

商廈3幢改2幢 商場樓面增90%

新地高鐵路地王

波浪變鑽石

新地去年11月以422.32億元、破官地紀錄價投得西九高鐵路商業地王，發展商向城規會提出新方案，將三幢「波浪狀」的商廈，改為兩幢「鑽石型」商廈，除申請將高度限制放寬30%至40%至最高159米外，還將一成即約28.6萬方呎的寫字樓樓面轉移至商場，令商場樓面大增90%至60萬方呎，並建議設立一條1.5公里、可貫穿南北的西九花園綠徑。新地指，新方案有助釋放10萬方呎休憩空間，建議興建的西九花園綠徑可將九龍站與油尖旺的新舊區連接起來，令社區更多元化。

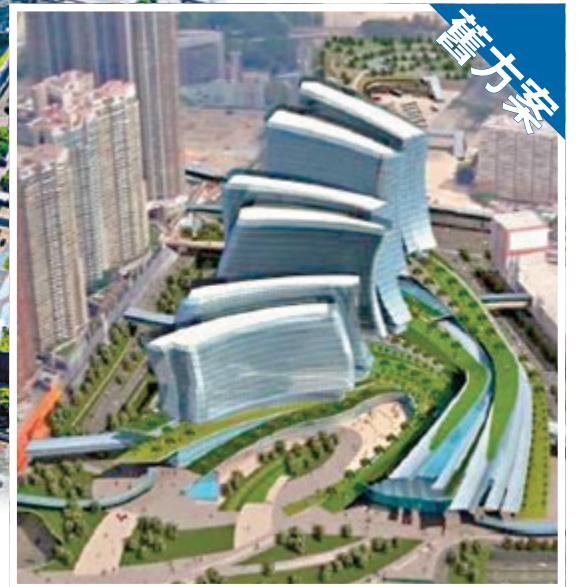
■香港文匯報記者 梁悅琴



■1.5公里(紫色線)的西九花園綠徑，連接西九文化區一帶，及興建中的中九龍幹線園平台，步行全程約22分鐘。



新方案



▲▲新地西九高鐵路商業地王舊方案(右圖)原興建3幢「波浪狀」商廈，而新方案(上圖)改為2幢「鑽石形」商廈，因應設計申請將高度限制放寬30%至40%至最高159米。

新地代理特別發展部項目總監麥孟添強調，減少商廈樓面，增加零售樓面，與近期商廈租金下跌無關。經濟周期有上有落，項目屬長遠投資項目，並不是看短期的回報期，而是以長達10年計。而項目總投資額維持600億元，如果順利獲城規會通過，預計明年中動工，可望於2028年落成。

投資維持600億 2028年落成

他指出，項目商場定位以服務社區為主，由於項目將與高鐵路、地鐵站、東涌線無縫連接，區內有商廈、住宅及酒店客源，加上「西九花園綠徑」可吸納鄰近舊區客源，預計未來每日平均有20萬人流。

該幅商業地王佔地63.2萬方呎，屬於「綜合發展區」用途，早在2010年的時候，港鐵已經代政府申請批出規劃方案，將會興建3幢「波浪狀」的商廈，商廈樓面284.8萬方呎，基座則為31.6萬方呎商廈，樓高19層至28層高，建築高度為80米至125.65米(主水平基準以上)。

新地提出新方案，取消3幢商廈設計，改為興建兩幢「鑽石形」商廈取代，興建高度則為20層及30層，建築高度114米至159米，較現時大綱圖高度限制高出24米至44米不等，或27%至38%，略高於九龍站添日居。

同時，新地等提交的擬議發展方案將商用空間重新分配，並把上蓋發展與西九高鐵路相互融合。文件顯示，項目以不多於5倍地積比作發展，寫字樓部分以約4.05倍發展，擬建2幢商廈，較過去核准的3幢減少1幢，1幢樓高30層，另一幢則樓高20層，涉及樓面約256.18萬方呎，較2010年已獲批方案的284.82萬方呎，減少28.64萬方呎或10%。零售樓面則以地積比0.95倍作發展，涉及60.28萬方呎，較過去核准的31.65萬

方呎，增加28.63萬方呎或90%。

休憩用地增至9.15萬方呎

擬議方案亦提高休憩用地及綠化空間，休憩用地由原先已核准方案的2.48萬方呎，增加2.69倍至9.15萬方呎，內設近4萬方呎的開放式中央廣場，面積可媲美中環皇后像廣場，可作展覽及音樂會等，預計可容納3,500人。寫字樓每層均設有園景露台，再加上天台花園，約1.6萬方呎的休憩用地。

新地在文件中提出另一發展重點，是在一條南北行人走廊之間，創建24小時開放的1.5公里「西九花園綠徑」，在2樓由北至南貫穿整個項目，預計可容納遊人，亦設24小時零售店舖、觀景台、主題活動空間及藝術裝置等。麥孟添指出，「西九花園綠徑」一半路程，可連接西九文化區一帶，及興建中的中九龍幹線園平台，步行全程約22分鐘，可作西九深度遊。

改變規劃避免屏風效應

新地地產策劃及發展部規劃總監黃舜浣指出，舊方案設計有太多角位，且3幢商廈距離太近，只有21米至23米，容易產生屏風效應，新方案採用流線型設計，又將2幢商廈的距離拉闊至50米，又以層級式下遞式設計，及拉高商廈高度，部分零售樓層採用活動式玻璃幕牆，可引入更多天然風，對周邊環境亦有利。大廈上層呈現斜面式建築，與毗鄰文昌街一帶的舊式住宅建築互相呼應。

麥孟添指出，拉高商廈高度，固然可令望到海景的寫字樓層增加，最重要是高樓底才可以令空氣流通更佳。他更稱，新方案建築設計配合九龍站至佐敦一帶的大廈將展示西九天際線，成為西九龍新地標。



尖沙咀環球貿易廣場
樓面約250萬方呎
2011年落成



中環國際金融中心一及二期
樓面約470萬方呎
1998及2003年落成



觀塘創紀之城
樓面約390萬方呎
1998至預計2022年分階段落成



灣仔中環廣場
樓面約114萬方呎
1992年落成



灣仔新鴻基中心
樓面約57.8萬方呎
1981-1991年分階段落成

新地於香港及內地主要商廈



上海國金中心
樓面約370萬方呎
2009-2010年落成



上海ITC(一及二期)
樓面約760萬方呎
2023年底前分階段落成



南京國金中心(一及二期)
樓面逾300萬方呎
2019-2020年落成



廣州天匯廣場
樓面約500萬方呎
2015-2016年落成



廣州天環
樓面約90萬方呎
2015年落成

中原料樓市中秋奔升軌



■反映二手樓價的中原城市領先指數(CCL)最新報176.76點，周跌0.62%。
中通社

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受新冠肺炎疫情拖累，中原統計四大樓市整體指數皆跌，其中CCL(中原城市領先指數)最新報176.76點，按周跌0.62%。惟留意相關數據主要反映8月24日至30日市況，數據有輕微滯後，未反映最近疫情緩和因素。值得留意，當時新界區指數已見回升，齊升兩周共2.53%，新界西亦已連兩周升1.89%，該行認為反映新界樓價率先於今輪第3波疫情下止跌回升。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，新界兩區樓價指數已齊升兩

周，其中新界東累升2.53%，新界西累升1.89%。他認為新界兩區樓價率先尋底，兼走勢持續向上，反映近期旺市由新界開始，帶領整體樓價尋底兼止跌回升。按周計，四區樓價指數兩升兩跌，新界東及新界西分別上升1.15%及1.36%，港島區及九龍區則按周回落2.7%及0.94%。

黃良昇：旺市由新界開始

不過，港島及九龍區樓價表現則差強人意，港島樓價連跌2周共5.31%，加快進入尋底階段，黃良昇認為為短期

內將觸底反彈，而九龍樓價則屬於上周急升後的正常回軟情況。至於四大整體指數，8月底時仍然於低位徘徊。CCL最新報176.76點，按周跌0.62%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報179.76點，按周跌0.54%。CCL(中小型單位)報177.32點，按周跌0.55%。CCL(大型單位)報173.83點，按周跌0.99%。黃良昇認為數字主要反映疫情影響，4個月樓價升幅因而被蒸發。

三大指數有尋底跡象

目前，CCL、CCL Mass、CCL(中小型單位)均已重返今年5月樓價確認見底回升時的水平，黃良昇指出，三大指數愈逼近5月時的低位，按周跌幅明顯收窄，樓價有尋底跡象。其中，CCL分別下跌1.21%、0.72%及0.62%。

他強調，今周指數尚未反映近期政府首次宣布放寬部分防疫措施，隨着第三波疫情進入尾聲，交投明顯轉旺，預料短期內樓價會尋底成功，展望中秋前後再重拾升軌。

藝里坊·2號截收818票

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產旗下西營盤藝里坊·2號首輪80伙昨日截票，消息指，累收818票，超額登記逾9倍，當中24張為代理入票。項目將於今日推售80伙，包括72伙1房戶及8伙開放式單位，價單定價由586.3萬元至930.3萬元，折實價則介乎562.848萬至893.088萬元，折實呎價由25,749元至31,118元。

今開售80伙 加推擬提價

恒基物業代理營業二部總經理韓家輝表示，對項目收票相當滿意，單位價錢貼市，相信日後有調整空間。

為配合今次項目港島西藝文蘇豪的定位，會訂購一款將藝術融入時尚防疫產品Artsy的口罩送予買家，希望將藝術融入生活。

緹山15號洋房1.69億成交

此外，豪宅新盤持續具承接力，嘉里旗下九龍半山龍駒道緹山透透招標售出15號洋房，成交價1.69億元，洋房面積2,850方呎，連1,002方呎花園和941方呎天台，呎價59,298元。據成交紀錄顯示，買家成交期為365日，可獲提前入住，及發展商提供4.25%稅項津貼。

大埔宅地下周五招標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地政總署最新公布，將公開招標出售大埔大埔公路大埔滘段用地。招標於9月25日開始，10月23日截標。項目地盤面積約67,146方呎，指定作私人住宅用途，最高樓面約100,719方呎。中原地產測量師執行董事張競達表示，項目周邊現時交通配套未算完善，料地皮每呎樓面地價5,000元，估值5億元。

張競達指，項目規模不大，估計單位供應約60伙，料作低密度住宅發展。疫情下樓市交投保持穩定，用家需求高企，加上低息環境持續，增強發展商對後市信心，再者投地屬長遠投資，相信對投地信心影響輕微。此外，中小型發展商土地儲備不多，地皮總投資額不高，投資風險較低，預期可吸引中小型發展商參與競投，料入標反應不錯。