

山頂中環兩地王下季齊賣

黃偉綸：政府有底線有底價 確保不賤賣

政府昨日公布今個財政年度第三季(10月至12月)賣地計劃，涉及4幅地皮包括2幅住宅用地、1幅商業和1幅工業用地。備受矚目者是兩幅估值逾百億地王同時招標，即是山頂文輝道前高級公務員宿舍用地和原定第二季招標之中環海濱商業用地。曾於2018年流標的文輝道地皮經一拆為二後，最新估值為30億元至43億元；而海濱商業地估值亦降至371億元至646億元。



■曾是政府高級公務員宿舍的山頂文輝道地皮，分拆成兩幅地皮。



■啟德4E區1號地皮(綠地者)，提供390伙單位。



■黃偉綸表示，政府在地皮投標價錢均有底價，確保不會賤賣土地。

兩幅住宅地皮概況

	山頂文輝道	啟德4E1號
地皮面積	134,884方呎	59,719方呎
可建樓面面積	287,302方呎	328,455方呎
每呎樓面地價	30,000至43,000元	10,000至11,500元
市場估值	86至124億元	32.8至38億元
供應單位	240伙	390伙

註：連同港鐵黃竹坑站5期供應1,000伙，和私人重建發展，全部合計2,780伙。

2780伙住宅單位下季應市

在政府昨日公布下一財季(10月至12月)賣地計劃中，涉及住宅用地僅有2幅。發展局局長黃偉綸於記者會表示，推出2幅住宅地皮招標出售，涉及630伙；若連同重建項目及港鐵(0066)招標項目，下一季預料合共提供2,780伙單位。

該兩幅招標出售的住宅地皮，分別位於山頂文輝道前高級公務員宿舍和啟德4E區1號地皮。其中，曾經流標的山頂文輝道地皮分拆成2幅地皮，是次推出的一幅提供240伙；啟德4E區1號地盤，提供390伙。

全年尚欠5000伙

港鐵黃竹坑站第5期亦於來季招標，提供1,000伙；私人重建和發展涉

及4個項目，合共提供1,150伙。倘若計及之前兩季單位，逾7,000伙單位供應，相對發展局今個財政年度的1.29萬住宅單位目標，仍欠逾5,000單位。

發展局局長黃偉綸表示，政府預計全年私人發展及重建項目提供4,150伙單位，惟至今僅有逾1,700伙單位，全年度供應能否達標，要視乎正在商議的大型項目在未來數個月內的結果。

對於政府決定竹篙灣毗鄰香港迪士尼樂園度假區的土地認購權，早前屆滿後不作延展，涉及60公頃土地。黃偉綸說，商務及經濟發展局、發展局及規劃署將會就土地的最佳用途作研究，目前相關土地用作檢疫中心，預計合共提供3,500個檢疫單位。

粉嶺地估價9.5億

是次推出的4幅地皮，住宅地皮為山頂文輝道第2、4、6、8號，啟德4E區1號地皮，兩幅住宅用地可提供630伙(詳見另文報道)。

1幅商業地皮為中環新海濱民耀地皮；1幅工業地皮為粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界，可建樓面面積216,356方呎，按樓面地價每方呎3,000元至4,400元計算，估值介乎6.5億元至9.5億元。

至於備受矚目之新海濱地王，位於皇后像廣場以北，鄰近國金2期，佔地51.6萬方呎，將分為3A及3B兩期發展，總樓面逾184萬方呎，當中約22.8萬方呎須作為政府設施，包括重置現時的郵政總局，餘下1,614,585方呎樓面面積作為商業發展。由於最近商業環境變化迅速，市場對地皮估值參差，介乎371億元至646億元，每方呎樓面地價約23,000至40,000元。

料項目需10年完成

黃偉綸表示，中環海濱商業用地原本在第二季招標，延至第三季招標改動原因是該幅用地以「雙信封制」形式出售，安排較為少有，而招標文件亦比較複雜，政府需要較多時間完成相關工作。

對於市場質疑政府延遲招標以免地皮平賣，黃偉綸表示，今次賣中環地不會只考慮標價，項目具策略性及對新海濱通達性重要，亦加入設計考量進去。而且地皮涉及重置郵局部分操作及停車場用途，完成重置最快亦要5至6年後，而整個項目更預計要10年後才完成。

黃偉綸重申，這幅地採用雙信封制度，政府在用地設計及投標價錢均有底線、有底價，確保不會賤賣土地。至於最近商業市場表現，他認為不應因為市場短線波動及上落，大幅更改土地供應計劃。



財經短打

螞銀開業活期最高2.5厘

螞蟻集團旗下虛擬銀行螞蟻(香港)銀行昨日正式開業，頭炮產品包括「存款寶」活期儲蓄存款，首2萬元活期息2.5厘、2萬元以上至50萬元活期息1厘、50萬元以上活期息削至0.001厘。而對比其他虛銀的活期存款產品，雖然存款利率不及天星銀行首2萬元活期息3.6厘，但就比眾安銀行首50萬元活期息1厘吸引。

新浪逾200億私有化

在美國上市的內地互聯網企業新浪(Sina)昨日宣布，首席執行官曹國偉提出對新浪進行私有化，每股43.3美元現金，較上周五收市價高出7.7%，這意味著交易對公司股權價值的估值為25.9億美元(約202.02億港元)。新浪2000年在納斯達克上市，是最早一批赴美國上市的中國互聯網公司。

城中駅蝕讓159萬

中原地產伍錦基表示，將軍澳城中駅10座高層D室，實用面積513方呎，兩房間隔，享山景。業主放盤時開價930萬元，最終以820萬元成交，累減110萬元或11.8%，呎價15,984元。原業主於2018年以897萬元買入，持貨不足3年須付10% SSD稅即82萬元，扣除SSD稅後，帳面蝕讓159萬元離場。

海逸豪園劈價612萬

美聯物業殷勒麟，紅磡海逸豪園8座低層B室，實用面積1,236方呎，三房間隔，望全海景致。新買家原是區內租客，還價至2,568萬元入市「樓王」單位，較放盤原叫價3,180萬元，大減612萬元或19.2%，呎價20,777元。原業主於2000年9月以845萬購入，持貨至今20年帳面仍獲利1,723萬元。

港交所推新MSCI期貨

港交所(0388)昨日推出兩隻MSCI台灣25/50指數期貨產品及三隻非美元計價MSCI期貨合約。新產品的推出完善了現階段由38隻期貨合約組成的港交所MSCI期貨系列。MSCI台灣指數期貨合約開市時間，昨起提早至香港時間上午8時45分開始。



■五礦地產預期，油塘蔚藍東岸最快下月批出售樓紙。

兩新盤近1500伙 10月登場

新世界發展(0017)昨日宣布，與港鐵(0066)合作之大圍站項目第一期可望短期內推售；同時五礦地產(0230)昨日亦表示，旗下油塘蔚藍東岸最快下月推售。換言之，上述兩個新盤合計1,471伙可望下月登場。

新世界發展營業及市務部總監黃浩賢表示，他們夥港鐵合作發展的大圍站上蓋住宅項目第一期，已獲批出預售樓花同意書，項目有望於短期內開售。該盤提供783伙，據悉，涵蓋1至4房戶型。

五礦地產營銷及市務總監方俊表示，油塘蔚藍東岸項目仍待批預售樓花同意書，預

計最快下月獲批預售，隨即盡快以市價推盤，價錢參考區內、啟德以至整個東九龍的成交價。

地舖逾1萬呎

蔚藍東岸由4座住宅大樓組成，提供688伙，負責建築設計的巴馬丹拿建築及工程副董事唐祖孝表示，項目屬臨海地皮，靠近海邊為第1座和第2座，樓層會較矮，可享第一線維多利亞海景，而且基座設有會所，彼排第3和5座樓層較高。

項目設有逾1萬方呎地舖，提供特色餐

飲及民生商舖。蔚藍東岸戶型由開放式至四房戶，面積約由230至2,000方呎，預計關鍵日期為2023年3月31日。