

「滙都 II」加推 88 伙 325 萬入場

呎價 10488 元 周日公開發售

泛海國際旗下洪水橋「滙都 II」原價加推 88 伙，以 90 天現金即供最高折扣 14.5% 計，折實平均呎價 10,488 元，折實入場 325.15 萬元，折實入場呎價 9,588 元，整批單位將於本週日 (22 日) 公開發售。

●香港文匯報記者 梁悅琴

▶ 泛海國際集團執行董事關堡林 (左) 稱，「滙都」整個項目累售 552 伙，總成交金額逾 27 億元。



high park II 滙都 II
原價加推新價單 88 伙
第 5 座單位首度登場
折實入場呎價由 9,588 元起
12 月 22 日 (星期日) 上午 11 時正式發售

泛海國際集團執行董事關堡林表示，「滙都」整個項目累售 552 伙，總成交金額逾 27 億元，其中「滙都 II」推出以來，累沽 134 伙，成交金額逾 5.7 億元。昨天原價加推 88 伙，其中第 5 座單位為全新首度推出。以一房最低折實入場價單位、第 5 座 1 樓 A02 單位計，單位折實入場價 325.15 萬元，以滙豐銀行首 5 年定息計劃計算，首 5 年每月供款為 11,281 元；如以兩房最低折實入場價單位、第 5 座 1 樓 A09 單位計，單位折實入場價為 3,998,400 元，首 5 年每月供款為 13,873 元。

關堡林又指，「滙都」坐擁三鐵優勢，輕鐵及巴士總站就在眼前，步行約一分半鐘前往洪水橋輕鐵站，而步行約一分鐘抵巴士總站，鄰近高速公路駕車約兩分鐘迅速多條幹道，經多條幹線迅速都會據點，可輕鬆往來機場以及尖沙咀等多個本港核心地區及大灣區，無論往返內地及香港核心金融中心區均非常

方便。此外，大型商場、民生設施就在門前咫尺。

另一邊廂，會德豐地產旗下啟德 DOUBLE COAST I 於周日發售 20 伙，實用面積 324 至 627 平方呎，折實價 584.3 萬元至 1,327.6 萬元，折實呎價 16,184 至 21,174 元。同系區內 MIAMI QUAY 1 亦於周日發售 10 伙，實用面積 457 至 620 平方呎，折實價 995.1 萬元至 1,468.9 萬元，折實呎價 21,775 元至 26,426 元。同系區內 MONACO MARINE 周日亦發售 5 伙，實用面積 328 平方呎起，折實價 839.1 萬元至 879 萬元，折實呎價 25,582 元至 26,799 元。同系藍田 KOKO HILLS、KOKO ROSSO 及 KOKO MARE 於周日共推出 25 伙招標，涵蓋兩至三房，實用面積 426 至 770 平方呎。

資本策略旗下佐敦高臨影美聯物業推出聖誕置業優惠，即日起至 2025 年 1 月 5 日經美聯物業購入項目任何一手單位的首 5 名買家可獲贈「2 萬元置業旅遊禮

券」，優惠總值 10 萬元。資本策略執行董事何樂輝表示，高臨累售 184 伙，套現 15 億元，而部分付款優惠將於本月底到期，未來將因應市況作調整，而待售單位以兩房及三房為主。

「天璽·天」四房戶 5914 萬沽

新盤成交方面，新地旗下啟德「天璽·天」昨透過招標以 5,914.58 萬元售出第 6 座 (Apex Tower) 41 樓 Superior Sky Villa B 單位，四房雙套間隔，連 555 平方呎平台，實用面積 1,622 平方呎，呎價 36,465 元。

啟德「天瀧」兩個月套現 18.8 億

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」透過招標售出第 3 座 26 樓 B 室，三房間隔，實用面積 1,085 平方呎，成交價 3,860 萬元，呎價 35,576 元。項目自 10 月中起以現樓形式推售後連沽 48 伙，套現約 18.8 億元。

東涌東站第一期重推 收 4 份標書

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 「拆細後」重推的港鐵東涌東站第一期物業發展項目昨日截標，港鐵公司公布，該項目共收到 4 份標書。長實、新地、南豐、信置夥鷹君均有份遞交標書。港鐵將詳細考慮有關標書，並於稍後公布招標結果。綜合市場估值約 3.2 億至 4.8 億元，每方呎估值約 1,000 至 1,500 元。

住宅單位減至約 600 伙

該項目去年 11 月因無發展商入標而流標，相隔一年捲土重來「拆細」重推，早前合共收到 33 份發展意向書。項目位於興建中的港鐵東涌線東涌東站對面，預計 2029 年竣工，住宅樓面上限降至約 32 萬方呎，並將商場部分剔出，作純住宅發展，料單位數目由 1,200 伙減至約 600 伙。

東涌東站物業發展項目坐落於稱為東涌市地段第 53 號的地段，位於興建中的港鐵東涌線東涌東站對面，該站預計於 2029 年竣工。項

目將分期進行發展，提供完善的購物、社區設施及公共運輸交匯處配套。第一期位於項目的東南部分，其住宅樓面面積上限為約 32.29 萬方呎。

新標書剔除商場部分

翻查資料，東涌東站物業發展項目在 2023 年 11 月曾推出，當時截標現場僅收 1 份標書，惟最終「零入標」，成為十年來反應最差的港鐵項目。當時港鐵指第一期位於項目的東南部分，其住宅樓面面積上限為 8.75 萬方呎。不過最新重新推出招標的部分，住宅樓面大幅削減約 53.6%，並未設有商場部分。

中原測量師行聯席董事張競達表示，項目位處將來的東涌東站對面，鐵路盤向來受買家追捧，銷情有保證。雖然現時東涌新擴展區的交通及配套並未完善，但日後會有鐵路、商場、社區設施等落成，地皮具一定的吸引力及發展潛力。

THE CENDAS 獲跨國企業預租諮詢

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 爪哇集團位於九龍灣常悅道 15 號的商業發展項目正式命名為「THE CENDAS」。配合起動九龍東計劃，THE CENDAS 打造成商業、綠化、休憩空間兼備的超甲級商廈。項目已獲多家國際知名品牌及跨國企業預租諮詢，市場消息指，THE CENDAS 已展開招租，每呎租金將參考同區甲級商廈，項目預計 2025 年上半年落成。

THE CENDAS 樓高 23 層，總樓面面積高達 50 萬平方呎，提供約 47 萬平方呎超甲級寫字樓層面積及約 27,600 平方呎零售設施。辦公樓單一樓層樓面面積超過 27,500 平方呎，單位進深最深達 14 米，層與層之高度達 4.9 米 (淨樓底高度亦達

3.4 米)。辦公室設計同時提供包括升高地台、假天花及窗簾等完善配置。

獲多個頂級綠色認證

項目嚴格採用可持續發展標準設計與施工，尚未竣工已獲多個頂級綠色認證，包括綠環評新建建築 (1.2 版) 暫定金級、國際 WELL 建築研究院之 WELL Core 預認證、美國綠色建築協會 LEED® 金級預認證及英國 WIRESCORE 預認證，足見項目在節能、環保、減少排放等方面的高度認可。此外，項目為配合綠色出行的大趨勢，兼容各種電動車型號，所有車位 (167 個車位及 16 個電單車位) 均配備電動車充電器或充電插座。

特刊

橫琴實踐 澳門「一國兩制」新探索 ⑥

橫琴涉澳民生服務體系 由「試點示範」向「服務拓展」

為澳門居民在橫琴安居樂業打下扎實基礎

「橫琴打造便利澳門居民生活就業的新空間，對於長期來往琴澳生活工作的居民來說印象深刻。」澳門大學法學院教授、博士生導師涂廣建表示，他在 2015 年第一次到訪橫琴時，感受到的是基礎設施匱乏；如今橫琴的面貌已煥然一新，特別是新建的便利澳門居民生活和就業、創業的相關項目設施，為澳門居民在橫琴安居樂業打下扎實的基礎。

涂廣建表示，在創業方面，橫琴通過一系列政策扶持港澳青年在此扎根。橫琴·澳門青年創業谷以低廉的租金和完善的孵化設施吸引了大量澳門創業者和青年人才，為他們提供了相互交流合作的平台，激發了許多新的企業誕生。

「目前超過 2.16 萬名澳人在橫琴居住生活與就業，這表明橫琴已具備吸引澳門居民定居的條件與魅力；尤其是橫琴通過積極培育和引進多元化的產業體系，如金融服務、科技創新、文旅會展等，大力拓寬工作崗位供應渠道，為澳門居民提供了豐富的就業選擇。」華南城市研究會常務

副會長、粵港澳大灣區創新智庫常務副主席姚育賓表示，橫琴還在教育體系上大膽創新，既解決了澳門居民子女在內地就學問題，讓澳人家能夠在橫琴穩定扎根，也有利於粵澳兩地教育協同發展邁向更高層次。

專家倡橫琴與澳門加快職業資格互認的進程

在橫琴·澳門青年創業谷不遠處的橫琴「澳門新街坊」項目，已成為觀察琴澳民生融合的重要窗口。「該項目不僅為澳門居民提供優質的住宅環境，還在教育、醫療、行政服務等全面對接澳門標準。」涂廣建說，比如「澳門新街坊」旁的濠江中學附屬橫琴學校採用澳門課程體系，孩子們可享與澳門相近的免費教育待遇。

目前「澳門新街坊」還配備了澳門政務 24 小時自助服務中心、家庭社區服務中心、民生驛站、長者服務中心等公共服務設施。而衛生站參照澳門特區的衛生中心運營模式，澳門居民可在此享受到澳門的免費醫療服務。「橫琴在便利澳門居民生活就業的『新空間』之『新』，亦正體現在便利澳門居民生活和就業方面的一系列創新。」涂廣建說，社會保險和基本醫療服務的完善，為在橫琴就業的澳門居民提供了充分的保障。而橫琴積極吸引國際資本與外資企業入駐，也使得橫琴成為澳門居民職業發展的新平台。

對於橫琴未來發展的方向，涂廣建認為，進一步推動琴澳一體化是關鍵。他建議橫琴與澳門加快職業資格互認的進程，尤其是各類緊缺急需的技術職業領域，實現橫琴與澳門在勞動市場上的真正互通。同時，他還呼籲加強稅收、資金流動等制度和法律的對接，為澳門居民在橫琴工作和生活提供更高效率的支持。涂廣建坦言：「只有讓澳門人在橫琴生活和澳門無差別，他們才會真正把橫琴視為『第二個家』。」



目前橫琴粵澳深度合作區正加速打造「便利澳門居民生活就業的新空間」。多位專家學者受訪時表示，這當中最突出的成效體現在澳門居民在橫琴就業和創業等方面，而橫琴「澳門新街坊」項目也成為觀察琴澳民生融合的重要窗口。專家建議琴澳進一步加快職業資格互認的進程，實現兩地在勞動市場上的真正互通，還要加強稅收、資金流動等制度和法律的對接。而目前橫琴也推進探索民生服務體系由「試點示範」向「服務拓展」有效轉變。

供圖：橫琴粵澳深度合作區行政事務局

●橫琴口岸。



●橫琴澳門新街坊。●位於橫琴的澳門政務 24 小時自助服務中心。

●橫琴環島東路風光。

專家對「便利澳門居民生活就業的新空間」新期待

華南城市研究會常務副會長、粵港澳大灣區創新智庫常務副主席姚育賓

橫琴在打造「便利澳門居民生活就業的新空間」方面具有多種創新元素，尤其是通過制度創新和規則銜接，這為深港跨境民生合作提供了示範。

澳區廣東省政協委員、全國青聯委員劉智龍

橫琴粵澳深度合作區作為體制機制創新區域，由澳門特區政府參與管理，為澳門產業多元化、青年創業就業、居民安居樂業等提供廣闊的平台和發展空間。

澳門大學法學院教授、博士生導師涂廣建

期待琴澳加快職業資格互認的進程，實現兩地在勞動市場上的真正互通，還要加強稅收、資金流動等制度和法律的對接。「只有讓澳門人在橫琴生活和澳門無差別，他們才會真正把橫琴視為『第二個家』。」

專家：琴澳民生發展模式 可為深港未來融合提供借鑒

「橫琴粵澳深度合作區的發展模式，亦可為香港與深圳的未來融合提供借鑒。」澳門大學法學院教授、博士生導師涂廣建指出，琴澳在交通、語言、民生服務等方面的逐步同頻，為未來深港之間的合作提供了參考。

涂廣建特別提到，部分澳門居民以往對內地生活較為陌生，而通過橫琴的示範，更多人逐漸熟悉內

地生活方式並與內地文化接軌。「比如澳門很多地方都可以使用支付寶、微信等內地支付軟件，不少澳門年輕人能講流利的國語，這就是生活方式交融自然而然帶來的文化融合。」他認為，深港合作也可以參考橫琴經驗，首先在深港人士物理空間融合比較深的地方，推行一些精細化的服務和政策設計，讓港人在深圳亦找到一份歸屬感，在心理上

和物理上更加容易融入內地。

涂廣建表示，橫琴粵澳深度合作區的基礎設施與內地其他區域差別不大，但在服務和管理上融入了更多澳門元素。「橫琴的部分餐飲和服務場所正在嘗試以澳門的標準運營。這種融合模式，不僅提升了澳門居民的認同感，也為更多其他區域融合發展提供了模板。」