

可建樓面216萬平方呎 估值最高達259億元 裕民坊項目邀19財團入標

本港商業市道仍未復甦，但未影響市建局推出商業項目步伐。市建局昨宣布，將就觀塘市中心第4及第5發展區項目，邀請19間發展商及財團入標競投，明年1月11日截標。值得注意的是，項目早前收到24份意向書，意味有5個財團不符合入標資格。



■裕民坊項目明年1月11日截標。

項目為市建局歷來規模最大單一重建計劃，可建樓面約216.6萬平方呎，將興建一個地標式、綜合政府設施及商業發展的建築群，綜合市場估計，項目估值151.6億至259億元，預計每平方呎樓面地價7,000元至1.2萬元。

將成九龍東新地標

雖然今次獲邀入標的發展商及財團數量只有19間，較市建局以往其他重建地盤少，但因為今次地盤規模龐大，業界相信市場有意入標的發展商皆屬於具實力及規模較大的發展商。再者，目前香港商業市道仍然低迷，發展商業項目的風險相應上升，項目對於中小型地產商來說投資期太長、風險太大，市場反應自然不及其他規模較細地盤。

觀塘市中心項目是市建局歷來規模最大的單一重建項目，以5個區域進行分階段發展，項目為最後一個發展區域，地盤面積約27.55萬平方呎，預計最高可建樓面約216.6萬平方呎。項目將興建一個包含綜合政府設施及商業發展的建築群，在增加觀塘核心地段民生和經濟活力的同時，亦為市中心營造社區節點和連接周邊的門戶，將成為九龍東的新地標。

試行「浮動規劃」

值得一提的是，為應對持續的疫情及最新的市場情況，項目將試行「浮動規劃參數安排」，容許成功取得該項目的發展商及財團，在總樓面保持不變的前提下，靈活調撥在指定範圍內商業樓面作辦公、酒店和其他商業用途，希望為發展商在3部分的發展面積提供彈性，以迎合不同發展需求。

其中商業及零售樓面由約69.97萬至102萬平方呎。酒店樓面在0至約34.44萬平方呎的範圍，意味發展商日後可選擇不興建酒店。辦公室樓面上限則約137.37萬平方呎。

美聯測量師行董事林子彬早前表示，由於項目鄰近商業區及東九龍住宅群，亦毗鄰港鐵觀塘站，人流匯聚，消費需求頗大，相信項目發展的零售商業部分樓面會較大，至於酒店部分則因為疫情及區內酒店需求存在不少變數，相信酒店發展部分會較少。

市建局觀塘市中心第4及第5發展區項目早前收到24份意向書，包括長實（1113）、新地（0016）、恒地（0012）、信置（0083）、會德豐、華懋、鷹君（0041）、遠展（0035）及中海外（0688）等。

LP10陸續入伙 會所曝光

將藍隧道及將軍澳跨灣連接路於下月啟用之際，港鐵（0066）及南豐集團合作發展的日出康城LP10上月獲批轉讓同意書，現正陸續入伙，並計劃適時部署新一輪銷售。

「CLUB 10」具環保概念

南豐發展董事及銷售部副董事長麥一擎表示，LP10自2021年初推售以來，至今共售出791伙，佔整個期數住宅單位約89%。項目於上月獲批轉讓同意書，現正陸續入伙，並計劃適時部署新一輪銷售。LP10由兩座大樓組成，合共提供893伙住宅單位，當中包括831個兩房至四房標準單位及62個特色戶，實用面積447至3,906平方呎。

他續稱，項目住客會所CLUB

10連同綠化空間佔地近6萬平方呎，設多項休閒設施，包括多用途運動場、瑜伽舞蹈室、健身室、康樂健體區、室內按摩池、蒸氣浴室及嬉水池等。LP10以「Eco-Rich」為環保建築概念，引入多項綠色建築配套，推動環保及健康生活。長約1.8公里的將軍澳跨灣連接路，為全港首條同時具備行車道路、單車徑及行人路的環保概念橋樑，將於今年12月11日與將軍澳——藍田隧道同步啟用，屆時日出康城的區內交通及社區配套將更趨完善，居民往來全港各區更加便捷，而項目的投資潛力勢將不斷上升。

Miami Quay I呎價2.4萬

新盤成交方面，會德豐地產夥恒地（0012）、新世界（0017）及帝國集團合作的啟德Miami Quay I昨沽出第3座15樓K室，實用面積329平方呎，一房間隔，成交價813.9萬元，每平方呎價24,738元。萬科香港旗下長沙灣連方I則以789.1萬元售出11樓B室，實用面積401平方呎，兩房間隔，每平方呎價19,678元。



■日出康城LP10上月獲批轉讓同意書。

上月內地樓市跌勢持續

國家統計局昨發布70個大中城市房價變動數據顯示，10月房價下跌城市數量增加，跌幅擴大，尤其是作為市場晴雨表的一線城市二手房價環比轉降，上海二手房則出現今年以來首次降價。業內專家指出，在中央金融支持房地產政策下，地方政府需加快因城施策降低購房成本激活需求，才能切實改善，預期提振樓市信心。

房價上漲城市今年最少

國家統計局城市司首席統計師繩國慶解讀數據稱，在10月，70個大中城市中，商品房價格下降的城市個數增加，各線城市商品住宅銷售價格環比下降，一線城市同比上漲、二三線城市同比降幅略擴。新建商品房和二手房價格價格環比下跌的城市分別有58個和62個。而房價上漲的城市，新房價格上漲的城市有10個，二手房漲價的城市只有5個，均為今年以來最少。

易居研究院智庫中心研究總監嚴躍進表示，新房價格環比下跌持續14個月，同比下跌持續7個月，按以往房價調整周期，預計明年上半年內地房價同比仍將呈現下跌態勢。



■內地10月房價下跌城市數量增加。

首十月轉按登記增兩成

中原按揭董事總經理王美鳳指出，根據中原研究部數據顯示，2022年10月份銀行轉按登記共錄1,915宗，連升四個月後掉頭回落15.6%，卻仍較去年同期增加2.2%，但隨着尾班車效應消退，10月份轉按登記出現掉頭回落。

10月份轉按登記比例達39%，多於一手或二手現樓按揭登記比例（分別為29%及32%），轉按登記比例已是連續兩個月多於一手及二手，主因是樓市交投偏軟，現樓按揭登記量減少所致，令轉按反而佔按揭市場最大份額。

「財爺PLAN」推動轉按量增加

總結2022年十個月錄得19,384宗轉按登記，較去年同期15,968宗增加21.4%，反映今年轉按市道較去年活躍，主因是今年銀行對於轉按取態較去年積極，提供之轉按優惠較吸引，政府放寬按揭推出「財爺PLAN」亦推動轉按量增加。

美聯30間分行擬約滿後不續租

樓市交投淡靜，地產代理行紛紛大大削減分行數目，節省營運成本。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明昨表示，集團旗下30間分行計劃在租約完結後不再續租。

目前尚餘4800員工

布少明指，受整體經濟環境影響，年內香港物業買賣成交宗數顯著下跌，預計今年

全年一手交投量將不會超過一萬宗，二手成交則料不超過4萬宗。

由年初至今，該集團一直優化人手架構，年內自然流失約400人，目前尚餘約4,800名員工。另外，未來旗下分店續租時，將會向業主要求減租。他表示明年會繼續進行優化人手及分店規模，同時會進一步增加海外業務。



■美聯將軍澳多個舖位連約放售。