

規模大僅一份標書 重蹈凱滙「魔咒」

觀塘巨無霸商業項目流標

踏入2023年再有市區項目流標，市建局昨公布，收回觀塘市中心第四及第五發展區（裕民坊商業項目）「巨無霸」商業項目，重蹈2014年觀塘凱滙項目流標的「魔咒」。市場人士認為，該商業項目規模比較大，鑑於今年1月初市況，相信發展商未有以進取價入標，項目被迫收回；但在復常通關後，經濟向好，發展商對未來租金增長較有信心，對項目再招標才會有幫助。

觀塘市中心項目為市建局歷來規模最大的單一重建地盤，以五個區域進行分階段發展，上述第四及第五發展區，為最後一個發展區域。地盤前身為裕民坊部分，面積27.55萬平方呎。完成後預計總樓面面積上限達216.59萬平方呎。

估值介乎87億至130億元

儘管市場今次對裕民坊商業項目估值已大幅下調，最新估值介乎87億至130億元，每平方呎樓面地價4,000元至6,000元，相較去年8月招意向時大幅下調43%至50%。但市建局當時為有意競投的發展商設入標資格，除規定競投財團需符合合資格的建築經驗外，其資產淨值或市值需不少於251億元，此要求變相將不少發展商「擋在外面」。

同時，市建局見近年商業物業市道回落，為避免出現流標情況，早前就項目引入「浮動規劃參數」，即容許發展商彈性分配商業、辦公室、酒店設施樓面面積。當中，酒店樓面縮減到0至約34.44萬平方呎，意味可放棄興建酒店；至於商場樓面不少於約70萬平方呎，需設於項目低層樓層，以及50個寫字樓車位。此外，早前市場消息透露，項目的招標條款較為簡單直



觀塘市中心項目為市建局歷來規模最大的單一重建項目。

近年賣地流標 / 流拍項目

時間	項目	提供樓面(平方呎)	標書數量
2/2023	觀塘市中心商業項目	216.59萬	1
1/2023	赤柱環角道住宅地	48.02萬	4
4/2022	屯門青山公路—大欖段住宅地*	130.63萬	5
11/2021	東涌牽引配電站物業發展項目	93.96萬	5
10/2020	東涌第57區商業地	126.13萬	3
5/2020	啟德第2A區4號、5(B)號及10號商業地**	116.03萬	4

註：*限呎地，每伙至少280平方呎；**地皮在2022年12月重推時改為商住地盤，由長實以87.03億元奪得

接，競投發展商將以一口價定勝負，未設有分成及分紅要求。

或因商業樓面空置率高

然而，該項目在今年1月11日截標時，僅獲新地(0016)一份標書。市建局董事會設立招標遴選小組，經詳細審議相關標書入標價後，建議不接納標書。市建局董事會認同招標遴選小組的建議收回項目。翻查資料，對上一次流標的市建局項目為2014年中首度招標觀塘市中心第2及3區商住項目，同年修改條款再招標後，由

信置(0083)夥拍華置(0127)合組財團奪得，即現時已落成的凱滙。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，項目標標與現時商業樓面空置率處於高位有關，商業市場前景未有因為復常通關而即時復甦，而甲級寫字樓樓面新供應卻一直增加，加上過去一年受疫情影響，發展商銷售住宅速度較為緩慢，延長資金回籠時間。是次入標發展商，早前已投得西九藝術廣場大樓項目，而廣深港高鐵西九龍站上蓋商業發展項目亦在建中，出價要滿足市建局會較困難。

業界料樓市將現大牛市

美聯儲宣布加息，本港銀行則暫維持利率不變，對樓市來說屬利好消息。地產業界相信，美聯儲將在加息兩次後停止加息甚至掉頭減息，屆時樓市將由「小陽春」升級至「大牛市」。按揭代理則認為，年內美國聯邦基金利率或升至5厘至5厘半水平，預期美國加息周期最快於今年5月完結。

會德豐地產主席梁志堅指出，每個行業均受新冠疫情所影響，現任特首李家超已致力推動本港經濟重回正軌，但復常通關後短期內或未必即時見成績，相信「三個月後市況再現蓬勃」。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱近日樓市一二手皆旺，上月一手成交量逾500宗，按月反彈近九成，中原十大屋苑1月份錄得279宗成交，按月升32%，可見市場購買力不減，受惠於防疫放寬、復常通關及利息見頂明朗化等因素，買家置業信心明顯轉強，倘若美國聯儲局下半年停止加息，甚至減息，樓價將報復式反彈。



梁志堅(左)預計今年樓價會有7%至8%的升幅。

Novo Land 2B料月底開售

美國加息放緩，加上通關效應，發展商趁勢加快推售新盤，新地(0016)副董事總經理雷霆昨表示，屯門Novo Land第2B期已獲批預售樓花同意書，將於未來兩周上載售樓說明書、開放示範單位及公布首張價單，預計於本月底開售，有望成為兔年首個推售的大型新盤。去年Novo Land第1A期及第1B期推售短短不足一個月，火速售逾1,538伙。

新地代理總經理陳漢麟表示，Novo Land第2B期由2座住宅大樓組成，提供729個住宅單位，主打一房及兩房戶，佔整體單位近九成，餘下為三房間隔及特色戶，售價會參考第1期以及項目位處單邊、坐落於發展項目自設之商場「Novo Walk」之上的便利優勢。

KOKO ROSSO本月推

另一邊廂，會德豐地產亦計劃2月推售藍田KOKO ROSSO，共有392伙。會德豐地產主席梁志堅昨表示，受疫情及加息影響，去年集團銷售成績稍遜，過去最旺曾試過一年達290億元銷售額，惟去年降至近100億元，但他仍滿意銷售成績。對於今年銷售目標，他個人特別看好豪宅市道。

久違的學校旅行

闊別三年，學生終能參加全校旅行。對今年的畢業班來說，上一次參加學校旅行已是三年級時的事。能趕及在畢業前復常，真是可喜可賀，值得感恩。早一晚八時半收到一名女生的短訊，說要在明天給我驚喜。本以為是要為我燒製什麼食物之類，沒想過她在紙上畫了筆者，要送給我留紀念。

整個早上聽得最多的說話就是「老師熟未？」小時候就會聽見老師回應：「我唔熟，你隻雞翼就熟。」這句說話對新一代未必適用，因為他們的雞翼真

的未燒熟，甚至未燒熱，連雞皮顏色都未轉變。他們在燒烤又上固定食物的方法也跟傳統不同，雖沒有對錯，但就不太穩固，燒烤包內有一半食物都落在炭爐中作燃料。

一名男生原本已把幾粒肉丸燒好，卻在最後一刻肉丸跌到地上。筆者不想他掃興，就把自己正在燒的幾粒分給他。後來同學都吃飽去了遊樂場，這男生仍留在爐邊燒食物，原來他不知在哪裏多找來四粒肉丸，說要燒來跟我一人兩粒。兩師徒圍着火爐，吃着熱食，暖在口也暖在心。

王煒東

大埔舊墟公立學校(寶湖道)訓輔主任收拾時間到，小子們各按其職，有人清理垃圾，有人把借來的桌椅合力搬到歸還處。一名玩過逃逃轉的男生回來說暈，眾人又自動分配人手協助照顧同學，做班主任的看得感動。車抵學校，眾人下車前把用過的窗簾還原紮好，部分同學下車時跟車長道謝，班長隨即協助點算人數，都給我滿滿的幸福。

三年疫情對孩子生活影響很大，有些能力跟經歷關係密切，不純熟也是自然不過的事。我們都很珍惜這次共同經歷，相信這是他們小學生涯中最後一次全校旅行。