

英資押重注 太古坊 150 億重建

200 萬呎甲廈樓面 最快 2 年後竣工

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）太古地產擴大鯉魚涌商業王國。太古地產（1972）昨日公佈太古坊重建計劃方案，投資額 150 億元，包括兩棟新辦公樓「太古坊一座」及「太古坊二座」，總樓面面積分別為 100 萬方呎，合共達 200 萬方呎，預計於 2018 年及 2021 年落成。

作為重建計劃一部分，兩棟全新甲級辦公樓，連同太古坊其餘八棟辦公樓，將透過室內行人走廊連接。太古地產表示，重建計劃設計合作夥伴，包括國際建築及設計公司 Hugh Dutton Associates、Gustafson Porter 及王歐陽（香港）公司。

太地：重塑商業區面貌

太古地產辦公樓業務董事 Don Taylor 表示，冀透過持續投放資源，重塑香港商業區的面貌，更使其成為中環以外最具吸引力的國際商業區。

據了解，太古坊重建計劃是太古地產過去十年來最重要的投資項目之一，項目將採用最高可持續發展施工標準，以達至能源與環境設計先鋒評級（LEED）鉑金級認證。當中，「太古坊一座」的一大特色是採用達 3 米寬的大型玻璃幕牆，讓每層租戶飽覽維港景色。計劃另一個亮點是新建兩個綠化休憩園林「太古中央廣場」及「太古花園」，提供總面積 6.9 萬方呎予公眾使用。

資料顯示，經過長達 15 年的爭取，太古地產於 2014 年 2 月終落實其太古坊第 2 期重建計劃。不過，為完這個夢，太古地產甘願答允政府連申要求，包括於 2014 年 12 月達成協議，購入其於太古坊康和大廈的權益，包括 8 層樓面，涉及 18.7 萬方呎。交易代價將以太古中心三座的 10 層甲級辦公樓樓面，約 20.5 萬平方呎總樓面面積換取，以及予港府 5.37 億元現金及一個額外金額。此外，太古地產將提供港府部門撤出康和大廈的搬遷開支，以及太古中心 3 座 10 層樓面的裝修。

億億聲誘政府搬遷部門

當時曾有業界估計，以最保守 12,000 元呎價計，200 萬方呎甲級辦公樓，價值逾 240 億元。假設太古地產以 12,000 元呎價購入康和大廈 18.7 萬方呎總樓面面積，涉及金額 22.44 億元，再加補貼，即當時政府獲得 30 億至 35 億元，太古絕對願意支付。



太古坊重建項目資料
第 1 期：重建為林肯及多盛大廈
第 2 期：康和、常盛及和域大廈重建為兩幢商廈
製表：記者 梁悅琴



「吸納不良」寫字樓租金或挫

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、實習記者 馬迪帆）太古坊 150 億元重建計劃上馬，顯示太古對前景的信心。然而，業界估計，環球經濟不明朗，加上受非核心區「吸納不良」，本港寫字樓租金增長將進入尾聲，明年或有逾二成跌幅。

九龍租金走低

戴德梁行昨日發佈上季商廈及舖位租務市場回顧時預料，下半年本港寫字樓租金企

穩，有望以溫和水平再添輕微升幅，唯全球經濟環境再添不明朗因素，仍須觀望。上季度甲級寫字樓租金平穩，整體加權按季錄得 0.4% 上升，戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示，中區發展最優，但仍面臨見頂；九龍東、九龍其他區域因大量供應而租金走低，料按年跌 3 至 3.5%。目前本港甲廈面臨「吸納不良」，第二季吸納量總和為 77,746 方呎，推高待租率，令到業主亦難再加租。至於世邦魏理仕香港、澳門及台灣研究部

主管陳錦平亦稱，寫字樓租金增長將進入尾聲，料在未來供應增加下，明年起租金將逐步回落，料幅度將介乎 20% 至 25%。該行報告指，受非核心區出現更多大型樓面待租拖累，次季整體淨吸納量轉正為負（負 31 萬方呎），為 2009 年第一季以來表現最差一季。寫字樓整體空置率亦由 3.5% 升至 4.2%，為 2015 年首季以來最高；雖然上半年租金錄得升幅，不過次季平均寫字樓租金微跌 0.1%，為 2014 年以來首個下跌季度。

新地捐地萬呎建服務大樓



新地郭基輝(右三)、雷震(中)、香港聖公會管浩鳴(右四)、李正儀(右一)等齊展示綜合服務大樓模型。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、文森）經過一年的商討，新地落實向香港聖公會捐出鄰近元朗西鐵站一幅逾萬平方呎地皮，用作興建一座樓高 19 層的綜合服務大樓，並於昨日簽約。服務大樓將集合特殊幼兒中心、護理安老院、青年宿舍及教堂於一身，前兩者都會應用機械人來服務需要照顧人士。聖公會福利協會預計項目建築費約 3 億元，會向相關政府部門申請撥款興建。

勞工及福利局局長張建宗歡迎有關捐地，令非政府機構可發展這些社會所需的福利設施。政府當局會按適用的規定和程序處理所有獎券基金的申請，包括上述香港聖公會福利協會建議的社福設施。民政事務局亦回應表示，歡迎新地捐出用地，隨着更多非政府機構推出青年宿舍項目，相信可讓更多在職青年實踐擁有自己獨立居住空間的願望，並提供機會讓青年為日後發展作儲蓄。

聖公會策劃 總樓面 11 萬呎

這幅位於元朗青山公路一元朗段及攸田東路交界的地皮，將會興建一座樓高 19 層的綜合服務大樓。地皮面積為 1.02 萬方呎，總樓面面積為 11.6 萬方呎，項目由聖公會福利協會策劃，新地將免費提供設計、相關的規劃和發展支援，建築設計將採用環保建築，如多用自然光及

自然風、綠化天台、雨水收集再用等。該項目地下至 1 樓將設有一間特殊幼兒中心，提供約 60 個名額予有特殊教育需要的幼兒，3 樓至 7 樓為提供 150 個床位安老院，供 65 歲以上長者使用，8 樓部分為教堂，而 9 樓至 19 樓為設有 160 間房的青年宿舍，會按政府規定審批入住者，而租金約市價 60% 或以下。聖公會福利協會總幹事李正儀稱，若按現時市價 60% 計算，月租約 2,300 多元，另會限制租客最長住 5 年。

建築高限須待城規通過

新地執行董事郭基輝表示，項目涉及增加高度，由 8 層提高至 19 層，增至 60 米高，要待城規會通過。至於是否因增加樓面而要補地價，聖公會福利協會總幹事李正儀稱，按照現時規定，私人捐地作社區服務設施，可免補地價，至於其中一層內約 1,000 方呎作教堂，涉及面積積，料亦可免補地價，但因要與 8 個至 10 個政府部門跟進，預計項目於 2019 年動工，2022 年或 2023 年落成。

李正儀預計，該項目建築費約 3 億元，其中特殊幼兒中心及護理安老院會透過向社會福利署申請獎券基金撥款，青年宿舍會向民政事務局「青年宿舍計劃」申請撥款，至於教堂則由香港聖公會自行籌募經費。

郭基輝：盼「官民商」合作好開始



郭基輝指，早於一年前已與聖公會商量此事。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地執行董事郭基輝昨日表示，這幅位於 YOHO Midtown 附近地皮，地皮本身已劃作政府、機構或社區（GIC）之用，原計劃興建酒店或住宅，一直空置，但因多次申請改用途都不成功，故順勢將此地捐出，讓香港聖公會建為青年宿舍及

父親郭炳江寫信予支持

他指出，地皮價值並不重要，反而是希望透過今次捐地，有助解決年輕人及老人居住不足的問題，尤其是香港老年人正不斷增加，10 年後會增加 10% 老年人。雖然該項目規模不大，但希望這模式可持續發展下去，並獲其他地產商借鏡。郭基輝又稱，早於一年前已與聖公會商量此事，無考慮過對附近樓價的影響。他表示，父親郭炳江於獄中亦有寫信予他表示支持此項目。

新地副董事總經理雷霆指出，構思中的服務大樓致力為兩代人創造一個共同生活環境，實踐共融社區的信念。

住宅半年登記衰過沙士



香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）住宅交投持續膠着，交投量繼續尋底。據土地註冊處昨日公佈數據，6 月整體住宅買賣（不包括綠表市場成交）登記錄 4,620 宗，按年跌兩成；涉及登記金額總值 326 億元，按年跌 24.6%。業界統計顯示，上半年整體住宅登記僅 19,921 宗，創有紀錄以來近 21 年新低，情況遜於「沙士」時期。

住宅登記上季表現活躍

土地註冊處公佈，上月整體物業（包括住

宅、工商舖物業、車位及其他等物業）登記共 6,033 宗，比起去年上半年 43,636 宗跌約 39.1%，為 1991 年有紀錄以來首次不足 3 萬宗水平，按年同期跌 24.5%；期內登記金額共 397 億元，按月跌 18.5%，按年跌 33.5%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，發展商積極推盤，多個新盤正在部署出售，工廈亦緊接有拆售項目，預計將會推高 7 月登記數字。當中，單計住宅登記於 6 月錄 4,620 宗，按月上升 0.7%，創下 11 個按月新高，宗數連續 3 個月徘徊於 4,500 宗水平，市況平穩活躍。註冊金額 326 億元，按月跌 20.3%，主要因為 5 月以推售中細價盤為主。按半年方面，今年上半年錄 19,921 宗，按半年度跌 16%，並創下自 1996 年有紀錄以來的歷史新低。金額錄 1,526.9 億元，按半年度跌 16.2%，創自 2013 年下半年 1,432.3 億元後兩年半新低。

而綜合美聯物業的統計及土地註冊處資料顯示，上半年整體物業註冊量合共錄 26,571 宗，比起去年上半年 43,636 宗跌約 39.1%，為 1991 年有紀錄以來首次不足 3 萬宗水平，按年同期跌 24.5%；期內涉及登記金額 1,894.9 億元，較去年同期 3,115 億元跌約 39.2%，為 7 年半低位。回顧上半年註冊量數據，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，期內一手私樓註冊量共錄 5,616 宗，較去年上半年下跌約 35.5%，為近 2 年半最少；涉及註冊金額約 680.6 億元，按年則跌約 19.6%，亦為 2 年新低。二手住宅交投持續疲弱，上半年二手住宅註冊登記僅錄 15,575 宗，平均每月僅錄不足 2,600 宗，較去年上半年下挫約 36.4%，比起受「沙士」打擊的 2003 年低位上半年 18,900 宗更少，創自 1996 年有紀錄的近 21 年半年新低。期內涉及登記金額則錄 859 億元，較去年上半年插水達 42.7%，創 7 年半低位。

利嘉閣料下半年一手飆

利嘉閣地產研究部主管 陳海潮指出，下半年港九新界三區均有矚目新盤蓄勢待發，不乏逾千伙的市區大盤，預期下半年一手住宅登記量有機會挑戰 8,000 宗的水平，較上半年回升近 38%，超越去年下半年的水平，預計下半年每月平均逾 1,300 宗一手登記。

信置新地新盤今齊命名

香港文匯報訊（記者 梁悅琴 實習記者 盧海濤）7 月新盤混戰爆發，除百利保於長沙灣尚都明天會開價外，消息透露，信置於西貢康村路住宅項目剛獲批預售樓花同意書，今日啟動軟銷攻勢，該盤提供 285 伙。新地於筲箕灣堂里住宅將以形品系列推售，今日亦公佈最新部署，提供約 650 伙。至於新地於元朗 PARK YOHO Venezia 新一批單位將於周日推售，今日會公佈銷售安排。此外，項目昨日更新價單，其中 3 伙交易再未有進展的單位，加價約 2% 重售。新地副董事總經理雷霆昨表示，項目截至昨日累售 270 多伙，昨日讓傳媒參觀的第 2A

座 12 樓之 A 和 D 單位，均為兩房，也是周日開售之列。

明德山單日沽出 8 伙

同系西營盤明德山昨日售出 8 伙，連同昨日售出單位，明德山自 2015 年底推出至今累售約 163 伙，現僅餘約 3 伙單位待售。

西貢尚林上載樓書

此外，已有 5 年半時間沒有在本港推售全新樓盤的國際集團，旗下西貢白石窩洋房項目尚林的樓盤網頁已經啟動，並已上載樓書。資料顯示，尚林由 6 幢洋房組成，實用

面積介乎 1,696 方呎至 2,238 方呎、花園面積 727 方呎至 3,620 方呎，預計今年 9 月落成。

海柏匯細單位撻訂

香港小輪於長沙灣海柏匯錄撻訂。根據一手住宅銷售網顯示，海柏匯 27 樓 B 室，實用面積 204 方呎，屬開放式單位，今年 1 月底，買家簽定臨時買賣合約，以 327.87 萬元買入，其後於 2 月 2 日，簽定正式買賣合約，已付樓價 10% 作首期即 32.8 萬元，最新成交記錄顯示，單位於 6 月 30 日終止買賣，即買家撻訂，料遭殺訂金 32.8 萬元。

恒地 4.7 億統一深水埗 2 舊樓



恒地以底價 4.73 億元投得深水埗 2 舊樓地盤。

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）深水埗西洋菜北街 464、464A 及 466 號和黃竹街 50、52、54、56 及 56A 號舊樓項目昨日進行強制拍賣，由恒地以底價 4.73 億元投得。恒地執行董事黃浩明表示，項目將與毗鄰的地盤合併發展，興建逾 20.6 萬方呎樓面，提供 585 伙，計劃發展中小型單位，每伙平均面積約 300 方呎，最快 2018 年可售樓花。資料顯示，昨日進行強拍的物業自 1958 年建成，現時由兩幢 8 層高大廈組成，兩幢分別有 4 伙及 5 伙住宅。地盤面積 10,667 方

呎，規劃為「住宅(甲類)」用途。

合併西洋菜北街物業發展

翻查市場資料，恒地去年初以 2.7 億元投得毗鄰的項目，涉及西洋菜北街 456、456A、458 及 458A 號舊樓。連同昨日投得的項目，地盤合計佔地達 2.2 萬方呎。連同今次拍出的項目，兩地盤合共佔地約 22,965 方呎，可建樓面約 206,685 方呎。展望下半年樓市，黃氏引用恒地主席「四叔」李兆基的話，認為仍有輕微調整空間。