

新預算案展諮詢 財爺歡迎提意見



陳茂波到工展會現場參觀和消費，支持一眾展商。陳茂波網誌圖片

區政府一直努力開拓新的經濟增長點、發展新的市場，尤其持續加大力度推動創科發展。這些工作成效漸見，為香港未來的高質量發展打下了更穩固的基礎。他又說，面對持續不明朗的外圍環境、複雜多變的環球政經局勢，以及本港經濟處於結構調整過程，必須更謹慎管理好公共財政，推動本港經濟發展同樣重要，「現階段發展是核心，穩定至關鍵。」

本港市場氣氛漸見好轉

陳茂波指，中央推出各項穩經濟、利營商舉措，加上各項惠港措施，近月本港市場氣氛漸見好轉。本港10月零售業總銷貨價值環比回升，近月食肆收益亦大致平穩。12月1日，深圳居民赴港旅遊「一簽多行」實施，前周末（12月7日和8日）內地訪港旅客的人數日均超過13萬人，較11月周末日均人數超過15%。來自東南亞國家的旅客人數，也已恢復至接近疫情前水平。

陳茂波稱，香港傳統支柱產業金融業有新亮點。去年香港淨資金流入增長約3.4倍，約3900億港元。2024年第三季度，在港的持牌資產管理公司數目同比上升24%，開放式基金型公司數目亦同比增逾132%。

說好香港故事工作見成效

陳茂波又指，香港創科生態圈愈趨蓬勃。根據最新數據，香港的初創企業數目再創新高，其中非本地創辦入成立的初創企業數目佔比升至28%。母公司在海外的駐港公司總數亦創歷年新高。這些新來港的企業，為香港經濟發展增添動能，以實際行動對香港前景投下信心一票。陳茂波相信，即使地緣政治壓力持續，海內外的企業仍然對香港充滿信心，反映過去一段時間，特區政府到海內外加緊宣傳香港優勢、說好香港真實故事的工作已漸見成效。他強調，每個發展階段都難免遇到挑戰，直面應對的同時，更要把目光放在更大的機遇和前景上。過去幾十年的經驗顯示，香港在高低起伏的道路中，始終保持強勁的韌力，找準方向和機遇，攀上更高更寬的台階。

加入住宅元素 打救商業項目

混合式大廈成發展大趨勢



▲鯽魚涌高住物業益昌大廈，由於單位密密麻麻外形別具一格，被網民稱為怪獸大廈。網上圖片

地區	物業
尖沙咀	重慶大廈
佐敦	文華新村
旺角	先施大廈
灣仔	美華大廈
北角	新都城大廈
鯽魚涌	益昌大廈

市建局觀塘重建項目第4及5區，將會分期發展，「鵝蛋形」地標大廈之下增設有蓋廣場，全天候供公眾使用。市建局圖片



觀塘重建項目第4及5區

港商樓市觀察

疫情過後，受WFH（在家工作）潮流衝擊，全球商業物業市場凸顯供過於求，香港也不例外。當前，香港寫字樓空置率高企，寫字樓樓價及租值均下跌，政府推出的商業土地亦乏人問津。面對挑戰，業界正積極探索求變。記者採訪發現，其實，只要在規劃上多變通一下，採用綜合/混合發展模式，加入住宅元素，正是緩解商業物業供過於求之類問題的有效方式之一，不少發展商的實踐亦證實了這一點。現在，加入住宅元素，打救商業項目，發展混合式大廈正成為市場大趨勢。香港商報記者 韓商

觀塘市中心第四及第五發展區項目

位置	毗鄰觀塘港鐵站及裕民坊公共交通匯處
用途	已由「商業用途」改為「其他指定用途（混合發展）」
地積比（容積率）	12倍
可建總樓面	270.28萬平方呎
可建住宅樓面	不超過118.51萬平方呎
預計可提供住宅單位	1750伙
高度限制	最高360米
特別要求	樓面內將有18.51萬平方呎用於政府、機構及社區用途

寫字樓供應大空置率偏高

近期賣地反應淡靜，引起市場普遍關注。觀塘市中心重建是市建局歷來最大的項目，自2007年啟動以來，規劃、收購和發展工作已進行了近20年。2023年11月，市建局將觀塘市中心第四及第五發展區項目地皮推出招標，惟2024年1月截標時只收到一份標書，結果流標土地被收回。

觀塘市中心第四及第五發展區，毗鄰觀塘港鐵站及裕民坊公共交通匯處，而且是觀塘住宅區與九龍東商貿區連接點，匯聚人流、物流和經濟頻繁活動，位處策略性位置相當優越，但此項目仍現流標，業內人士認為，由此可見，現時地產商對商業物業前景看得較淡。

戴德梁行近日發表香港房地產市場2024年回顧及2025年展望指出，去年香港寫字樓空置率達19.2%。預計到2025年，隨350萬平方呎的新寫字樓面積進入市場，整體空置率將升至22%。

發展商逐漸放棄純商業發展

過去一年，不少地產商都因應市道環境修改發展策略。如持有九龍灣國際展覽中心的發展商億京，2024年5月突然轉軌，向城規會提交全新發展方案，放棄之前的純商業發展，轉作發展住宅、商業及工業展覽館等綜合用途，擬建6幢住宅大廈、1幢商廈以及1幢6層高混合零售、社福的大樓，提供1881個住宅單位，總樓面約147.35萬平方呎，相比之前獲批商廈總樓面176.78萬平方呎，減少逾29.43萬平方呎或16.65%。

綜合發展或稱混合發展模式，簡單說，同一個物業項目有寫字樓、酒店或住宅以至商場等不同用途的空間——其實，這並非全新事物，香港早有不少先例。

綜合/混合發展香港早有先例

例如，西九龍柯士甸道西1號香港最高的建築物環球貿易廣場（ICC），混合寫字樓、酒店及商場，大廈樓高108層，高484米；10樓至99樓為寫字樓層；麗思卡爾頓酒店位處ICC的3樓至9樓及最高17層。旺角地標大廈朗豪坊亦屬三合一大型發展項目，高255.1米，位於九龍旺角亞皆老街8號，分別由商場（朗豪坊）、寫字樓（朗豪坊辦公大樓）、酒店（香港康得思酒店）組成。還有油尖旺區位於佐敦彌敦道350號的住宅新盤高臨

亦是混合發展項目，其前身是香港九龍諾富特酒店，由資本策略地產發展。2021年2月，酒店業主基匯資本、資本策略因疫情肆虐，客源大減，於是向城規會申請將酒店原址重建為包含住宅、商店及寫字樓的綜合發展項目。項目基座設有4層商舖，另有多達7層寫字樓及兩層停車場，其住宅面瀾彌敦道，由於商舖及寫字樓在下層，12樓至31樓才是住宅，所以住宅單位可避開彌敦道人車嘈音，亦享有開揚景觀。最近，高臨A1座30樓A室（實用面積1106平方呎）以3705.1萬元成交，呎價達33500元，為項目呎價次高紀錄。由此可見，即使寫字樓市道低迷，住宅仍然十分吃香。

觀塘項目推展「垂直城市」理念

市建局團隊又研究了紐約、倫敦和東京等高密度大城市所提倡的「垂直城市」（Vertical City）發展理念，以高空發展的都市形態規劃新思維，加入住宅元素，將觀塘第四及第五的發展規劃打造「垂直城市」，提升項目吸引力。

觀塘市中心第四及第五區商業項目，地積比率12倍，可建總樓面將增加25%，達到270.28萬平方呎。而住宅部分的可建樓面將不超過118.51萬平方呎，總共提供1750伙住宅，而項目商業部分的可建總樓面從原來的216.59萬平方呎減少約23%，至165.44萬平方呎。不過，市建局並沒有規定寫字樓、零售商業及酒店的比例，增加了項目的彈性。該項目將會成為一座商住混合大廈，樓高約360米，頂層部分更將設有觀景台，預計在2033年完工。

市建局團隊相信「垂直城市」理念，可為觀塘市中心打造一幢地標式建築，鞏固其在九龍東的核心地位，市建局亦計劃將這類混合發展模式，推廣到其他地區使用，如在油旺市區更新概念藍圖內，亦建議在策略性位置規劃「發展節點」，規劃集住宅、商業、社區設施和休憩用地於一體的高密度綜合地標。

萊坊高級董事估價及諮詢部主管方耀明稱讚「垂直城市」發展概念，可以減少地盤限制，釋放更多空間和土地價值，有助吸引更多發展商競投。他解釋，混合發展可讓發展商根據市況去估計未來有什麼發展潛力，不用完全根據地契限制的某一用途去發展，而且不同發展商對不同物業市場的睇法都會有所不同，又或者各個發展商可能擅長對不同市場的發展，所以混合發展有助發展商更加精準去估算，更有效地將物業價值最大化。



旺角朗豪坊，屬於三合一大型發展項目。

世界超級高樓多混合發展模式

世界上大多數超高层建筑都屬混合型大廈，如全球最高的迪拜哈利法塔就是一幢混合式建築物，集住宅、酒店、寫字樓、商場、觀景台於一身。即將再度擔任美國總統的特朗普，其紐約住所特朗普大廈亦是混合式大廈——最高層是高級住宅，其餘部分則是寫字樓。時至今日，特朗普大廈已成為訪紐約旅客的打卡熱點。紐約全新的超大型地產項目哈德遜城市廣場更是混合式發展的標本，位於哈德遜河沿岸，原本為鐵路車廠。項目重建工程已近竣工，多座全新摩天大廈及公共空間拔地而起，整個項目佔地11公頃，耗資達250億美元，是美國史上最大型私人地產項目，明年可全部完成。屆時，該項目將有6公頃公共空間，逾100間商店和餐廳進駐，多個文化地標落戶，並有4000個住宅單位、一間學校，一個面積冠絕西半球的觀景台以及高級酒店。

至於上海混合式大廈就更多。當地頭6幢最高的大廈全是混合發展模式，包括上海中心大廈、上海環球金融中心、東方明珠電視塔、金茂大廈、上海世茂國際廣場及上海白玉蘭廣場。天津與廣州的超高大廈混合模式亦十分常見。可見，混合發展模式已成眾多大城市發展的大趨勢。

本港商住大廈的誕生故事

一般城市規劃都會把工商業空間同居住空間明確區分出來，因居住空間需要安靜，若工商空間混雜在一起，直接會影響居民的生活質素。但在上世紀60年代，香港就會湧現不少商住大廈，因當時特殊社會變遷，有大批內地人湧入香港，導致香港人口急增，民生艱難。港英政府想盡辦法製造就業機會，故容許住宅內經營生意，讓市民自行謀生，而這些商住大廈一直沿用至今，樓齡平均可達四五十年。例如，灣仔莊士敦道1963年建成的美華大

廈，內有賓館、宗親會、理髮店、跌打館、琴行等各行各業都有，眾多小商戶在商住大廈找到自己一席之地。1962年落成知名的尖沙咀重慶大廈亦是商住大廈，其中旅館林立，外國旅客眾多，恍如「聯合國」。旺角先達廣場樓上的先施大廈及北角新都城大廈，亦是商住大廈，且各有特色。至於鯽魚涌高住物業益昌大廈，由於單位密密麻麻外形別具一格，被網民稱為怪獸大廈，近年更成吸引海內外人羣來打卡的熱點。