

# 今日截標最遲 11 月揭盅 或問鼎本港歷來最貴地 中環商業地估值逾 500 億

中環新海濱 3 號(民耀街)商業地皮將於今日(周五)中午截標。綜合地產業人士最新估計，地皮估值介乎 323 億元至 565 億元，相等於樓面地價每方呎 2 萬元至 3.5 萬元，雖然較去年疫情前最高估值 750 億元下調 24.6% 以上，但仍足以問鼎本港歷來最貴金額地皮，蓋過去年 9 月新地(0016)投得西九龍高鐵站上蓋商業地皮之 422.32 億元中標價。



■中環新海濱商業地王，於去年疫情爆發前最高估值曾逾 750 億元，現時最新估值尚不足 600 億元。

不過，市場人士表示，是次招標採用雙信封形式，並非價高者得，除了考慮發展商出價，項目規劃設計亦佔一半評分，相信流標機會較低。賣地章程顯示，地皮最遲可於 11 月 12 日公布結果，距離截標時間長達 5 個月。

資料顯示，中環新海濱民耀街商業地皮，地盤面積 51.63 萬方呎，預計提供 161.46 萬方呎樓面面積，主要作商業和零售用途，亦要提供休憩設施 26.91 萬方呎，另須興建 22.9 萬方呎作停車場和政府、機構或社區用途。

## 無償代建新郵局

上述地皮以龍和道作為界線，分為北面(Site A)和南面(Site B)兩部分，現時位於 Site B 郵政總局和天星碼頭停車場將會重置。而中標財團必須興建一所新郵政局、提供 325 個車位的公眾停車場和兩間公廁，新郵政局必須於 2027 年底前完工後無償交回政府。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目屬中環商業核心區極為罕有大型海景甲級地王，規模和投資額龐大，根據賣地章程，發展上較為複雜，包括項目發展高度、須興建公共設施等，而且採用雙信封方式招標，競投者須提交設計建議書，亦非只是價高者

得，預料增加競投成本。

## 料 10 份標書角逐

他說，參考過去多幅大型核心區商業地皮招標情況，是次入標數量約 10 份內。估計地價有機會高達 484.38 億元，相等於樓面地價 3 萬元計算，勢成新地王，並以大型發展商及合組財團參與為主。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，上月希慎興業(0014)與華懋合組財團以 197.78 億元高價奪得加路連山道地皮，反映發展商願意付出溢價取得重要地皮。他說，是次中環商業地相信也會出現類似情況，例如擁有國際金融中心的新地和恒地(0012)，在中環擁有多幢商廈的置地公司，也有機會付出溢價投地。他預計，該商業地每呎樓面地價 3.4 萬元，即估值 549 億元。

## 經絡：低息環境不變

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明昨日表示，假如美國經濟持續性錄得改善，當局或會年底前先改變現有貨幣政策，即減少或停止買債，才會考慮加息，預料年內美港息口仍會保持低企。

自去年 3 月 16 日後，美聯儲連續 10 次議息會議維持接近零息水平，當局並表示會繼續買債規模。雖然美國通脹率上升，引發市場正揣測聯儲局提前加息的可能性，但當局重申通脹只屬暫時性，需要較長遠的經濟數據支持才考慮是否有加息需要。而當局最新利率預測「點陣圖」顯示，2023 年底前或將加息兩次。

港置研究部董事王品弟表示，雖然美聯儲議息會議暗示 2023 年底前或會加息兩次，但相信對短期樓市影響不大。

## 95% 選用 H 按

中原按揭董事總經理王美鳳認為，本港息率大致受美息走勢、資金水平及流向、港元需求所影響，現時逾 95% 供樓人士選用 H 按，供樓人士受銀行同業拆息的走向影響為主，原則上市場「收水」或會影響資金流向，繼而影響拆息走勢，但美國縮表對港元拆息不一定有即時影響，視乎本港資金流向及變速。

## 小檔案

地段	內地段第 9088 號
地皮位置	中環新海濱民耀街
地皮用途	商業
地皮面積	4.7967 公頃
地積比率	3.13 倍
地皮面積	516,317 方呎
可建樓面面積	1,614,600 方呎
估計樓面地價	2 萬元至 3.5 萬元
估計地價	323 億元至 565 億元
部分條款	提供不少於 26.91 萬方呎公眾休憩空間 另須興建 22.9 萬方呎政府設施和停車場

## 麥玲玲 1088 萬沽嘉亨灣

土地註冊處資料顯示，西灣河嘉亨灣 2 座低層 G 室，實用面積 498 方呎，剛以 1,088 萬元易手，呎價 21,847 元。資料顯示，原業主為堪輿學家麥玲玲，於 2018 年 11 月斥資 440 萬元向丈夫何德購入一半業權，持貨未足 3 年，須繳交辣稅一半，即 54.4 萬元。



## 嘉里下半年推兩新盤

嘉里建設(0683)香港區總經理湯耀宗昨日表示，旗下兩個項目陸續於下半年登場，合共提供 664 伙。其中，他們夥拍信置(0083)和港鐵(0066)合作的黃竹坑站第二期，提供 600 伙，擬短期內軟銷，第三季登



■黃竹坑站第二期項目提供 600 伙，預期第三季推出。

場。

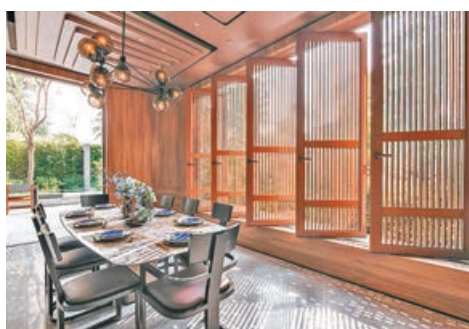
他說，該項目 600 伙單位為標準一房至四房間隔，實用面積 300 至 1,400 方呎，部分三房和四房單位享有深灣海景，並設有小量特色戶。現時該樓盤待批預售樓花，有機會第三季推售。

另一個準備推出樓盤是鄰近緹山的龍駒道 3 號，提供 64 伙，由 5 座分層住宅和 3 幢洋房組成，該 3 幢洋房實用面積各逾 1 萬方呎，另設有 1.5 萬方呎私人花園，屬市場上罕見。湯耀宗說，現時本港經濟環境有多項利好因素，包括持續低息環境、不少資金在股市波動下近月率先流入物業市場、疫情確診人數回落、全球市場對通脹預期升溫，預期待價進一步上漲，估計市場對住宅物業需求增加，樓價可望平穩。

## 維港 1 號短期上載樓書

中國海外(0688)董事總經理游偉光昨日表示，旗下啟德跑道區項目維港 1 號可望短期內上載樓書和開放示範單位，首張價單涵蓋不少於 212 伙單位。

項目由兩幢高座和 1 幢迎海大宅組成，



■極具傳統中國四合院設計的元朗臻頤。

提供 1,059 伙，戶型一房至四房，實用面積 330 至 1,790 方呎。其中一房戶佔 246 伙，佔樓盤 23%，實用面積 330 至 360 方呎；兩房戶佔 553 伙，佔樓盤 52%，實用面積 430 至 560 方呎；三房戶有 244 伙，佔樓盤 23%，實用面積 660 至 770 方呎；另低座部分提供 10 伙實用面積 1,780 至 1,790 方呎四房，高座亦有 6 伙特色戶，實用面積 810 至 1,520 方呎。

新世界(0017)行政總裁鄭志剛昨日表示，旗下兩個樓盤元朗臻頤和何文田臻樺近月陸續交樓。當中位於元朗十八鄉臻頤昨日招待記者參觀，顯示融合傳統中式建設與現代美學設計，採用大量具古典氣息青磚大屋和圍村舊建築群，結合工匠手藝和創新科技，設計出閒適寫意兼備空間。