

洪水橋巨無霸工業地 轉作物流

發展局早前公布將在今年9月推出位於洪水橋的「巨無霸」工業地，主要作物流用途，可建樓面達585萬平方呎，規模超過西九高鐵站商業地，成為恢復主動賣地後推出樓面最大的單一地皮。
■本報記者 余敏欽

為推動物流業及汽車維修等產業發展，以及安置區內受政府收地影響的棕地作業，政府原本規劃了在洪水橋/廈村及元朗創新園5幅用地作為多層現代產業大樓，發展局在招收市場意向書階段，根據市場意見將用地合併成為兩幅大型用地。

可建樓面585萬呎 9月招標

當中洪水橋的兩幅用地二合為一，整合成現時洪水橋第39A及39B區用地，位置鄰近港深西部公路，曾經用作社區隔離設施，佔地達到83.6萬平方呎，屬於「工業」用途，主要作為物流用途，將在今年9月招標，並預計在12月底截標。

根據資料顯示，有關用地地積比率為7倍，即可建樓面達到585.4萬平方呎，相較於2019年由新地(00016)投得西九高鐵站商業地王(總樓面316萬平方呎)，規模更大近9成，相當於2022年由ESR(01821)及華懋投得的葵涌物流地(總樓面約148.5萬平方呎)的4倍。

事實上，發展局局長甯漢豪早前亦曾經評論過，當局從業界收到信息指現代物流講求規模，市場對大規模用地特別有興趣，不會擔心因為規模大反而影響其吸引力，規模大亦是它的吸引力所在。

地皮規模大 反具吸引力

項目將再次採用「雙信封制」形式招標，即除了地價要求外，還會要求入標者提交技術建議，包括多層產業大樓的設施，以及分配給政府作為安置棕地作業之用的樓面。

雖然早前推出元朗多層產業大樓用地，規定中標發展商至少交還3成樓面作安置棕地作業之用，不過發展局早前就指，具體涉及交還多少樓面比例、價格和非價格要求比重等條款，需要再作研判。

綜合市場，目前就用地估值介乎約58.6億至117.1億元，每呎樓面地價約1,000至2,000元，連同建築成本，保守估計屬於總投資額超過200億元的大型項目。測量師估計，若果政府願意調低交回政府的樓面，可有助減輕企業發展成本，對用地招標有正面影響。

9月招標。►洪水橋的兩幅用地二合為一，將於今年



洪水橋產業用地位置圖



洪水橋多層現代產業大樓用地

地段	洪水橋市地段第10號
地盤面積	83.6萬平方呎
用途	工業(作物流用途)
地積比	7倍
可建樓面	585.4萬平方呎
建築高度	110米
招標時間 [△]	預計今年9月
截標時間 [△]	預計今年12月

[△]確實招標時間仍然有待當局公布

14年推5物流地 集中葵涌青衣

地皮罕有

發展局計劃洪水橋物流地招標，翻查資料顯示，自2010年至今，地政總署共推出5幅物流地，涉及地價合共約121.3億元，對上1宗為2023年7月由基金ESR(01821)以約52.6億元投得的葵涌物流地，每呎樓面地價約3,539元。

ESR斥百億 開發葵涌物流地

該5幅物流地之中有4幅葵涌及青衣區，配合葵青貨櫃碼頭的營運，其餘有一幅位於屯門小冷水，投得地皮的買家多屬於用家，包括招商局、順豐等企業。

至於ESR本身屬於不動產資產管理

公司，物流屬於其主要業務之一。該幅葵涌物流地引入華懋合作發展，早前已經獲批准1幢樓高7層，另有2層地庫的貨倉，涉及總樓面約178萬平方呎，屬於香港20年來最大規模的凍倉，投資額約100億元。

除了上述葵涌物流地外，政府原本在2021年計劃推出另一幅青衣航運路的巨型物流地，面積約67.5萬平方呎，指定作物流服務用途，可建樓面221.9萬平方呎，並提供不少於2,200個20呎標準貨櫃的貯存空間，惟後來政府因應疫情將有關地皮轉作社區隔離設施。