

152萬呎樓面 提供1000車位 逾10萬呎休憩地

新地逾百億旺角建

Green Heart

新鴻基地產去年3月1日以47.29億元、樓面地價每呎3,100元奪得旺角洗衣街與亞皆老街交界大型商業地皮，最近向城規會提交申請，提出優化政府當初的構思，以「Green Heart」概念興建1幢樓高320米的地標商廈，屬於九龍區第二高地標。新地執行董事陳康祺表示，項目總樓面152萬方呎，總投資額逾百億元，預計2030年落成。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆項目強調設置公共空間和園景綠化供大眾使用。

◆新地相信洗衣街項目可跟鄰近的MOKO新世紀廣場帶來協同效應。

◆新地陳康祺表示，今次規劃申請主要是將社區設施重新擺位，令持份者更容易使用。



◆項目擁有超過10萬方呎公眾休憩用地。



新地冀將項目建設成新一代智慧綠色建築地標，亦為社區提供更便利設施。項目總樓面達152萬方呎，其中53層連3層平台的主大樓，提供20萬方呎商場及120萬方呎商業樓面，另外主樓北面設1幢4層連3層平台，設有約5萬方呎社區設施附屬大樓，南面為兩層高小型零售設施，基座由商場及地庫連接。項目亦有超過10萬方呎公眾休憩用地，地庫為多層停車場，亦有小巴及跨境巴士上落客車位，提供約1,000個停車位及上落客車位。頂層設有區內唯一的公眾觀景台。

社區設施改擺位更好運作

新地執行董事陳康祺表示，今次規劃申請主要是將社區設施重新擺位，提供通道增加人流、車流，令持份者更容易使用。資料顯示，政府對項目的原本構思方案是5萬方呎的社區設施樓面分布北面的社區設施附屬大樓以及主座大樓的1樓及2樓平台大部分樓面。而新地除保留社區設施大樓外，會將社區會堂搬至項目5樓，並且利用空中天橋連接原有社區設施大樓，騰出1樓及2樓空間組成一個廣闊的商場。

他指，項目設有約5萬方呎的社區設施，分別

是長者日間護理中心、長者鄰舍中心、精神健康綜合社區中心、社區會堂及綜合青少年服務中心。為令設施更符合使用者需要，新地主動訪問4個社區服務團體，進行4日街訪及調查，共有400多人參與。經研究後建議，把長者日間護理中心置於附屬大樓2樓，以便照到自然光，以及設置車道及落車位方便復康巴士接載長者直接到中心門口。綜合青少年服務中心外設有具備園景設計的共用空間，並在附屬大樓頂層設置公共空間和園景綠化供大眾使用。

與新世紀廣場啟協同效應

項目亦建議增建一條行人天橋接駁黑布街，加上原擬接駁的旺角道行人天橋和接駁旺角車站的園景行人通道，將構建完善的行人網絡。同時又建議於聯運街及洗衣街增加車輛出入口位由原本1.5組增至4組，方便各類私家車、小巴、跨境巴士、復康巴士以至貨車等出入，以改善車流量及舒緩區內路面擠塞狀況。

陳康祺相信，洗衣街項目可跟同系鄰近的MOKO新世紀廣場帶來協同效應，又認為現今市場對智慧綠色商廈有一定需求，加上項目四通八達，集團長遠看好其前景。

邀請「樹博士」保育3棵老榕樹



◆「榕樹廣場」除3棵老榕樹外，同時額外種植50棵樹。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）根據洗衣街地盤賣地條款規定，發展商要保留地面3棵老榕樹，並要作出保育。新地執行董事陳康祺表示，集團為此邀請有「樹博士」之稱的教育大學社會科學系（地理及環境科學）研究講座教授詹志勇訂制保育計劃。

由於原本在榕樹下挖空地庫做法不利老榕樹的健康，因此集團改為挖深其他位置，將地庫由5層增加至6層。陳康祺透露，有關工程預計令項目建築成本增加至少一成。

地面「榕樹廣場」促涼島效應

除了保育，新地也希望這3棵老榕樹走進市民眼前，於是規劃「榕樹廣場」，令大家可以近距離欣賞。新地工程管理部策劃總監麥啟華表示，項目提供逾10萬方呎公眾休憩用地，包括在地面入口設立「榕樹廣場」，3棵老榕樹作為特色植物，同時額外種植50棵樹；目標綠化覆蓋率達30%。他預計，項目綠化措施可望產生Cool Island Effect（涼島效應），降低地面溫度。

大手客轉活躍 4700萬掃明雋9伙



◆土瓜灣明雋（紅框）獲將軍澳投資者以約4,700萬元掃入9伙。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府全面「撤辣」後，樓市交投回勇，展現大手客購置市區新盤單位，繼日前土瓜灣軒獲一買家連掃10伙後，同區的明雋亦剛獲單一投資者連掃9伙，旺角東Elize PARK亦錄公司客買入兩層共6伙單位。

明雋自早前推出全新「400天先後付付款計劃」後，即獲將軍澳投資者以約4,700萬元掃入9伙。住明集團營業及市務總監馮倩平指，該9伙單位面積231至260方呎，成交價485萬至628萬元，呎價20,977元至24,157元。

公司客一口氣購6伙Elize PARK

樂風集團旗下旺角東Elize PARK過去4天售出12伙，包括獲大手客以公司名義斥資逾4,500萬元購入兩層共6伙單位，涉及4伙兩房單位及2伙一房，面積243至341方呎，成交價595萬至846萬元，最高成交呎價25,392元。

至於路勁地產與港鐵合作黃竹坑站晉環有大手客連購2伙兩房開放式單位作自住及投資，分別為2A座27樓H室及30樓H

室，面積同為488方呎，成交價1,304.8萬元及1,321.2萬元，折算呎價26,738元及27,074元。該盤「撒辣」後累售25伙。

親海駁特色戶雙破頂成交

大額新盤亦不乏承接，更錄新高成交。長實旗下油塘親海駁昨以逾1,500萬元招標售出第1座27樓A室頂層三層連天台特色戶，面積736方呎，呎價約20,389元，成交價及呎價均創項目新高。消息指，買家為內地客。

新地旗下馬鞍山白石雲海別墅亦以7,808.7萬元招標售出Lily Avenue 1號洋房，面積3,199方呎，呎價24,410元。華懋集團及港鐵合作發展的何文田站聯一·天海以1,581.2萬元售出第2A座3樓B室，面積597方呎，呎價26,487元。華潤置業（海外）及保利置業的啟德濱翠昨沽2伙三房單位，吸金逾8,462萬元。

Belgravia Place推特色戶招標

另外，恒地旗下長沙灣Belgravia Place前晚加推92伙，面積199至645方呎，包括24伙頂層單位，折實價360.8萬至1,565.4萬元，當中分層標準戶加價少於4%，並落實下周一發售24伙頂層單位，下周二發售68伙分層標準戶及推出5伙平台特色戶招標。該盤至昨日累售333伙。

裕泰興董事總經理羅秉業表示，屯門小欖美利海灣加推7號及11號洋房招標發售，面積4,399及4,603方呎，同時項目推出「1095天特長成交期」付款計劃，買家可享優先入住優惠。他又指，馬頭角城軒分層單位已沽清，僅餘兩伙特色戶，已有區內客入標。

嘉里建設旗下九龍半山巔外下周二招標發售第2座3樓A室分層大宅，面積4,557方呎，連2個停車位。

佳兆業清盤呈請聆訊再押後

香港文匯報訊（記者 莊程敏）內房佳兆業（1638）清盤呈請聆訊再次押後，佳兆業昨公布，高等法院已批准有關將花旗國際有限公司替換為呈請人的申請。替代呈請人已獲許可提交及送達一項針對公司的重新修訂呈請書，該呈請是關於公司所發行於2023年到期的10.875%票據未償還本金7.5億美元及應計利息尚未償還的事宜。重新修訂呈請的聆訊已延期至4月29日。有關原呈請的撤銷申請經各方同意已被駁回。該股昨收報0.105元，升1.942%。

聆訊已延期至下月29日

據外電報道，在聆訊中的討論，清盤呈請的原呈請人要求退出聆訊。一個債券持有人特設小組的法律代表周五在法庭外表示，該小組已指示佳兆業的債券受託人申請替代原呈請人。佳兆業去年被布洛德峰投資顧問有限公司（呈請人）針對公司向高等法院提出日期為2023年7月6日的清盤呈請，內容有關未償

還佳兆業集團有限公司發行的若干以人民幣計值的公司債券，涉及本金1.7億元人民幣及應計利息，但聆訊多次被押後。

恒大清盤人聘3家律師行

另一間正進行清盤的內房中國恒大（3333），有消息指，其清盤人已聘請3家律師事務所，包括高偉紳律師事務所和泰德威律師事務所及祁卓信蘇期股律師行，為清盤提供法律意見。清盤工作已進行約6周。消息又稱，律師將尋找可能導致恒大債務違約的公司、管理層和外部顧問存在不當行為和疏忽的證據。

香港法院於1月29日任命安邁顧問董事總經理Edward Simon Middleton及黃詠詩作為清盤人。有海外投資者表示，恒大清盤可能持續十多年，並成未來中國大型企業清盤流程的藍圖。另有分析指，恒大清盤速度將取決於內地法院是否承認香港的判決。若承認這一裁決將允許債權人扣押未質押的中國境內資產，但過程可能需數年時間才能完成。

新盤低價搶客 CCL周跌0.81%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）農曆年間買賣活動減少，加上新盤低價搶客，以及觀望財政預算案，二手交投造價受影響。中原城市領先指數CCL最新報144.19點，按周跌0.81%，連跌兩周共1.12%，創逾7年新低，比去年高位亦跌近一成。至於3月3日及7日長沙灣新盤兩輪銷情理想，對本地二手樓價影響將於3月下旬公布的CCL才開始反映。

周末預約睇樓量續向好

CCL今年累跌2.05%，中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指，「撒辣」等措施生效後，樓市成交急增，發展商繼續以求量不求價的

策略促銷，相信短期二手樓價仍受壓，但跌幅有望收窄，下季有機會止跌回穩。

另一邊廂，美聯物業分行統計，財政預算案「撒辣」後第二個周末（9日至10日），15個指標屋苑預約睇樓量錄約537組，連升5周，按周再升12.1%，創逾13個月新高。至於中原地產十大屋苑預約睇樓量亦錄約615組，按周再升20.6%，連升4周，更創近兩年新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，「全撒辣」的效應絕非「曇花一現」，該行亦調升本月成交預測，預計一手交投可錄約2,500宗，創40個月新高；期內二手成交料可錄5,000宗，亦創13個月新高。

鯽魚涌四房豪宅 8年蝕近6000萬

香港文匯報訊（記者 蔡競文）樓市「撒辣」後一二手成交回暖，但在供應壓頂、新盤低價搶攻下，二手屢見慘蝕沽貨個案。最新一單大額蝕讓個案來自鯽魚涌Mount Parker Residences特色戶，原業主持貨8年蝕近6,000萬元離場。

利嘉閣地產譚達榮新近促成Mount Parker Residences極高層特色4房戶二手成交，單位面積2,696方呎，連約188方呎平台，業主原以1.38億元放售單位，最終以7,950萬元成交，呎價29,488元。原業主在2016年以近1.39億元買入單位。買家為區內換樓客，鍾情單位為同區極稀缺的大面積單位，坐擁無敵海景，逐睇樓後即沽購。

此外，北角上車盤明暉大廈近日亦錄蝕讓，世紀21日昇地產蔡嘉駿表示，成

鯽魚涌Mount Parker Residences



交是A座高層2室，面積約210方呎，兩房改為一房，成交價352萬元，呎價16,762元。

北角明暉不足7年跌價14%

單位去年12月叫價425萬元，放盤3個月，最終減價73萬元成交，減幅達17.1%。原業主於2017年12月以408萬元購入上址，賬面損失56萬元或14%。

中原地產柯勇表示，該最新促成1宗日出康城4A期晉海1B座高層D室交投，面積471方呎，兩房開隔，以649.8萬元易手，呎價13,796元。原業主2017年10月以746萬元購入，持貨近6年半賬面需蝕96.2萬元或12.9%離場。將軍澳本月暫錄88宗成交，晉海佔3宗，平均呎價13,734元。