐵路運輸服務，以連接區內區外。137區的發展將視乎《策略性研究2030+》的公眾諮詢及擬議「將軍澳線南延線」的詳細設計，較高密度的房屋發展將圍繞擬建的137區中央範圍內鐵路車站，料超過三分之二人口可居於距離鐵路車站500米內。

另外，137區亦會同時配以最新擬議興建的對內及對外道路網絡，當中包括「將軍澳—油塘隧道」。惟發言人承認，137區入伙初期，將軍澳油塘隧道及將軍澳線南延線都未能投入服務，不過屆時將設臨時的公共運輸交匯處，提供巴士及小巴，讓首批入住居民接駁日出康城或將軍澳市中心，再轉駁鐵路。

擬議的將軍澳137區鐵路車站附近會有社區公園和地區文娛及商業設施，將成區內主要活動中心。道路將設於內陸，以善用海旁一帶提供連貫的海濱長廊及優美的綠化休憩空間供公眾享用。當局亦會推動「綠色出行」，鼓勵居民以步行或騎單車等模式出行。

### 暫不考慮建隧道至港島東

發言人補充，如果「將軍澳線南延線」以重鐵形式從現有的鐵路網絡，通過位於將軍澳創新園對出海底的隧道延伸至將軍澳第137區，當局會視乎進一步設計，可能需於將軍澳

創新園對出填海約2公頃，以提供一小片土地保護在進入水底前的一小段鐵路走線。發言人強調，已考慮當區居民不希望大型填海的意見，並因此大幅減少原先計劃的填海面積，但這2公頃填海土地是「必不可少」，需要保護走入海底的鐵路設施。當局會盡量向居民解釋，爭取支持。

發展局又引述運輸局的研究指，暫不打算興建過海隧道接駁137區到港島東，因為建隧道要投入大量資源，有相應發展機會才符合效益，但港島東「已發展得九九十十」，故現階段不考慮。

西貢區議員(日出康城環南)張美雄在FB回應稱，在將軍澳線南延線興建前，港鐵必須先加密班次，提升信號系統，否則莫說是將來再增加13.5萬人，現時人口也不能應付。另外也會繼續爭取將軍澳線南延線接駁至港島東，以進一步疏導人流。

### 議員倡區內建無軌列車

立法會議員林素蔚對政府聽取將軍澳居民意見，擱置在將軍澳創新園及康城對出水域進行大範圍填海，樂見以海底沉箱形式建設「將軍澳線南延線」至將軍澳第137區。林素蔚認為政府應慎重考慮其他無須填海內陸走線的利弊，例如興建無軌列車支線連接將軍澳至137區等方案；或者興建「將軍澳—小西灣」過海隧道，由137區直達小西灣等港島東地區；以及增設渡海小輪，由137區前往小西灣。

# 受惠復常通關 滙環單日吸金2.2億

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)復常通關效應下，新盤銷情轉旺。華潤置地(海外)及保利置業合作啟德滙環昨錄得5宗成交，吸金逾2.2億元。該5伙單位實用面積784至2,088方呎，涵蓋三房至四房戶，成交價2,465.2萬元至9,586.7萬元，呎價31,444元至45,913元，其中最高成交單位為第1座15樓A室，實用面積為2,088方呎，屬4房3套房附連私人升降機大堂間隔，以9,586.7萬元成交，實用呎價45,913元。當中更有同一組客戶斥資5,585.3萬元購入兩伙，分別為第6座19樓B室及19樓C室，同屬三房一套連儲物室間隔，實用面積分別為784及902方呎，分別以2,465.2萬及3,120.1萬元成交，實用呎價分別為31,444元及34,591元。滙環自去年底開售至今累售39伙，成交金額逾20億元。

### 利奧坊·壹隅本周連沽10伙

另外，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旺角利奧坊·壹隅本周連沽10伙，套現約5,884萬元，又指首階段復常通關帶動下樓市氣氛向好，剛性需求仍然強勁，預計未來數天內加推利奧坊·壹隅及利奧坊·巔岸單位應市。他指出，利奧坊系列深受年輕及上車

一族歡迎，至今共售出1,654伙，佔可發售單位1,735伙逾95%，總銷售額突破100億元。中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，旗下沙田火炭星凱·堤岸已取得入伙紙，項目工程進入最後階段，預計最快農曆新年後可開放現樓供參觀，並展開新一輪銷售。他續指，隨着內地與香港首階段復常通關，料能為樓市帶來正面作用，加上政府早前推出的「搶人才」措施，吸引專才到香港發展，亦能刺激樓市交投。

### 長沙灣甲廈套現逾1.25億

隨着香港邁向復常，已「撒辣」的工商物業亦成市場資金吸納目標。據悉，新世界位於長沙灣荔枝角道888號全新甲廈南商金融創新中心連沽7伙，總成交金額逾1.25億元，其中有兩家大手掃入3伙，平均呎價1.5萬元。上述大手成交單位位處高層，成交價逾6,300萬元，單位面積介乎約790至近2,000方呎，平均呎價達1.5萬元，為近期長沙灣區內高價成交。其餘售出單位則位處低層，成交價約1,453萬至約1,680萬元，平均呎價近1.3萬元。項目至今累售近80%樓面面積，買家包括金融機構、高等院校、上市公司及其他專業服務機構。



◆長沙灣南商金融創新中心連沽7伙，總成交金額逾1.25億元。



◆仲量聯行料，香港與內地復常通關將為市場帶來正面影響。資料圖片

# 甲廈去年底空置率升至12.1%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港商廈供應即將踏入高峰，減慢商戶消化寫字樓樓面的速度。仲量聯行昨日發表的《香港地產市場觀察》報告中指出，受到有新落成樓面影響，去年12月底整體市場空置率上升至12.1%。然而該行相信，香港與內地復常通關將為香港寫字樓市場帶來正面影響，效果於今年下半年趨顯著。仲量聯行指出，由於年底租賃活動有限，整體甲級寫字樓市場在去年12月錄得11.69萬方呎的負淨吸納量。同時，非核心商業區的新供應也推高整體空置率，九龍東的空置率上升至19.5%，中環及灣仔/銅鑼灣的空置率則分別微升至8.8%及10.2%。

### 下半年租賃交投有望回升

該行稱，去年12月整體市場租金按月進一步下跌0.4%。主要分區市場中，中環和灣仔/銅鑼灣租金分別下跌0.5%和0.4%，整體市場租金2022全年合共下跌3.7%。仲量聯行香港董事總經理鮑維歷表示，內地復常通關將為香港經濟帶來正面影響，大部分企業今年將會受惠，並相信隨着時間推移，來自內地的企業將在港擴充或開設辦公室，預期對香港寫字樓市場的正面影響於今年下半年將更顯著。仲量聯行香港研究部執行董事黃志輝表示，去年12月商舖租賃市場仍然疲軟，核心區的商舖租賃成交主要來自短租的商戶。然而，復常通關對商舖市場的帶動作用將較對其他物業市場更明顯，商舖租賃交投將於今年回升，市場對核心區商舖的需求將逐步恢復。