

# 西九上蓋商廈改設計 三幢變兩幢

## 商場面積增90% 另建1.5公里步行徑

本港史上最貴地皮的西九高鐵站上蓋商業項目，發展商新地(00016)對其十年前的設計布局作大幅修訂，商廈高度大增三至四成多，並大增商業零售樓面(即商場)超過90%至逾60萬方呎之餘，繞着項目東面擬建一條南北向步行徑，與周邊通道連接，以建構一條長約1.5公里綠色步行徑，以連接西九文化區的海濱走廊。

### 全新面貌

大公報記者 林志光

#### 西九高鐵商業項目發展資料

分項	2010年獲批方案	新擬方案	改變
地盤面積	63.29萬方呎		—
寫字樓樓面	284.82萬方呎	256.18萬方呎	減10.05%
商業／零售樓面	31.65萬方呎	60.28萬方呎	增90.48%
座數	3座	2座	減1座
樓高(主水平基準之上)	80至125.65米	114至159米	增26.5%至42.5%
層數(不計地庫)	17至26層	20至30層	多3至4層

大公報記者林志光製表

新地提出西九高鐵上蓋商業最新發展內容中，為增加地面及平台的綠色園景地方，令總休憩地達10萬方呎，先放棄原於2010年獲批方案中，3幢較低矮商廈的帶狀設計，改為較修長的2幢各自狀似雙塔樓外貌，以騰出更多地面及平台空間作公眾休憩地方。

不過，新商廈的高度因而較舊方案增高不少，樓宇至天台的高度(主水平基準之上，下同)達159米，如連同機房及建築裝修，高度更達181米，接近附近擎天半島的高度。

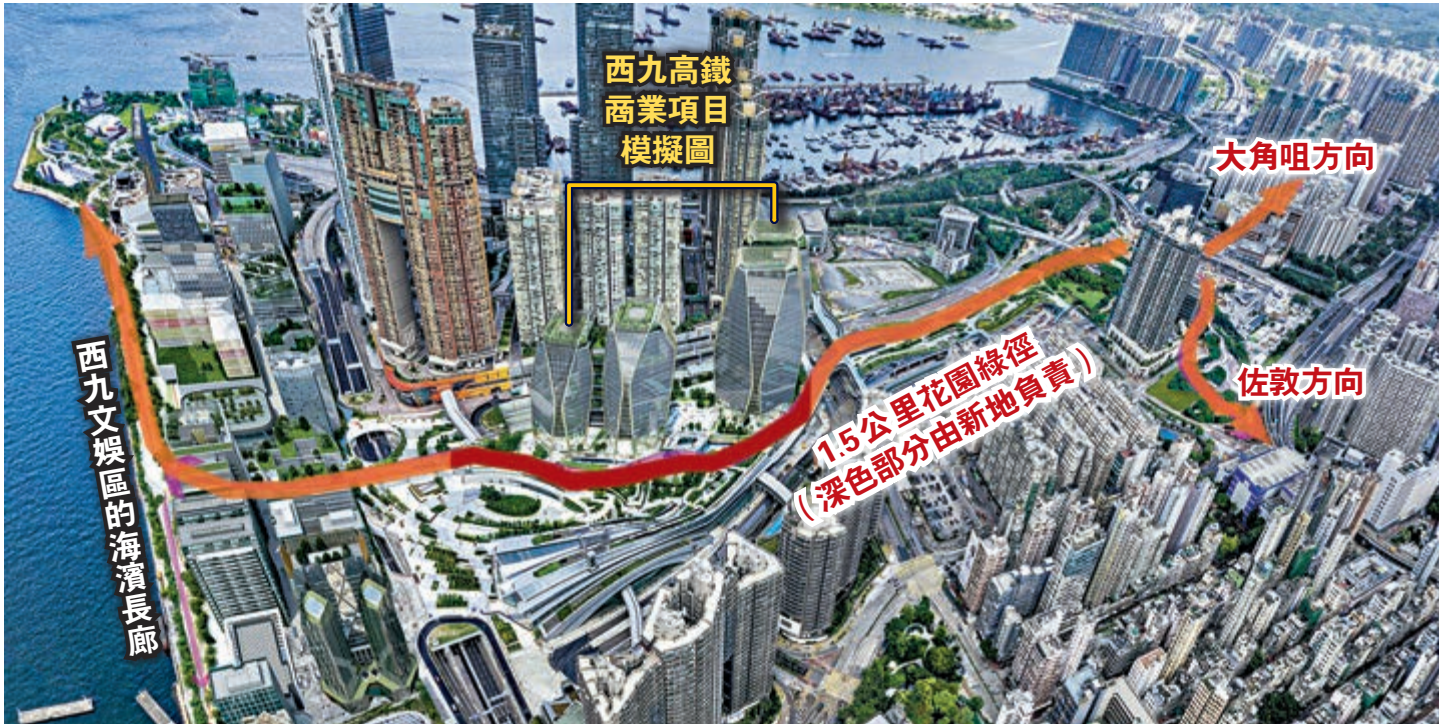
另外，新方案中，新地雖將約10%的寫字樓樓面，轉為商業零售用途，但卻令商場樓面大增逾九成，至近60.3萬方呎。

此外，新地因見項目南面與西九文化區相鄰，北面可接西九龍巴士總站及中九龍幹線的平台花園，所以，建議在項目東面平台興建一條設有兩個觀景台的步道，使其連通南北，將來公眾便可

經此總長約1.5公里的名為花園綠徑，24小時南北無障礙穿梭於新舊區之間，並直達西九文娛區的海濱長廊。

新地項目總監麥孟添表示，由於項目的地理位置極其獨特，既是聚四條鐵路線的重要交通樞紐，又是新舊區的交匯點；既要令項目成地區的新標誌，又要作為連繫新舊社區的橋樑，因此，公司改變商廈肥矮的外貌設計，使項目有更大的平台花園空間予公眾享用，包括一個面積約3.8萬方呎的多功能社區廣場，和沿花園綠徑又設有24小時經營的戶外商舖等。而且新擬建商廈增加後，減少其地盤覆蓋率，及兩幢物業之間的通風廊增至50米闊，再加上在商廈大堂的可開合玻璃窗設計下，大大加強周邊的空氣對流。

麥孟添稱，新修訂方案如成功獲城規會通過，明年便可動工興建，預計2025年商場及公共空間設施等可率先落成，整個項目料於2028年完成。



## 大埔滘住宅地下周招標 估值5億

【大公報訊】政府本月底公布第四季賣地計劃之前，公布將在下周五正式招標出售大埔滘住宅地，至於全城關注的中環海濱3號商業用地，仍未出籠。

該幅大埔滘地皮的地盤面積約6.71萬方呎，為純住宅用地，最少及最多可建樓面各約6.04萬方呎及10.07萬方呎，將在下月23日截標。

中原地產測量師行執行董事張競達認為，該地應屬中低密度住宅用地，發展規模不大，且周邊交通配套未太完善

，估計其每呎樓面地價約5000元，即約值5億元。由於涉資不多，加上市場對住宅剛性需求仍強，相信可吸引不少中小型發展商入標競爭。

政府於本季計劃招標出售的4幅土地，暫只西貢蠔涌地皮已被華懋投得，本月初正式招標的東涌商業地及上述大埔滘地則於下月截標，餘下最瞩目的中環商業地王，早前有不少市場人士認為，在現時經濟及商業市道環境極差情況下，政府應考慮暫延招標時間，以免令地王價值失色。

## 二手樓價未止瀉 港島周跌2.7%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市好淡爭持，中原城市領先指數CCL最新報176.76點，按周跌0.62%，重回5月份水平。

用家支撐下，新界樓價錄得連升2周，新界東指數報191.51點，按周升1.15%，2周累升2.53%；新界西報165.44點，按周升1.36%，升幅為8周最大，2周共升1.89%。

反觀，港島指數報180.34點，按周跌2.7%，連跌2周共挫5.31%，重回5月初水平。九龍指數報176.01點，按周跌0.94%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，本周指數尚未反映近期政府放寬防疫措施，隨着第三波疫情進入尾聲，二手交投轉旺，料中秋前後樓市重拾升軌。

新界樓價回升，荃灣指標屋苑萬景峯破頂。美聯區域經理史偉森表示，萬景峯2座極高層

#### CCL八大指數按周走勢

指數	本周	按周變化
CCL	176.76	-0.62%
大型屋苑	179.76	-0.54%
中小型單位	177.32	-0.55%
大型單位	173.83	-0.99%
港島	180.34	-2.7%
九龍	176.01	-0.94%
新界東	191.51	+1.15%
新界西	165.44	+1.36%

資料來源：中原地產

A室，實用1277方呎，享海景，成交價2528萬元，創屋苑分層標準戶樓價新高，實呎19796元。據悉，新買家為家庭客。

港島踩價，利嘉閣分行經理陳家豪表示，鰂魚涌康山花園4座極高層G室，實用592方呎，自由市場開價1020萬元，惟單位處頂層，要行一層樓梯，累減220萬才以800萬元轉手，低市價百萬，為屋苑3房已補價單位逾2年新低價，實呎13514元。翻查紀錄，康山花園2房上月連地價實799萬元，今次頂層3房與2房價錢看齊。屋苑未補地價的3房單位於今年5月曾售813萬元，相隔4個月，今次已補價3房只售800萬元，平過綠表盤。

另邊廂，車位再錄蝕讓。據土地



▲新界樓價指數回穩，荃灣萬景峯標準戶更搶先破頂

註冊處資料，深井碧堤半島停車場5樓單號車位，以82萬元登記售出，原業主2018年以125萬元購入，持貨2年蝕43萬元或34%。

#### 美聯太子4318萬購紀雲峰

地產代理高層趁低吸納。據土地註冊處資料，跑馬地紀雲峰中層A室，實用1509方呎，本月以4318萬元登記售出，呎價28615元。登記買家為黃耀銘(Alexander)，與美聯集團(01200)主席黃建業兒子同名，料為同一人。

## 兩新盤213伙今搶客 共收3900票

【大公報訊】兩新盤213伙今日對壘。恒地(00012)西營盤藝里坊，2號昨日截止登記，發展商公布累收818票，超額9倍；另新地(00016)天水



▲藝里坊，2號今日首度開賣，推售八十伙

圍Wetland Seasons Park第3期實收3102票，超額逾22倍。兩盤共鎖3900個購買力。

藝里坊，2號及Wetland Seasons Park第3期，今日分別賣80伙及133伙。前者昨日截止登記，項目累積收票818張，超額認購逾9倍，當中24票為代理入票。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，收票成績相當滿意，單位價錢貼市，相信日後有調整空間。至於前日截票的Wetland Seasons Park第3期，據物業網頁顯示，連日實收3102票，以首輪133伙計，23人爭1伙。

此外，成交紀錄冊顯示，嘉里(00683)旗下石硤尾縵山，剛透過招標售出15號洋房，成交價1.69億元，實用面積2850方呎，花園1002方呎，天台941方呎，呎價59298元。據支付條款顯示，買家選用成交期365日，可提前入住，及發展商提供4.25%稅項津貼。另碧桂園(02007)馬鞍山泓碧售出1伙特色戶，為第5座15樓C室，實用面積844方呎連792方呎天台，連傢具成交價2250萬元，呎價26659元。

# 大公報誠聘

#### 記者/高級記者

- 採訪部組：政治/民生/法庭/教育/專題/財經
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 熟悉內地和香港兩地情況
- 懂攝影，有網媒經驗優先

#### 2

#### 編輯/高級編輯

- 涉及版面：頭版/港聞/財經/國際
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 具新聞觸覺，熟悉時事，知識面廣
- 具編輯工作經驗優先

#### 3

#### 突發攝影記者

- 擁有兩年以上工作經驗
- 擁有三年或以上實際駕駛經驗
- 無經驗者可應徵初級攝影

#### 校對員

- 負責文字和版面校對工作
- 大學或以上學歷
- 懂中文輸入法，中文良好
- 需夜班工作
- 有相關經驗者優先

#### 4

#### 美術設計師

- 大專或以上學歷
- 懂Photoshop、Illustrator、Indesign等電腦繪圖排版軟件
- 具報紙/雜誌的版面設計和排版、圖片分色經驗者優先
- 需夜班工作

#### 5

#### 6 文員 高級文員

- 文書起草和撰寫、文稿編輯
- 大學或以上學歷，文字綜合能力強
- 熟悉兩地情況，略懂採編業務
- 具相關經驗者優先

有意者請將中英文個人履歷用電子郵件發送至：hrd@tkwww.com.hk 或郵寄至：香港香港仔田灣海旁道七號興偉中心3樓，香港大公文匯傳媒集團人力資源部收，請註明應聘職位。合則約見。

(申請人所提供的資料將予以保密及只作招聘有關職位用途)