

恒地奪中環地王 508億史上最貴



630億打造世界級地標

IFC 1 四季匯 IFC 2 ICC 君臨天下 凱旋門 海運大廈 海港城

香港郵政總局 天星碼頭停車場

▲中環海濱商業地王位置顯示圖。

▶天星碼頭鐘樓將在發展的新項目中得到保留。

中環海濱商業地皮資料

地點	中環民耀街3號地盤	入標者	長實，恒地，新地，九龍倉置業，港鐵及華懋，信置，招商局置業及鷹君等共6家財團
地段	內地段9088號	買家	恒地
用途	商業	項目第1期	逾61萬方呎樓面，約於2027年完成
地盤面積	51.6317萬方呎	項目第2期	逾99萬方呎樓面，約於2032年完成
地積比率	3.127倍		
可建樓面	161.4600萬方呎		
成交價	508億元		
每呎樓面地價	31463元		

大公報記者林志光製表



第三針 下周四開打 詳刊A4

看好前景

獨一無二的中環海濱商業地王，在經歷近1年的招標及評審後，終由恒地（00012）在完全符合「雙信封制」的要求，並取得滿分下，以本港史上最高地價508億元奪魁。恒地表示，集團預計總投資630億元，在中環商務中心區，打造一個傲視世界的香港新地標。

大公報記者 林志光

發展局昨日正式公布，該商業地王於今年6月份截標，政府共收到6份標書，其中4份標書未達到價格和非價格「雙信封」須同樣合格的基本要求。

6標書僅2份合格入圍

換言之，只得2份標書順利過關進入評審階段。「雙信封制」是綜合考慮設計和地價因素，今次兩者的評分比重相同，各佔50%。標書評審委員會按照招標文件的準則評審標書後，恒地旗下的國基發展有限公司，最終兩方面得分最高，以總分100分勝出。標書評審委員會亦向中央投標委員會建議接納此標書，並獲得批准。此地中標價為508億元。

此成交價刷新地（00016）約兩年前以422多億元投得西九高鐵站上蓋商業項目的歷史紀錄，為恒地繼中環美利道商業地（The Henderson）約4年半後，再度搶下中環商業地王。恒地同時是本港史上官地成交價及樓面呎價紀錄締造者，美利道地王每呎樓面地價50064元，至今未曾被打破，連同是中環海濱地王，兩項目恒地將斥資千億元，打造中環商業王國。

是次投得的海濱地王雖然總價較上次為高，但由於面積規模較大，故每呎樓面地價只為31462元，屬市場預測範圍內。隨著新地王成功批出，政府本財政年度的賣地及總地價收

入，均刷新歷史紀錄，並較對上一個年度超出近1.6倍及90%。

恒地集團主席李家誠表示，非常高興參與這世界級發展項目，此將成香港中環商務中心最突出地標建設。集團將總投資630億元，打造成為本港最具標誌性的世界級地標建築，朝氣蓬勃海濱長廊，並提供大量公眾活動空間。他深信，項目將提升恒地在中環的地位，同時為香港打造世界級城市的典範，亦有信心項目可帶來理想回報。項目的規劃設計，是連接社區，鼓勵健康生活模式和環境可持續性。此是一個意義深遠的項目，超出了地皮的物理邊界。其設計功能和多樣性優勢，將輻射到城市的其他角落，與時並進。

成交價較預期上限低8%

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓稱，地皮招標期間，本港整體經濟及社會環境還未有明顯改善，在計及項目規模龐大、長發展期等問題，即使成交價較預期上限550億元略低8%，也是一個理想的價錢。不過，較為驚訝是，今次6家財團入標，竟有4家未能符合政府所設要求，他估計與出價較保守有關。萊坊專業服務董事總經理陳致敬稱，此地是整個海濱區最高商業價值，今次結果將對同區5號商業地，以及其他地區商業地具有指標作用。

本港地王排名

成交日期	位置	用途	成交價(億元)	發展商
03/11/2021	中環民耀街3號	商業	508.00	恒地
27/11/2019	西九高鐵站上蓋商業項目	商業	422.32	新地
15/05/2018	啓德1F區1號	商住混合	251.61	新地
31/05/2017	啓德1F區2號	商業/酒店	246.00	南豐
16/05/2017	中環美利道停車場	商業	232.80	恒地
12/05/2021	銅鑼灣加路連山道地	商業	197.78	希慎，華懋
15/11/2017	長沙灣興華街西	住宅(甲類)	172.88	信置及世茂牽頭財團
24/02/2017	鴨洲洲利南道	住宅(甲類)	168.55	龍光地產及合景泰富
13/11/2019	啓德4A區2號	住宅(甲類)	159.52	嘉華，恒地，九倉及中海外
26/06/2019	啓德4C區1號	住宅(甲類)	129.16	華潤置地，保利置業

大公報記者林志光製表

信心大增「馴身」押寶迎機遇

新聞分析

韋金

中環新海濱商業地王，由本地財團恒地地產投得，總投資額達到630億元，約為恒地1500億元上市市值的四成。換言之，今次投得中環地王可說是恒地「馴身」之作，真金白銀看好香港經濟、看好粵港澳大灣區前景。

事實上，受到疫情與黑暴雙重打擊，香港經濟去年一度陷入深度衰退，寫字樓物業市道首當其衝，去年整體空置率達到11.5%，以至近年商業地

皮拍賣接連出現流標情況。不過，實施香港國安法與完善選舉制度後，香港由亂轉治，社會回復穩定，經濟也迅速復甦，並維持良好的營商環境，從而提振企業在港投資信心。

受惠內地經濟穩好，香港上季經濟保持5.4%的較快增長速度，可見國家的堅強後盾，成為香港經濟發展最大的底氣。

事實上，國家「十四五」規劃，加上粵港澳大灣區與「一帶一路」建設，將為香港帶來無限機遇，未來香港作為聯通內地與國際的角色與功能有增無減，除了是國

際金融中心、國際商業樞紐之外，還是粵港澳大灣區金融中心、「一帶一路」投融資中心，形成強大寫字樓物業需求，相信是恒地押下重注的因由所在。

值得留意的是，施政報告提出建設北部都會區，與中環為首的維港都會區並駕齊驅，形成北創科、南金融的經濟雙引擎的格局。

因此，中環金融商業核心地位將牢不可破。一旦與內地免檢疫通關，香港經濟將全面復甦，寫字樓市道將迎來大反彈，恒地自然成為大贏家。

近五年地價收入

財政年度	政府賣地收入(億元)	地價收入#(億元)
2021/22*	1391.18	1680.00
2020/21	536.16	887.13
2019/20	1201.51	1417.28
2018/19	842.54	1168.61
2017/18	1145.89	1648.11

*數字截至昨日 #為包括補地價及短期豁免書

以「橋」為設計概念

城中綠洲

恒地勝出的設計方案以「橋」作為整個發展的設計概念，希望透過項目建設一個世界級地標，加強中環內陸和海濱的連接，同時帶來大量的綠化及公共空間，不但與周邊環境融和，更可使海濱朝氣蓬勃。此與政府願景將此地打造成香港的嶄新地標、以人為本、着重可持續發展和城市設計，以及與四周環境融和的典範相謀合。項目將興建3座大廈，建築群外觀旨在突顯香港作為亞洲國

際城市的形象。大廈之間將提供多條通風廊及都市窗戶，以帶來自然通風及自然光。天台將設有一個名為「Horizon Park」的相連平台串連起三座大廈，公眾可在平台上多角度眺望中環景致和維港景色。平台將以植物營造空中森林，同時提供草坪、緩跑徑及戶外空間予公眾使用。恒地務求打造超過30萬方呎的都市公園空間連接中環和海濱長廊的林蔭大道、重置天星小輪鐘樓及相關的廣場空間，以供市民24小時使用。

港島甲廈租售價值回升

後市看俏

根據中原工商舖統計資料顯示，港島區9月份的整體甲廈空置率錄得約10%，處歷史偏高水平，按月上升0.21個百分點，其中以金鐘需求表現較弱。中原工商舖董事總經理潘志明表示，隨今次中環商業地王批出，將帶動港島區，特別是中環及金鐘一帶的高廈租務需求；加上有機會通關等因素推動下，將加快中資及外資入市

步伐，預料短期內港島甲廈空置情況改善幅度會更大，租務及買賣交投及價錢均會穩步上升。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥稱，是次賣地結果反映市場仍然看好本港寫字樓前景。香港依然享有國際金融中心的地位，因此相信日後通關後，寫字樓市場後市將會繼續向好。參考現時中環國際金融中心的呎租約150至180元，再加上商場部分的租金，估計該項目回報率最少可達5至6厘。

明日隨報附送

《教育佳》第37期

報料熱線 9729

newstakung@takungpao.com.hk



督印：大公報 (香港)有限公司 地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心3樓 www.takungpao.com
電話總機：28738288 採訪部：28738288轉 傳真：28345104 電郵：tkpgw@takungpao.com
廣告部：37083888 傳真：28381171 發行中心：28739889 傳真：28733764 承印：三友印務有限公司
地址：香港仔田灣海旁道7號興偉中心2-3樓