

2021.11.23

中原研究院

今日關注

1. 香港市建局合併4土瓜灣地盤招意向 料供逾900夥
2. 深圳交通運輸局 加快推動重大交通工程規劃
3. 中山永安中學明年投入使用
4. 11月LPR維持19個月不變

港澳市場

||香港市建局合併4土瓜灣地盤招意向 料供逾900夥

市建局土瓜灣舊樓重建計畫踏入收成期，昨日公佈合併4個土瓜灣相鄰地盤，並於今日就專案進行招意向，下月7日截止。4個地盤合併後，可建樓面高達52.68萬方呎，為目前市建局土瓜灣已推重建專案中第二大規模，估計當中約46.83萬方呎會用作住宅，按每夥平均單位面積約500方呎計算，預計可提供逾900夥。

市建局今年接連推出土瓜灣重建地盤招標，繼9月招標批出庇利街/榮光街專案予恒地，緊接亦推出土瓜灣鴻福街/銀漢街專案，將於本週四截標。昨日再接再厲，宣佈將4個地盤合併，兼同時招收意向書，下月7日截止。4個地盤分別為啟明街專案、鴻福街/啟明街專案、啟明街/榮光街專案、榮光街專案。

據瞭解，4個專案位置毗鄰，分佈在榮光街、啟明街一帶，位於環海·東岸北面，步行數分鐘即達土瓜灣站。據市建局資料，專案總地盤面積為58,535方呎，可以9倍地積比率發展商住專案，總樓面上限約526,812方呎。估計當中8倍地積比率會用作住宅發展，涉及46.83萬方呎，可提供逾900夥，而非住宅樓面約占1倍地積比，料涉及58,535方呎。

市建局指，成功取得專案的發展商及財團，須按發展協議中列明有關九龍城土瓜灣社區發展的「總體設計要求」作為興建新發展專案的藍本，與毗鄰的市建局重建專案產生協同效應，以達至整個社區的重整及規劃更完整及一體化，促進該社區的連接性和步行環境，並以更具特色的「地方營造」及智慧元素，提升該區的宜居性。

市建局以「社區發展」模式，在九龍城土瓜灣社區開展涵蓋本發展專案在內合共八個相連的發展專案。八個專案將在不同時間批出合作發展合約予發展商，但各個專案之間將透過「總體設計要求」所訂立的標準，繼續發揮協同效應。

資料顯示，該社區內首個重建專案，為今年9月恒地以81.89億元中標的庇利街/榮光街專案，以可建樓面71.75萬方呎計，每方呎樓面地價11,414元，預計提供1,150夥，為近7年來規模最大的市建局商住專案。而現正進行招標的鴻福街/銀漢街專案，可建樓面約44.4萬方呎，提供約750夥。由6月份至今，連同今次推出招意向的專案，3個地盤合共可建樓面達168.81萬方呎。

深莞惠市場

||統計局:10月份二手房售價環比整體下降

11月17日，深圳市交通運輸局召開黨組（擴大）會議，傳達學習黨的十九屆六中全會精神，進一步謀劃推動新發展階段深圳交通運輸事業高質量發展。

會議要求，要提高政治站位，深刻認識交通運輸的戰略意義，加快建設全球灣區核心樞紐海港、高品質創新型國際航空樞紐，強化國家綜合物流樞紐功能，完善互聯互通陸鐵通道體系，以交通運輸高質量發展更好服務全市經濟社會發展大局，為暢通“雙迴圈”作出深圳交通應有的貢獻。

要全力抓好年底前各項工作落實，加快推動重大交通工程規劃和前期工作，扎實推進“三個一批”工程，持續優化廣深高速深圳段改擴建方案，扎實推進寶鵬通道、深汕第二高速、深圳外環高速三期、鹽壩高速市政化改造工程等專案前期工作，推動穩定軌道交通第五期建設規劃方案，加快推進深江鐵路、深汕鐵路、望海路快速化改造工程、五和大道南坪連接線、春風隧道、濱海大道（總部基地段）交通綜合改造工程、沿江高速與南坪快速銜接工程等重點專案建設。抓緊抓實抓細安全生產工作，持續推進落實系統防範化解道路交通安全風險，加強“兩客一危一重貨”重點車輛安全管理和電動自行車交通安全研究，確保全年安全生產“雙降”目標。周密部署明年春運工作，努力打造“平安春運”“暢順春運”“暖心春運”。（來源：深圳商報）

||深圳交通運輸局 加快推動重大交通工程規劃

據近日瞭解，中山新建市屬高中——永安中學將於明年9月1日正式投入使用！中山市永安中學位於永安一路，學校背靠樹木園，占地面積約122畝，總建築面積約10萬平方米，總投資超7億元，是中山市“十大民生實事”重點建設專案，按省一級高級中學標準建設。學校辦學規模81個班，4050個學位，目前土建施工進展順利總工程量已完成過半。（來源：中山生活網）

中原看法：中山永安中學為市屬一級高級中學，學校總投資超7億元，將新增超4000個學位，該學校建成投入使用後將助力提升南區教育辦學，有利於緩解區域內學位緊張的問題。

||珠海橫琴互通立交橋啟動上部結構施

近日，獅子洋通道工程環境影響報告書在東莞市交通運輸局網站上進行公示。作為又一個“超級工程”，這一專案為建設規模超大的16車道雙層高速，投資估算為419.86億元，建成後將為粵港澳大灣區提供一條新的東西向過江大通道，增強南沙、中山、順德、江門與東莞、惠州、深圳的交通聯繫。其重大工程節點——獅子洋大橋建成後將成為世界最大雙層懸索橋。（來源：澎湃新聞）

||中山G105國道這段路將升級改造

11月21日，中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈，2021年11月貸款市場報價利率（LPR）為：1年期LPR為3.85%，5年期以上LPR為4.65%。以上LPR在下次發佈LPR之前有效。這已經是LPR維持19個月不變了。（來源：中山房訊）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

