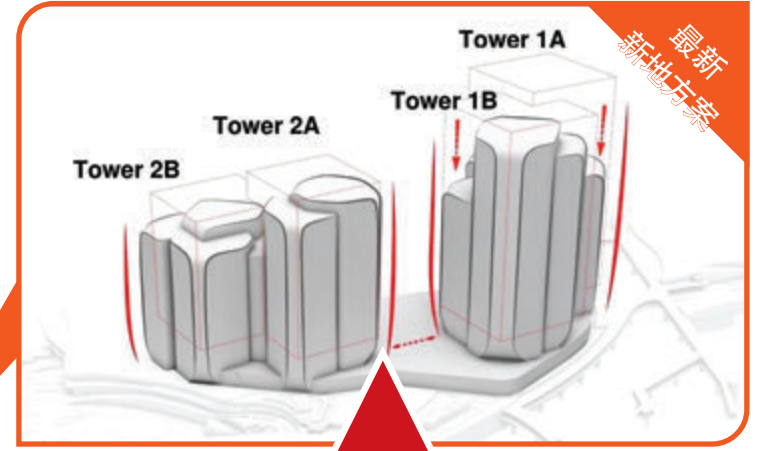


# 鑽石變花瓣 建築高度最多降26% 新地削矮高鐵站地王再闖城規

新地2019年以422.32億元投得西九高鐵上蓋大型商業項目，去年9月向城規會申請放寬建築物高度限制，並由多年前港鐵設計的3幢「波浪型」商廈，改為興建兩幢「鑽石型」商廈，但今年初被城規以建築物高度超越山脊線為由拒絕。新地近日呈交覆核及修訂方案闖關，大減項目高度，其中1幢大廈高度更下降近26%，形容新設計為「花瓣形」大廈。

●香港文匯報記者 顏倫樂

●根據最新方案效果圖，新地西九高鐵上蓋項目由T1天台觀景台可以望到西九文化區及維港，飽覽香港島的景觀。



新地西九高鐵上蓋商業項目，在去年9月曾向城規會申請放寬高度限制興建「鑽石型」商廈，不過有關申請今年1月遭拒，原因是放寬高度限制後，會從策略性觀點突破山脊線，而之前的設計增益未足以成為放寬理據。新地當時表示對結果失望，其後向城規會提出覆核申請，並提供修訂發展方案，主要是減少樓宇高度7%至26%，以舒緩對山脊線構成的景觀影響。

## 大樓159米減至118米

城規會文件顯示，修訂方案仍然由2組大廈組成，各分A、B大樓，但建築物高度(主水平基準以上)將會下降，其中T1A大樓由159米減至118米，減少41米，以保留大部分眺望山脊線的視野。其餘T1B、T2A及T2B大樓，高度都分別下降9至13米不等。T1B大樓以148米成為最高大樓。

修訂後，T1A及T1B大樓的樓層高度為23至30層，而T2A及T2B大樓的樓層高度為19至24層(整個地盤另設有2層地庫)。另一重大改變為建築

物形態，將由原本的不規則斜面設計(即鑽石型商廈)，改為較工整的花瓣形狀設計，亦因此不再需要之前特高結構轉移樓層。

## 刪4樓15米高天然通風層

而原來位於4樓之15米高天然通風的「The Market」樓層將會移除，轉為採用一般零售樓層高度。至於所有寫字樓的樓層高度定為4.2米，不再有特別樓層。新設計亦會減少寫字樓的樓層，增加每層的樓板面積。至於項目的發展參數大部分則與舊方案相同，寫字樓部分樓面約256.18萬方呎，其他商業及零售樓面則約60萬方呎，休憩用地維持9.15萬方呎不變。

新修訂方案亦提出在露台及天台進行綠化，優化行人通道的園景設計，並提高設計方案與西九龍高鐵站的融合，並請來一口設計工作室協助項目規劃，提高項目與公眾的連接，例如以地方營造方式打造位於L2層的多功能開放空間 Parkway Plaza，供社區團體使用室內及室外設施，令整個空間充滿活力。

至於原有方案所建議的三個觀景點，修訂方案作出修改，原有的The Halo已改為位於T1寫字樓天台的觀景台，會開放予公眾飽覽港九市區及維港風景。北面亦有一個公眾觀景台，望向九龍舊區、休憩用地及山脊線。

## 帝景酒店申請改作住宅

與此同時，新地亦向城規會申請將旗下汀九帝景酒店(691個房間)，改變土地用途以整幢改裝為住宅，提供約661個住宅單位。文件顯示，項目改裝後，總樓面約31.65萬方呎(包括1.81萬方呎會所)。項目另設一間60個名額的長者日間護理中心，涉及8,180方呎，作為項目的規劃增益。

而新世界或有關人士向城規會就北角繼園街項目，提出修訂已核准的總綱發展藍圖，主要涉及西面的第2期範圍，擬作再細分2A及2B兩期發展，原作為所發展的2A期地盤，位於2期南面，擬興建1幢28層高住宅大樓，另設2層平台、1層入口大堂與住客會所，以及2層地下停車場，總樓面約222,013方呎，提供310個住宅單位。



●會德豐地產黃光耀(右二)及信和置業田兆源(左二)介紹維港匯III最新銷售計劃及安排。



●萬科香港周銘禧(右二)表示，VAU Residence會視乎端午節假期收票情況再考慮加推安排，最快下週初加推。

# 維港匯III細單位 建期5%首期上車

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周曉菁)多個九龍上車盤爭客下，會德豐地產夥信置及嘉華等合作發展的西南九龍維港匯III為吸開款式至兩房戶上車客，將建築期付款所需要的入伙首期由10%降至5%，餘款95%於物業2年後交樓完成交易時才支付。會德豐地產常務董事黃光耀相信，今次將首期降至約為30萬至40萬元，能刺激首置業客上車。而買家可於入伙後申請按揭保險上會，並計劃月內視乎銷情再決定維港匯的加推安排。

他指出，維港匯III主打細單位，目前一房戶入場費約700多萬元。該盤已公布首兩張價單共117伙，至今已售出23伙。至於維港匯I則主打三、四房大單位。適逢端午及父親節來臨，中原地產九龍董事劉瑛琳表示，該行將向該行購入該盤三、四房單位買家，各送4,000元的酒店staycation優惠，名額5名。信和置業集團聯席董事田兆源表示，維港匯I及III自3月推售至今已售出近300伙，套現近42億元。

## 會德豐下季擬推2新盤

展望下半年樓市，黃光耀相信，隨着市民加快接種疫苗，有利經濟回復正常，相信下半年樓市

會比上半年好，上半年樓價已升3%至4%，下半年樓價升幅料會比上半年高，全年樓價升幅約10%。

他指，集團計劃第三季推售藍田KOKO HILLS第2期(82伙)及啟德沐泰街10號第1期(492伙)。田兆源表示，集團下半年計劃推售與市建局合作中環卑利街住宅項目(121伙)，以及夥嘉里、港鐵合作黃竹坑站港島南岸第2期(600伙)。

## VAU Residence收40票

另一邊廂，萬科香港旗下一文田VAU Residence以折實入場費低於500萬元及提供疫苗現金回贈2.8萬元招徠下，昨日開始收票，現場亦見有市民排隊候候參觀示範單位，消息指，首日收40票，接近首張價單50伙數量。萬科香港執行董事周銘禧表示，會視乎端午節假期收票情況再考慮加推安排，最快下週初加推，將以中層單位為主。

美聯及經絡按揭轉介為該盤推出低息及高成數按揭優惠，當中「低息H按揭」提供按息全期最低為H+1.3厘；「即供高成數按揭優惠」則提供最高八成按揭，息率低至P(P為5.25厘)-2.75厘，還可獲現金回贈0.5%。

## 打針購售睿直接減88萬

同屬九龍區，永義集團旗下九龍塘萬睿亦推出接種疫苗優惠，於6月30日或之前首三名接種疫苗買家可獲直接扣減樓價88萬元優惠，扣減後再計算其他折扣。

至於恒基地產旗下啟德THE HENLEY I昨修訂價單，其中20伙平均加價約1%，包括17伙低座一房單位及3伙三房一連衣帽間及工作間單位，面積280至889方呎，折實平均呎價28,768元，折實價778萬至2,905萬元。該盤開售至今一個多月，合共售出201伙，套現逾23.3億元。

在新界區，香港小輪夥帝國合作發展、恒地負責銷售的屯門青山灣帝御·星濤及帝御·嵐天亦修訂其中10伙價錢，平均加幅約1.5%。帝御系列開售至今，三期項目合共售出1,587伙，套現逾76.74億元。

豪宅持續錄成交，信和置業夥中電合作何文田嘉道理道ST. GEORGE'S MANSIONS昨以9,328萬元沽出第2座19樓A單位，面積1,870方呎，呎價49,882元，包括1個車位。成交價及呎價均創項目三房戶型新高。

# CCL二連升 距高峰2.52%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)美歐量寬刺激全球通脹，資金流入磚頭，物業價格「疫市」下續升。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL最新報185.68點，按周升0.28%，是自2019年1月以來新高，距離歷史高位僅差2.52%。中原預料，新界西樓價持續向升，該區指數未來數周有望率先重返歷史高位。

該行表示，CCL報185.68點，按周升0.28%；大型屋苑領先指數CCL Mass報188.33點，按周升0.41%；CCL(中小型單位)報185.93點，按周升0.29%。三大整體指數同創93周新高(即2019年9月後)，兼齊升兩周，CCL Mass累升1.11%，CCL(中小型單位)累升0.94%及CCL累升0.64%。至於CCL(大型單位)報184.34點，按周升0.24%。

## 新界西料未來數周破頂

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，新界西樓價升勢持續，指數連升5周共2.85%，是近68周首次出現。該指數最新報174.50點，創25個月新高，按周升0.63%，是八大指數中最接近

自己的歷史高位，相差僅1.41%。他相信該區指數未來數周有望率先重返歷史高位，帶領整體大市繼續向上。

其他地區，九龍樓價指數報182.15點，按周升1.61%；港島樓價指數報192.31點，按周跌0.19%；新界東樓價指數報197.99點，今周回軟1.29%，走勢繼續反覆向上。三區指數與自己歷史高位相比，九龍樓價指數相差3.47%，港島樓價指數相差3.48%，新界東樓價指數相差5.19%。四區樓價指數兩升兩跌。

## 周末二手屋苑預約睇樓升

近期樓市氣氛熱鬧，加上新盤帶動購買力釋放，刺激二手屋苑預約睇樓。中原地產昨指，該行十大屋苑本周末睇樓量錄得610組預約，按周再升1.3%，創10周新高，連續16周企穩逾500組睇樓預約水平，3天端午節假期錄約810組睇樓預約，入市氣氛向好。至於美聯物業分行統計，本周末15個指標屋苑預約睇樓量暫錄約556組，較上週回升約6.9%，若連同端午節假期計，3天合共錄得約750組。

## 申請酒牌續期公告 C2 KITCHEN LIMITED

現特通告：張文頌其地址為九龍保安道1號安閣地下1號舖，現向酒牌局申請位於九龍保安道1號安閣地下1號舖C2 KITCHEN LIMITED的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，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字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年6月12日

## NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE C2 KITCHEN LIMITED

Notice is hereby given that Cheung Man Chung Philip of Shop 1, G/F., Po On Court, 1 Po On Road, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of C2 KITCHEN LIMITED situated at Shop 1, G/F., Po On Court, 1 Po On Road, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, 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: 12th June 2021

## 申請酒牌轉讓及修訂公告 齊齊滾

現特通告：李光華其地址為九龍尖沙咀金馬倫道33號2樓，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀金馬倫道33號2樓張公館花園的酒牌轉讓給彭家萬，其地址為九龍尖沙咀金馬倫道33號2樓及作以下修訂：店號名稱更改為齊齊滾。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，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字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年6月12日

## NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE POT POT

Notice is hereby given that Lee, Kwong Wa of 2/F., No.33 Cameron Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of CHEUNG KUNG KOON GARDEN situated at 2/F., No.33 Cameron Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon to Pang, Ka Yu of 2/F., No.33 Cameron Road, Tsim Sha Tsui, Kowloon and the following amendment(s): Change the shop sign to POT POT. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, 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: 12th June 2021

## 申請新酒牌公告 柒拾柒

現特通告：曹嘉榮其地址為新界葵涌梨木道120號石蔭仁石樓4字樓404室，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀廣東道116-120號海威商業中心8樓柒拾柒的新酒牌，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，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字樓酒牌局秘書收。

日期：2021年6月12日

## 刊·登·廣·告

熱線：2873 9888

2873 9842

傳真：2837 0009

電郵：advert@wenweipo.com