

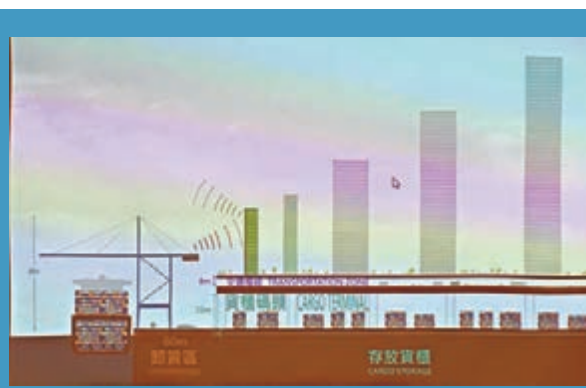
# 貨碼「天空之城」建14個太古城

## 嚴迅奇初步規劃 最多可供逾20萬伙

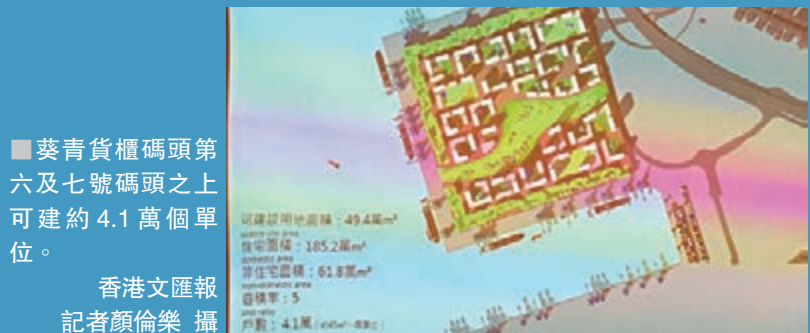
香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土地供應專責小組於本月底就18個未來土地供應選項展開公眾諮詢，包括於葵青貨櫃碼頭上蓋建屋的「天空之城」建議。香港工程師學會物流及運輸分部和香港大學建造及基建創新研究中心昨日合辦研討會，請來多位業內人士發表意見，大多認為佔地約283公頃的碼頭發展上蓋物業技術上可行，若成事最快7至8年後有首批單位落成。據建築師嚴迅奇初步規劃，整個項目可以提供約18萬至20多萬伙住宅單位，以此計算，伙數相當於13.7個美孚新邨或14個太古城。



■葵青貨櫃碼頭的卸貨櫃不可更動，因此其餘存放貨櫃地區、可建設用地約238公頃。  
香港文匯報記者顏倫樂攝



■專家建議葵青貨櫃碼頭存放貨櫃地區的33米以上建屋。  
香港文匯報記者顏倫樂攝



■葵青貨櫃碼頭第六及七號碼頭之上可建約4.1萬個單位。  
香港文匯報記者顏倫樂攝



■香港工程師學會前會長周明權  
記者顏倫樂攝

■和記港口集團工程總監李以康  
記者顏倫樂攝

### 葵青貨櫃碼頭上蓋發展項目與大型屋苑對比

位置	佔地面積	單位數量	人口
葵青貨櫃碼頭	283公頃*	180,000伙**	/
美孚新邨	17.7公頃	13,149伙	39,000人
太古城	30.8公頃	12,698伙	36,800人

\*相當於16個美孚新邨、9個太古城；\*\*建築師嚴迅奇預測 製表：記者 顏倫樂



■建築師嚴迅奇指，於葵青貨櫃碼頭上蓋建屋，相比發展郊野公園等更理想。  
香港文匯報記者顏倫樂攝

### 業界評「天空之城」

#### 和記港口集團工程總監李以康

最大技術困難是地下佈滿管線及高壓電纜，建議選址四號碼頭靠近貨櫃碼頭路一幅6公頃至7公頃土地，現為物流用途。

#### 香港工程師學會前會長周明權

若政府有決心發展貨櫃碼頭，最快7年至8年便有首輪單位落成。

#### 香港規劃師學會前會長譚小瑩

貨櫃碼頭仍有24%吞吐量未盡其用，建議可整合碼頭用地，騰出九號碼頭約68公頃用地。

#### 建築師嚴迅奇

建議選址六號、七號碼頭一幅63公頃土地，料可供應約4.1萬伙單位。

製表：記者 顏倫樂

### 提倡該選項的香港工程師學會前會長周明權出席研討會時表示，葵青貨櫃碼頭上蓋建屋建議可行，反駁土地供應小組成員提出的多個執行上的困難，包括設計複雜、造價貴及污染等問題。他認為，香港早就有地鐵上蓋、巴士站上蓋等建築物，貨櫃碼頭上蓋建築只是將樓宇高度增加，造價不會貴好多。而且，分階段建築亦不會影響碼頭作業，未來若項目內有私人發展需要補地價，政府或可以以此補貼工程費用，變相毋須成本就增加數十萬計單位。

運輸傾談，2年至3年做規劃藍圖，3年至3.5年起到樓，大約7年至8年可以有單位供應，有助解決急切的住屋問題。

香港規劃師學會前會長譚小瑩根據數據，指葵青貨櫃碼頭現時使用約76%吞吐量，意味着仍有24%未盡其用，建議可整合碼頭用地，騰出9號碼頭約68公頃用地。不過，和記港口集團工程總監李以康認為，24%吞吐量未盡其用的計算有誤，因為碼頭吞吐量有高峰期與淡時期，可以差距30%。

至於如何能在不影響碼頭運作下發展，李以康認為，貨櫃場下面有多條水渠及高壓電纜等，而上蓋建築涉及複雜打樁工程，個人預計碼頭發展時最多只可以騰出5%至10%地方來「走盞」，故將來整體規劃一定要小心衡量分段建築，哪一個發展影響較少等。

和記港口目前營運葵涌貨櫃碼頭中的

四號、六號、七號、八號(東)及九號(北)碼頭。他說，上世紀90年代初公司已在葵涌碼頭內建一幢建築物，合共550萬方呎樓面，容納貨櫃車等後勤用途，故並非不可在室內運作。

和記港口：櫃車可室內運作

他指，公司目前內部並未認真討論上蓋建屋的建議，但他相信，只要不影響碼頭作業可以考慮，建屋選址可以考慮是靠近貨櫃碼頭路、遠離近岸操作的一幅用地，佔地6公頃至7公頃，該地現時作物流用途。

建築師嚴迅奇為「天空之城」作出一個初步規劃，他說碼頭真正繁忙地方為卸貨區，這個部分即使將來重建亦不能變動，其為約靠近岸邊的60米地方。其餘存放貨櫃的上蓋為坊間建築可建屋的部分，初步估計上蓋需要高25米，以上再建交通樞紐8米，亦即33米以上才建屋。換言之，大概10

層樓高以上才建屋。

嚴迅奇：平台抬高至33米

靠近岸邊的位置需要興建隔音屏障及有通風效果，所以需要兩層，該兩層亦可以加入商業用途，以地盡其用。他估計，撇除卸貨區、隔音屏障等，內裡停放貨櫃可以建屋的地方。他以第六及七號貨櫃碼頭為例，料可建設用地約49.4萬平方米，地積比率約5倍，住宅樓面約185.2萬平方米，非住宅面積約61.8萬平方米，可建單位約4.1萬伙，樓宇需要以階梯式興建。

以此推算，預計整個葵青貨櫃碼頭可以興建18萬伙，連同附近的臨時租借地，若一併拿來建屋，更可興建20多萬伙。他認為，於葵青貨櫃碼頭上蓋建屋，相比發展郊野公園等更理想，因為發展郊野公園、會所等失去綠化用地，但發展葵青貨櫃碼頭卻無損其功能。

## 維港·星岸洋房逾億售出



■新地張卓秀敏(右)表現，屯門御半山爭取下周上載樓書。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤踏入第二季部署出擊，新地於屯門御半山最快下周上載樓書，有望月內推售。另外，長實首度推出紅磡維港·星岸洋房招標，並於昨日截標，最終以1.028億元售出3號洋房，成交價貴絕紅磡區，呎價46,812元。

#### 屯門御半山下周派樓書

新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表

示，屯門御半山爭取下周上載樓書，有機會隨即開放示範單位。她透露，項目提供522伙，當中約16%為一房，約37%為一房半，約42%為兩房，約5%為兩房半或以上單位，其中4伙為特色戶。項目每方呎管理費低於4元。

另外，長實於紅磡維港·星岸首座推出標售的3號洋房於昨日截標，隨即落實以逾1.02億元售出。該洋房實用面積2,196方呎，花園面積796方呎，成交呎價46,812元。據悉，買家為本地用家。

根據成交紀錄顯示，買家選用可以先行後成交的付款方式「Super Stars 39」，簽臨約時付5%樓價，簽臨約後180天內再分三期付樓價15%，簽臨約後第181天起分33個月付樓價8.25%，餘下71.75%樓價於簽臨約後第40個月付清。

系內於對岸北角維港頌昨亦售出第1座33樓A天台特色戶，面積1,502方呎，連452方呎天台。根據成交紀錄顯示，單位

成交價為6,759萬元，呎價4.5萬元。

#### 啟德龍譽再沽特色單位

另外，保利置業昨招標售出啟德龍譽低座第3座5、6樓A55號室，成交價2,842.8萬元，單位面積994方呎，連462方呎天台，呎價28,600元。連同上述單位，龍譽於過去5日售出3伙低座特色戶。

至於會德豐於啟德 OASIS KAI TAK 獲一客買入兩伙低座D座(AZURE)特色戶，呎價更創下項目新高。其中地下至1樓連花園複式C單位，面積913方呎連164方呎花園，成交價2,852.5萬元，呎價31,243元；地下至1樓連花園複式D單位，面積1,136方呎連197方呎花園，成交價3,533.5萬元，呎價31,105元。

消息透露，九龍建業於西營盤63 Pokfulam 以836.3萬元售出第1座27樓E室開放式單位，面積209方呎，呎價40,014元，再創全港開放式單位新高呎價紀錄。

## 新世界6億掃漢口大廈物業

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、蔡競文)市區樓吸引發展商收購，土地註冊處資料顯示，尖沙咀漢口道漢口大廈一籃子物業，涉及44個單位及舖位，獲財團以約6億元收購。相關登記公司包括安達兆業有限公司、新富盛有限公司等，公司董事分別為梁家馨及李雅慧，估計為新世界(0017)或相關人士。



■漢口大廈44個單位及舖位一籃子易手。資料圖片

## 現樓按揭7年同期新高

香港文匯報訊 3月按揭市佔率戰況出爐，樓花及現樓均按月錄得回升。根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，3月現樓按揭宗數為7,996宗，較2月的7,663宗上升4.3%，但仍連續八個月不足一萬宗的水平。另外，樓花按揭宗數則錄510宗，比2月的429宗上升18.9%。

#### 樓花按揭表現按年下跌

經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，

今年樓市提前出現小陽春，並於3月按揭註冊結果反映出來，相信未來數月的註冊宗數仍會是上升趨勢。對比去年同期，現樓按揭宗數比去年3月的7,694宗增加302宗或3.9%，創7年的同期新高，可見二手回暖加快。相反，樓花宗數則比去年同期的1,149宗減少639宗或55.6%。

不過劉氏預料，今年發展商積極推盤，整年一手供應較去年多，相信相關按揭很快便會回升。

## 油塘通風大樓收36意向

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)港鐵旗下油塘通風大樓昨日截收意向書，港鐵發言人指收到36份意向書。項目鄰近油塘站，屬難得具規模的市區地盤，可建樓面約32.5萬方呎，可提供500伙。多個發展商都有就項目遞交意向書，先拿取「入場券」，其中不乏中資財團，如雅居樂、五礦地產、中國海外及碧桂園等。

#### 多間中資取「入場券」

綜合市場消息，除一班中資外，多間本

地財團亦有份入意向，包括新地、新世界、會德豐、莊士機構、南豐、泛海、爪哇控股、華懋集團、中信泰富、英皇國際、遠展、建源地產、長實、信置及恒地等。

英皇國際助理物業經理莊瑞梅表示，會視乎之後招標條款決定出價，心儀地皮有海景，若中標將發展中小型單位。

#### 鄰近公營房屋影響叫價

項目位於油塘高超道，地段面積約

43,379方呎，住宅樓面上限為325,342方呎。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，油塘通風大樓入場費不算高，而且鄰近港鐵站，估計日後招標時，亦會有約20個發展商會正式入標。但項目附近多公營房屋，加上建築期及成本會高少許，估計項目定位會是中高檔次。

他估計純樓面地價約9,000元至11,000元，估值約29億元至36億元，總發展成本約45億元至50億元。落成後可賣每呎約1.9萬元起。

## 中原上月佣金破3紀錄

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)農曆新年後，一二手樓市氣氛火速回暖，地產代理收入大豐收。中原地產亞太區3月佣金成績達6.5億元，當中住宅部成績5.25億元，港島區佔2.3億元，齊破歷史紀錄。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，將軍澳新盤MALIBU熱銷，推高大市交投氣氛。而該行又連環促成MOUNT NICHOLSON、海璇等多宗超級豪宅買賣，港島區住宅部單月佣金成績達2.3億元，創歷史新高。

另一地產代理的業績同樣豐收，利嘉閣總裁廖偉強表示，3月公司佣金收入高達2.1億元，按月急升接近1倍。首季公司佣金收入共5億多元，成績相當理想。

#### 本港代理人數創新高

另一方面，地產代理監管局公佈最新數字顯示，截至今年3月底止持牌代理人數錄38,687人，創出新高，按月增加148人。以市場預期3月整體樓宇買賣合約登記約6,300宗計，即逾6名代理爭一單生意。