

# 馬場大球場建地下城

## 灣仔區10地入選 最快年底先導研究

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 香港市區發展稠密,發展空間有限,特首上月於施政報告中提出發展地下空間。最新政府文件披露,政府已於金鐘/灣仔、銅鑼灣、跑馬地分別物色到10幅土地發展「地下城」,包括維園、香港大球場、修頓球場、馬場等多個地點,有區議員指,發展地下空間或有助分流人群,但前提要做好交通及基建配套,又希望政府盡快交代地下空間的具體用途。

政府將就城市地下空間發展展開一項先導研究,地點包括金鐘/灣仔、銅鑼灣、跑馬地及尖沙咀西。規劃署及土木工程拓展署一份文件中透露,政府已經於灣仔區一帶,物色到10幅可發展地下空間的土地,將諮詢區議會意見,當中最矚目的位置,包括面積最大的維園,以及跑馬地馬場、灣仔運動場、修頓球場、香港大球場等,大部分屬於政府土地。

### 騰出地面用地改善環境

文件指出,傳統商業區發展已相當稠密,可供新發展的土地有限,同時亦面對交通擠塞、缺乏公共空間和路邊設施等問題,發展地下空間可優化市區內的連接及改善區內環境,並且地下空間亦可容納新設施或遷置一些現有地面設施,騰出地面土地可改作其他用途。

事實上,是次研究揀選10幅位於灣仔區土地,不少均屬佔地廣闊的公園或休憩用地,並位處現時或未來的港鐵沿線,即使部分地點與鐵路有距離,文件亦建議興建行人隧道相連,提高與交通基建的連接性。

### 區議員籲先研基建分流

政府表示,整項先導研究如獲立法會財務委員會批准撥款,目標希望在2014年年底展開,預期2017年年初可完成。業內預計,連同工程相信2020年後才會見到這些地區地下空間的發展雛型。

軒尼詩區區議員鄭其建表示,雖然發展地下空間表面上會增加人流負荷,但若交通或其他配套設施做得好,亦可以解決現時銅鑼灣商業核心區人流擠迫的問題,起分流作用。他又指,地下空間的不同用途,如停車場、商場、運動場等,對於交通及基建負荷等都有不同要求,現時政府只是初步的策略性研究,希望政府盡快交代地下空間的用途,令市民有討論的方向。

### 美聯:建造複雜性不大

美聯旺舖董事盧展豪表示,發展地下空間在外國相當普遍,並已達到成熟階段,如加拿大多倫多「Path」、日本大阪地下商店街及台灣台北地下街等,預期在香港的可行性亦相當大。

另外,近年不少國際大型連鎖店搶佔本地市場,以致核心商業區商舖空置率跌至低位,盧氏認為,建造地下商場的複雜性不大,綜合各地的經驗,餐飲及生活百貨等零售商戶將會是地下商場的主要租戶。

他又指,這類地下商場亦加強區與區之間的連接,冀可產生協同效應,配合交通及完善的地下網絡,料可為旅客提供全新旅遊點,提升香港吸引力。同時,地下商場落成將有利區內的商戶變得更多樣化,不同消費能力的客戶群被吸引到相關區域,直接增加區內人流;地舖亦會因人流增加而升值,商舖的指標價格料穩步上升。

灣仔區地下空間發展位置	
<b>灣仔/金鐘</b>	
位置	現有建築物
1.分域碼頭街以北	海軍商場、污水隔濾廠、兒童遊樂場
2.杜老誌道、鴻興道及馬師道交界	灣仔運動場
3.夏慤道及演藝道交界	夏慤道食水抽水站
4.軒尼詩道、盧押道及莊士敦道交界	修頓運動場
<b>銅鑼灣</b>	
1.告士打道、高士威道及興發街交界	維多利亞公園
2.銅鑼灣徑	巴士總站
3.東院道及棉花路交界	掃桿埔運動場、紀律人員體育及康樂會
4.加路連山道、禮頓道交界	機電署工場、郵政署體育會、電盈康樂會等
5.大球場徑	香港大球場
<b>跑馬地</b>	
黃泥涌道	跑馬地馬場的部分足球場、曲棍球場

製表:記者 顏倫樂



■有區議員認為政府應盡快交代地下空間的用途,令市民有討論的方向。圖為跑馬地馬場。資料圖片

## 太古城3房戶減價19%

香港文匯報訊(記者 陳楚倩) 港股馬年開市急挫數百點,有部分業主叫價態度回軟,加碼3%讓價空間,以求盡快沽貨套現。太古城一業主叫價累積減幅達19%至1,008萬元,將749呎呎高層套三房戶單位易手。太古城雅連閣於年初五亦錄得1宗減價租賃成交,月租31,000元,回報達58厘。

中原地產張光耀表示,該行剛促成太古城本月第2宗成交,涉及單位為銀星閣高層E室,實呎749方呎。原業主去年10月放盤叫價1250萬元,因談淡後市,叫價累積減近19%至1,008萬元,折合實用呎價13458元,屬屬價成交。

### 雅連閣減二千租出

中原地產趙鴻運指出,太古城雅連閣中層F室業主於去年12月初放盤叫價33,000元,及後因見新春期間區內交投淡靜,遂調低叫價至31,000元,終獲租客承租,折合實用呎租35元。單位實用面積897方呎。據悉,單位於1985年3月以63.8萬元一手購入,是次享高達58厘回報。

新春假期期間,灣仔尚翹峰2座低層E室亦錄得租賃成交,單位實呎466方呎,業主最初開價25,000元,最後輕微減價至24,800元租予來港工作的日本客,折合實用呎租53元,仍屬市價。業主則於2006年10月以458萬元購入物業,是次出租可享回報高達6.5厘。

此外,新界區方面,沙田中心一房戶以11,500元獲承租,中原地產馮澤源表示,分行最近促成A座中層G室租出,實用面積310方呎,遂減價500元至11,500元租出,實用呎租37.1元,屬市價。業主則於2011年以270萬元入市上址,可享5.1厘回報。

## 上月樓市交投價量齊跌

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 土地註冊處資料顯示,1月樓市價量齊跌,整體交投錄得5,817宗,總值336.3億元,較去年12月分別下降3.1%及37.3%。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出,登記金額下降,是由於去年12月匯豐銀行有多宗大額內部轉讓登記,推高該月的登記總值。

若單計住宅部分,1月錄得4,488宗及272.6億元,按月跌3.8%及22.0%。當中一手錄得1,742宗,總值139.8億元,按月跌13.6%及29.2%。黃良昇指,發展商積極推售新盤,一手交投連續三個月處於1,000宗以上水平。

### 二手2月或再創新低

至於二手方面錄得2,485宗,總值129.7億元,按月升2.3%及下降57.0%。二手宗數輕微上升而金額大減,主要是由於匯豐部分住宅內部轉讓登記。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出,二手住宅交投連續4個月低於3,000宗關口,可見市況積弱難興。農曆年前前後,外圍經濟突起波瀾,加上股市連日下挫,藍籌苑苑交投「屈指可數」,預計2月份二手買賣登記將按月減跌逾15%,約2,000宗水平,創出1996年有史以來單月新低。

## 韋堅信:屯門2地料值11億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屯門兩幅限量地明日截標。韋堅信測量師行估值董事林晉超估計,兩地料為庫房帶來約11億元的賣地收入。第一幅地位於屯門良德街和震寰路的交界,可建總樓面面積約213,116方呎,最少建370伙,估值6億元,樓面地價2,815元。另一幅良德街地盤,可建樓面167,262方呎,最少建290伙,估值約5億元,樓面地價約2,989元。

## 金門獲會德豐建築合約

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 金門建築昨表示,公司獲批由會德豐地產發展的將軍澳的一住宅發展項目樓宇建造合約,項目包括興建一個商用平台,以及於平台上蓋興建多幢住宅大樓。商用平台會由零售商場、地庫停車場及會所組成。項目落成後,將提供600個住宅單位。

金門建築指,是項工程已於上月動工,並創造800個就業機會。工程團隊將從建材採購以至整個施工過程推行可持續發展及綠色管理,工程項目將達至BEAM Plus綠色建築樓宇標識的標準。

## 爾巒日內開價 3房打頭陣



■新地副董事總經理雷霆(左)及新地代理助理總經理陳漢麟介紹爾巒3房戶示範單位。記者梁悅琴 攝

### 雷霆:流標無礙入標意慾

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 港鐵天水圍天樂站上蓋住宅項目再度流標收場,有份入標的新鴻基地產副董事總經理雷霆昨表示,由於天樂站上蓋住宅項目因要涉及搬遷程序,今次流標亦反映不到問題,相信稍後其他項目推出招標時,各大發展商仍會有興趣。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 新盤馬年起動,新鴻基地產副董事總經理雷霆昨表示,元朗錦田北爾巒的銷售進展近在眉睫,將於日內開價,首批不少於156伙,以高座及中座的3房戶為主。

### 首張價單料推156伙

雷霆指出,元朗區未試過賣現樓,吸引不少區內換樓客,爾巒為低密度住宅,已獲批滿意紙,由於集團期望交樓時水準更高,因此會惜售。項目首階段推售200伙,首張價單不少於156伙,以高座及中座的3房戶為主,首張價單不會推售洋房單位。

新地代理助理總經理陳漢麟指出,昨日已向地產代理發出宣傳及銷售委託書,今日下午起接受公眾透過地產代理預約參觀位於九龍站環球貿易廣場的示範單位,並預計明天下午開放予公眾,而現樓參觀則仍在安排中,準買家購買前會先參觀現樓,一切將符合一手樓新例規定。其中2個為經改動及交樓標準的新示範單位,屬於茵蘿洛第3座18樓C單位,實用面積886方呎,為3房兩廁設計(包括1套房)另工作間及土多房連廁,擁有3.1米層與層的高度。

### 港圖灣改價單周六售

一手住宅物業銷售資訊網顯示,嘉里建設旗下土瓜灣港圖灣前日更新第二張價單,當中37樓D室,實用面積508方呎,售價764萬元,呎價15,039元。據悉,單位原本於去年7月以748.72萬元售出,惟最終買家未有完成交易。根據銷售安排顯示,新一批將於本週六上午11時以先到先得形式於嘉里中心3樓發售。

價單亦顯示,發展商將原有提供的360日付款計劃刪除,但其餘付款辦法的優惠維持不變,買家若選用一次過付款計劃,將可獲最高售價3%折扣。

**羅素街八號商廈傳超購五倍**

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 由里昂證券拆售銅鑼灣羅素街8號銀座式商廈10樓至20樓合共10層樓面,市場消息指,已獲超額認購5倍,多屬認購一層樓面,於本週六開售時,將以抽籤形式分配。

**里昂回贈8.5%印花稅**

此10層樓面,每層面積均為4,718方呎,叫價由1.45億元至1.49億元,呎價約3萬元起,而由於是次推售,業主提供8.5%印花稅回贈,故實質呎價低於3萬元,最平樓層為10樓,扣除優惠後定價約1.32億元,呎價28,121元,而最貴單位為20樓,扣除優惠後定價1.36億元,呎價28,994元。

里昂證券於去年12月以18億元購入羅素街8號Shama服務式住宅,並改裝成舖位拆售,估計沽出10層樓面後,可套現逾15億元,而里昂證券仍保留6至9樓,以及21至29樓多層收租。

**ACKNOWLEDGEMENT OF RIGHTS 權利確認告示**

Unique? You need, acknowledges that Trade Marks shown below are well known trade marks of LOUIS VUITTON MALLETIER registered in Hong Kong for, inter alia, bags, cases, pouches and wallets and that no one may use these trademarks without the permission of LOUIS VUITTON.

Unique? You need, 現確認下列商標為路易威登於香港註冊之馳名商標,註冊商品包括但不限於手袋、盒/箱、小袋及錢包;若未經路易威登許可,任何人不得使用下列商標。

For enquiries please contact: LVMH Fashion Group Pacific Limited Hong Kong +852-29686227

**比華利中港酒店**

集團管理 · 自置物業

牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀·中港酒店 灣仔·比華利酒店  
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層  
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層  
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

**華之傑移民顧問**

(36年老字號)

聖基茨公民護照(不必面試) 剛比亞永久居留證(七天出證)  
多米尼克公民護照(全家可獲護照) 香港投資移民(條件寬鬆)  
多米尼加公民護照(總費用較低) 菲律賓居留證(可申請香港投資移民)

並代辦上述各國護照及居留證續期及更換

香港: (852) 2542 0833 香港中環德輔道中18號  
廣州: (020) 3810 6080 嘉寶商業大廈16樓1603-5室  
重慶: (023) 6773 7873 嘉寶商業大廈16樓1603-5室

24小時諮詢熱線: 15014185550

**申請酒牌續期啟事 鶴和風料理**

現特通告: 黎子謙其地址為九龍深水埗元州街174-188號鴻裕大廈10樓A座12室,現向酒牌局申請位於九龍深水埗元州街146-150號華興大廈地下B舖鶴和風料理的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期: 2014年2月6日

**APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE**

CRANE SUSHI JAPANESE RESTAURANT

Notice is hereby given that Lai Tze Him of Flat 12, 10/F, Block A, Hung Yu Mansion, 174-188 Un Chau Street, Shamshuipo, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Crane Sushi Japanese Restaurant at Shop B, G/F, Wa Hing Building, 146-150 Un Chau Street, Shamshuipo, Kowloon. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 6th February 2014

**申請酒牌啟事 大喜久**

現特通告: 歐陽應福其地址為九龍土瓜灣美雲街43號地下9號舖,現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣美雲街43號地下9號舖大喜久的酒牌。凡反對是項申請者,請於此啟事登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期: 2014年2月6日

**申請酒牌公告 炎丸**

現特通告: 郭家齊其地址為新界上水天平邨天喜樓2213室,現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場10樓1001A號舖炎丸的酒牌。凡反對是項申請者,請於此啟事登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書處。

日期: 2014年2月6日

**申請酒牌啟事 金泉茶餐廳**

現特通告: 劉家豪其地址為九龍旺角界限街16號地下及閣樓,現向酒牌局申請位於九龍旺角界限街16號地下及閣樓金泉茶餐廳的酒牌。凡反對是項申請者,請於此啟事登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期: 2014年2月6日

香港文匯報 附屬機構

**雅典美術印製公司**

專業人員提供服務 恪守信譽保證質量

承印: 彩色畫冊 商品目錄 書刊雜誌 大小碎件

地址: 香港香港仔田灣海旁道與偉中心2樓  
電話: 2873 8928 傳真: 2814 0281