

《施政報告》中提出研究打造「東大嶼都會」，又指該區具極高「橋頭經濟」價值。早前被一手盤昇薈打殘的東涌二手屋苑業主突然萌憧憬，投資者亦睇好區內後市，近期屢錄辣稅成交。有業內人士認為，港珠澳大橋於2016年落成之際，大嶼山區內樓價有機會跑贏大市，但在重重辣稅包圍下，升幅應在一成以內。但亦有專家指出，東涌區樓價以至投資潛力始終不及市區甚至其他新界地區，大嶼山一、二手樓價「三五年內」，「炒唔起」，而且未來供應增多至超過3,000伙，擔心區內樓價可能會「跌得快、升得慢」。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

東涌樓價有望升一成

大市憧憬「橋頭經濟」 交通待改善

島嶼

施政迴響

近期大嶼山區內最矚目的新盤，非南豐發展的東涌新盤昇薈莫屬。項目擁9座分層大廈，3幢複式大廈及6個獨立屋，單位總數1,419伙，至今已累沽超過一半，市場粗略統計折實呎價約7,000元至8,000元，在淡市之中表現已經相當不錯。

東涌樓價跑輸同區



■莊太量 資料圖片

二手市場方面，中原洪泉清表示，映灣園15座高層F室，實用面積565方呎，以468萬元沽出，呎價8,283元，入市需付15%買家印花稅，故索性以公司名義入市，另外亦需付6%雙倍印花稅，合共繳付98.28萬元稅項。美聯馬創強表示，一名內地客對東涌潛力感樂觀，不惜斥約760萬元、另付約171萬元之雙辣稅，購入映灣園11座高層A室，實用面積915方呎，呎價8,306元。

不過，翻查數據，映灣園作為東涌區的指標屋苑，亦是香港整體二手樓的藍籌屋苑之一，最新實用呎價只是7,800元左右，於去年最高峰亦只是8,800元，比起沙田、荃灣等呎價過萬元的新界屋苑明顯落後一截。



■港珠澳大橋首片組合樑架設安裝。 資料圖片



■昂坪360纜車已成東涌重要旅遊設施。 資料圖片



■國際小姐選美大賽候選佳麗遊香港寶蓮寺。 資料圖片

美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，當港珠澳大橋落成之際，始終對該區的物業價值有一定正面刺激作用，不排除大嶼山區內樓價屆時有機會出現一波升浪，升幅料在一成以內。但他補充，始終區內需求不會太大，要靠外區客肯跨區入市方有上升水位，惟重重辣稅包圍下，香港各區樓價都應該難以被「炒起」。

交通配套仍未解決

仲量聯行香港董事總經理曾煥平分析指，政府的大嶼山發展措施只屬遠水，加上東涌樓盤銷情即使再好，都難以彌補區內交通配套的問題。事實上，大嶼山單靠巴士及港鐵東涌線並不可能給予人們方便的感覺，加上島上南北兩邊打通亦需時，「隨時十年、八年方可成事」，即使樓價較市區低水，但要負擔往返市區的高昂交通費，故認為投資價值比起其他區域沒有明顯優勢或利好因素支持。

再者，曾煥平認為，昇薈剩餘的貨尾近700伙，加上同區有不少發展商亦會推出大量供應，對區內樓價有一定壓力，認為會持續落後於大市，故建議買了大嶼山特別是東涌區的投資者不應抱有太長期

望。

翻查資料，大嶼山區內未來主要新盤還有新地的東涌55A區，足足有2,392伙的供應，對區內一、二手樓價都會構成一定程度壓力。加上市傳昇薈有可能於農曆年後公布新的銷售策略吸引買家，客路競爭日漸激烈，不排除有二手業主會「投降」，屆時樓價可能「愈劈愈狠」。



■布少明 資料圖片

恐跌得快、升得慢

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量亦認為，不排除大嶼山區內樓價可能會「跌得快、升得慢」。他解釋，由於政府始終難以解決區內交通配套及環境偏遠的根本問題，除非是於區內工作的人士，否則對住宅的需求始終不大，區內樓價增長動力實在不多。

大嶼山區內近期二手成交

屋苑	單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	實用呎價 (元)
映灣園	11座高層A室	915	760萬	8,306
映灣園	15座高層F室	565	468萬	8,283
映灣園	12座中層D室	645	490.8萬	7,609
映灣園	6座低層C室	560	425萬	7,589
海堤灣畔	3座高層A室	573	544.8萬	9,508
裕東苑	B座高層7室	426	213.8萬 (綠表)	5,019
愉景灣	4期薈峰衛安徑曦欣閣中層D室	545	408萬	7,486
愉景灣	12期海澄湖畔二段逸澄閣高層D室	867	800萬	9,227

製表：記者 黃嘉銘

旅遊兼住宅 發展取平衡

特首梁振英估計「東大嶼都會」可容納30萬人，提供住宅、商業樓面和就業機會，有潛力發展成為中環和九龍東以外第三個CBD。不過，發展的過程中會遇上的阻力一定不會少，島上的旅遊業加上近年來環保勢力日漸抬頭，政府要在旅遊、住宅、商業及環保之間取得平衡，殊不容易。

非主航水域建人工島

《施政報告》中提到，「在港島與大嶼山之間的中部水域興建人工島展開策略性可行研究」。該島料由主島及多個附屬島嶼構成，東面近西環，連接中環及金鐘等核心商業區，將發展隧道、天橋及鐵路作接駁，研究料2016年至2017年完成。發展局局長陳茂波相信，該水域填海對中華白海豚影響相對較小，當局未來仍須進行多項研究，包括工程、對環境影響等，亦會進行公眾諮詢，相信可找到各界均能接受的解決方法。

同時，特首上周已委任19名非官方成員加入「大嶼山發展諮詢委員會」，為各項大嶼山發展提供意見。此外，備受注目的港珠澳大橋將於2016年通車，帶來無限商機，「大嶼山發展諮詢

委員會」正正是擔當籌劃大橋香港口岸的購物及餐飲等設施之角色。

香港航海學校校董李建強認為，東大嶼中部水域非本港主要航道，該處水淺，只有平底拖船行，大的遠洋船和郵輪都不走，多行東博寮。他更直言特首「聰明」，選對了填海地方。李氏又指出，海事處的水深圖有顯示，東大嶼中部水域是香港平均水深最淺的地方，只有8米至12米，填料也可省回，加上該處被三面包圍，應是全港風勢最弱的內海，相當安全。

具備旅遊城基礎配套

事實上，大嶼山除了擁有日理萬「機」的赤鱗角機場這個旅遊業基礎配套外，迪士尼樂園、天壇大佛、寶蓮禪寺及昂坪360亦是香港旅遊業的重要資產，加上東南邊的梅窩及西部大澳一帶的景點，若有人說大嶼山是一個多元化的旅遊城，應不足為過。

不過，旅遊業議會總幹事董耀中認為，政府的確有必要加快發展大嶼山，「不應辜負中央的厚愛」。他解釋，若果備受注目的港珠澳大橋於2016年通車後四周荒蕪一片，是天大的浪費，而且香港的財力充裕，現階段的工作進度實在太慢。

董耀中又指，大嶼山擁有機場博覽館這個大型基建，連同多個旅遊點，絕對可以在規劃上連同港珠澳大橋串連在一起，為香港製造吸金良機。同時，董耀中不認為發展一個地區必會與居民及環保團體發生衝突，彼此之間可相輔相成，只要有足夠的就業機會，自然令區內樓市暢旺，環保團體亦不應一刀切否定有關方案。

大港島八成助解土地供應

作為香港最大島嶼的大嶼山，近日再度成為樓市焦點發展地區。特首梁振英在日前發表的《施政報告》中宣布成立「大嶼山發展諮詢委員會」，就大嶼山未來發展訂定長遠發展策略及方向，銳意打造「東大嶼都會」。到底大嶼山的發展價值有多大？投資潛力又有多高？配套又要如何完善？上述問題又要多少時間解決？這是普羅大眾關心的話題。

開東大門打造新市鎮

《施政報告》中表示，政府會研究進一步開發大嶼山東部水域及鄰近地區，打造「東大嶼都會」，以容納新增人口，並作為中區及九龍東以外的一個新核心商業區，促進經濟發展和提供就業機會。同時，政府決定成立「大嶼山發展諮詢委員會」，由發展局將聯同各相關政策局，透過該委員會匯集具體建議，發揮區內各大型基建的效益，用好香港和珠三角的協同效應，同時平衡好發展和保育的關係。

的確，香港面臨土地供應不足，總面積147.16平方公里的大嶼山，較香港島面積78.4平方公里大逾八成。更值得注意的是，港珠澳大橋於2016年落成，大嶼山發展走向勢引起市場關注。發展局局長陳茂



■逸東居民要求政府承諾將東涌港鐵站延伸至逸東。 資料圖片

波表示，當局願景是多打造一個新市鎮承擔一定人口，創造當區就業。其中，東涌新市鎮擴展可令當區人口由現時9萬人增逾倍至20萬人，加上欣澳和小蠔灣填海建

增基建提供日後支援

身為大嶼山發展諮詢委員會委員的林奮強表示，本港面對人口老化的問題，政府需要積極增加基礎設施，為將來提供更多的支援。談及大嶼山發展，林奮強指出，由於未正式進行首次會議，暫未知道整個發展框架，但本港缺乏土地，大嶼山將來可接駁珠三角地區，是發展的好機會，同時有利居民原區就業，解決新發展區的常見難題。

中文大學全球經濟及金融研究所常務所長莊太量認為，大嶼山地地方，確實有發展潛力，當中南海岸線一帶更有潛力打造成豪華高尚住宅區，但由於島上山多，而且南、北不相通，政府若打算全面起動大嶼山，開通及擴建道路乃必須要做的事。莊太量建議政府可參照沙田新市鎮的發展模式，同時要顧及區內就業機會，否則就會造成另一個天水圍。

大嶼山交通不便的問題存在近20年，隨着國際機場移遷至此、青馬大橋及汲水門大橋相繼落成，加上地鐵欣澳線開通，始令大嶼山與市區連接。



■青馬大橋夜景。 資料圖片