

業界倡洪水橋 40%商地改住宅

籲充分階段補地價 延長完成換地期限

香港近年賣地屢現流標，除市況令發展商出價低外，亦與土地用途與市場胃口相左有關。有香港主要發展商就認為，洪水橋市中心區以純商業發展的規劃不合時宜，疫後改變了人們的辦公習慣，寫字樓空置率持續高企，純商業發展的規劃恐難引起市場興趣，建議可參考中央活力區（CSD）概念，在原本高達90萬平方米（約1,000萬方呎）的純商業樓面規劃中，將其中四成樓面改為住宅或混合用途，預計可提供約8,000伙住宅；並建議允許分階段提交第二期發展範圍用地的換地申請及分階段補地價，或先集中發展已有基建支持的土地，並延長完成換地基本條款的期限。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

政府為了加快收地發展「北部都會區」，今年2月就洪水橋/厦村新發展區內的指定用地，邀請原址換地申請，第二期及餘下發展範圍包括29公頃（約312萬方呎，不包括工業用地），將帶來約2,153萬方呎的樓面面積，包括商業樓面面積約1,615萬方呎（佔77%）、住宅樓面面積約431萬方呎（佔23%）；其中第二期發展範圍包括16.9公頃土地（約182萬方呎，不包括工業用地），將帶來近1,400萬方呎樓面面積，當中商業樓面面積約1,180萬方呎（佔85%），主要集中於洪水橋市中心區（逾1,000萬方呎）；住宅樓面面積約215萬方呎（佔15%）。

共接9宗原址換地申請

第二期發展用地原址換地申請已於今年4月底屆滿，連同餘下階段收到9宗申請。地政總署會於短期內公布該新發展區原址換地補地價標準金額，而接納包括補地價金額的具約束力基本條款建議，期限為明年3月31日。據了解，主要發展商於洪水橋市中心區持有數幅土地，所持大部分土地已透過多份申請提交了原址換地申請。

主要發展商認為，政府將洪水橋中心區的土地用途規劃以商業為主，在10.2公頃土地上，把逾1,000萬方呎樓面全部用於商業發展，是未察覺到一場疫情令全球的工作常態出現轉變，全球都面對寫字樓供應過剩、空置率高企問題。綜合萊坊、高力國際、世邦魏理仕的數據顯示，去年第四季度美

國舊金山灣區寫字樓空置率達27%、深圳寫字樓空置率達24%、墨爾本寫字樓空置率達14%、紐約寫字樓空置率達13%，而香港於今年首季寫字樓空置率為17%。

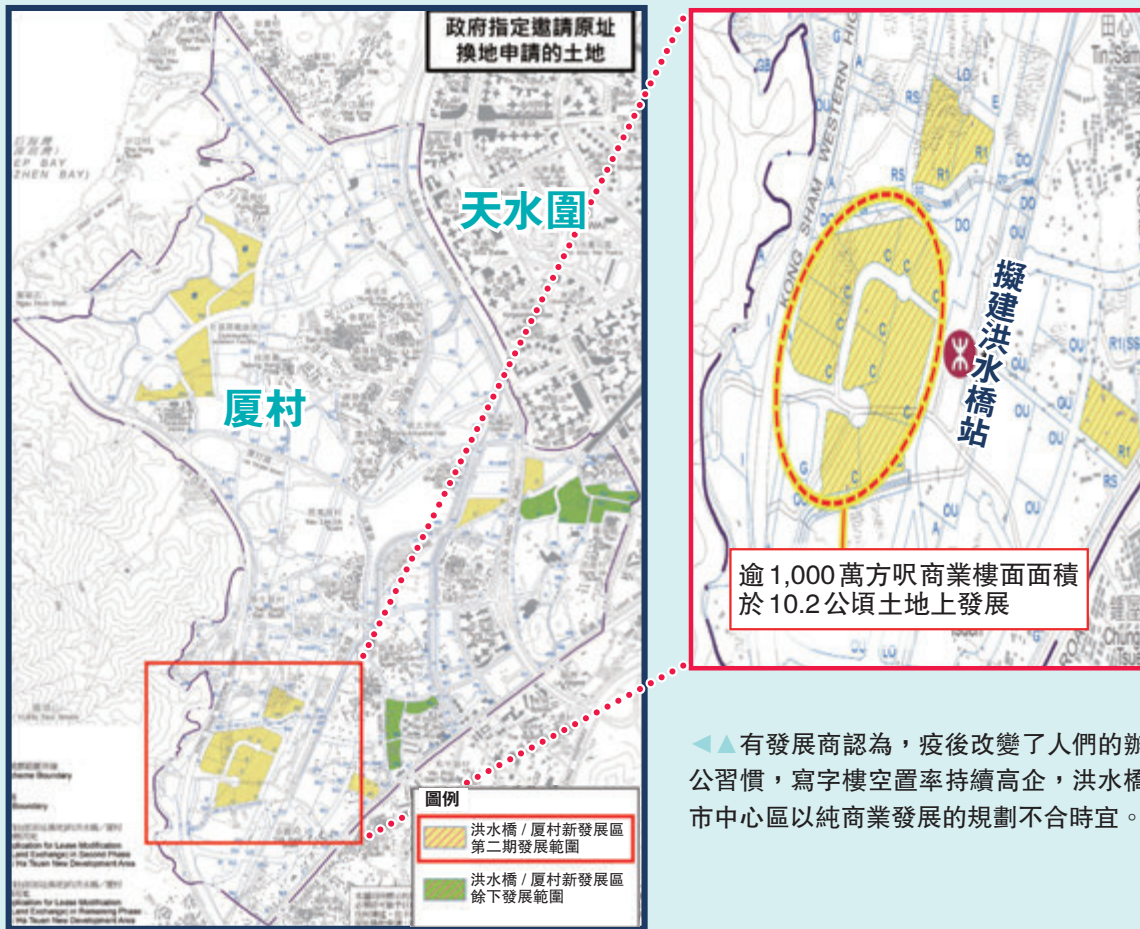
主要發展商認為，洪水橋市中心區以純商業發展的規劃不合時宜，按目前市況，若規劃不作改變，區內逾千萬方呎商業樓面面積需在明年3月底前即僅僅一年之內完成換地安排，時間安排不切實際，極具挑戰，政府亦需要避免寫字樓供過於求。

可物色個別地塊試行CSD

因此建議當局可採用先行先試模式，在洪水橋市中心物色個別地塊，試行中央活力區（CSD）的規劃發展，採用「混合發展」模式。由於項目規模大，除非政府批出的補地價金額十分低，否則發展商無可能一次過支付龐大的補地價，建議政府可考慮允許分階段提交第二期發展範圍用地的換地申請及分階段補地價，或先集中發展已有基建支持的土地，並延長完成換地基本條款的期限。

此外，主要發展商指出，洪水橋鐵路站預計2030年落成，與前海對接的港深西部跨境鐵路更要2034至2038年才完成，換言之洪水橋仍要逾十年時間才有鐵路直通前海，發揮最大的經濟效益，況且政府只需作出簡單的規劃改動便可以，需時約兩個月，因此現時規劃上的改動並不會拖慢洪水橋的發展。主要發展商表明，若政府完全不接納上述意見，多數不會參與其中，最終寧願等政府收地。

洪水橋/厦村新發展區缺少住宅用地



有發展商認為，疫後改變了人們的辦公習慣，寫字樓空置率持續高企，洪水橋市中心區以純商業發展的規劃不合時宜。

改劃後料提供8000伙住宅

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）主要發展商指出，政府推動發展「北部都會區」以推動新科技發展，提升香港產業的競爭優勢，又積極搶人才，爭取企業落戶香港，都是有利香港發展前景。況且香港擁有5間全球百強大學，是各大城市中少有的，當中亦有不少來自內地以至海外人才，要留住人才，便要有好的宜居環境。

字樓樓面只佔21%，住宅樓面佔63%，零售樓面佔7%，酒店樓面佔9%。

因此主要發展商相信，洪水橋市中心區除了要有商業項目外，亦應加入住宅、文娛設施如博物館等配套，建議在原本高達90萬平方米（約1,000萬方呎）的純商業樓面規劃中，將其中四成樓面改為住宅或混合用途，即約400萬方呎，以平均每伙500方呎計，可提供8,000伙住宅單位，居住人口約2萬人，並加入文化、創意及社區等元素，與附近的文娛樞紐和知識創新區產生最大的協同效應，令該區發展更平衡。而非現時規劃主力作商業用途，上班一族放工後便離開此區域，因缺少住宅用地而令洪水橋市中心在晚上和周末缺乏活力。

可參考九龍站混合式發展

洪水橋/厦村新發展區作為「北部都會區」的高端專業服務和物流樞紐，未來會有不少人才匯聚，而洪水橋市中心區的可發展樓面與九龍站相若。位處市中心的九龍站以混合式發展，當中寫

中央活力區成全球趨勢



倫敦 Wood Wharf 在可建樓面 549 萬方呎中，將不少於一半劃為住宅及生活配套。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）後疫情時代，人們工作生活模式發生了巨大的轉變，反觀傳統的國際大都會卻出現寫字樓空置率高企的情況，全球不少中央商務區都作出轉變，不再單純作商業用途，融合了各式各樣居住、工作和娛樂功能混合社區的中央活力區成為全球趨勢。

以倫敦金絲雀碼頭和道格斯島為例，2023年第四季平均寫字樓空置率達17%，遠高於整個倫敦10%的平均空置率，於是金絲雀碼頭向住宅和配

套服務設施積極投入更多資金以提升地區的活力，其中 Wood Wharf 在可建樓面 549 萬方呎中，將不少於一半劃為住宅及生活配套；而 North Quay 亦在可建樓面 388 萬方呎中，將不少於三分之一樓面用作住宅及生活配套，並引入社交媒體和生命科學等新型產業。

哈德遜廣場加入玩樂元素

美國紐約哈德遜廣場亦將居住、工作及玩樂元素加入，在1,819萬方呎總樓面中，將約40%樓面作為住宅及生活配套，使哈德遜廣場從一個廢棄鐵路站變成了一個受歡迎的目的地。

香港亦有不少例子，如市建局位於觀塘市中心第四及第五區項目，之前政府以規劃作地標式商廈為主，儘管已讓發展商可以因應市況彈性安排作寫字樓、酒店或商場的比例，結果去年1月截標時只收到一份標書，最終流標。市建局亦因應市況轉變，計劃採用「垂直城市」發展理念，將項目由「商業用途」改變為「其他指定用途（混合發展）」的發展模式，並結合「一地多用」概念，在發展中預留足夠的彈性，加入105萬至118.4萬方呎的住宅樓面（佔總樓面約四成），並允許住宅與非住宅發展在水平上和垂直上互相兼容。

Blue Coast 4伙三房戶提價最多5%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤銷情持續暢旺，發展商趁勢加價。長實夥港鐵合作發展黃竹坑站港島南岸 Blue Coast 昨日更新價單，將其中4伙三房戶率先加價3%至5%，該批單位實用面積750至773方呎，當中加幅最大單位為2B座37樓A室，實用面積750方呎，原定價2,319.6萬元，最新加價至2,435.6萬元，加幅5%，扣除最高折扣15%，折實價2,070.26萬元，折實呎價27,603元。新地夥港鐵合作元朗站 The YOHO Hub II 首輪銷售於昨天截票，市場消息指初步估算共收到逾8,700票，以明天開售210伙計，超額登記逾40倍。

位仍會陸續於短期內調整售價及優惠。

此外，長實營業經理詹勳榮指出，沙田名日·九肚山昨日以1,868.3萬元售出第2座9樓A室，實用面積1,213方呎，四房兩廳，呎價15,402元。消息指買家於附近學府工作。項目自5月1日後短短9日售出11伙四房戶，套現逾2.13億元，發展商不排除日後會削減優惠。

啟德天瀧三房3306萬沽

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，啟德天瀧昨日以招標形式售出第2座21樓B室，實用面積1,002方呎，三房兩廳，成交價3,306萬元，呎價32,994元。

新藝控股執行董事陳思遠表示，受惠於特區政府全面「撤辣」措施，坪洲寶翠灣1號迄今累售9伙，總成交額近億元，買家包括香港人及內地客，集團將於短期內展開新一輪銷售部署。

The YOHO Hub II 收票超40倍

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，Blue Coast 累沽562伙，佔已推出可發售單位逾88%，套現逾106億元，是次提價單位加幅約3%至5%，仍屬溫和加幅，還未到成本價，相信餘下單

主辦機構：香港文學館、香港作家聯合會、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、香港公共圖書館、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、徐訏等

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：宋以明、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：嚴吳嫻露、何業薇
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、李駿一
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：黃熾然、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