

習近平向兩院士頒國家最高科技獎

詳刊A2

A1

要聞

責任編輯：邱家華 美術編輯：徐樹淮

恒地奪中環地王 508億史上最貴



630億打造世界級地標

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，九龍倉置業夥港鐵及華懋，信置夥招商局置地及鷹君等共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



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，連同是次中環海濱地王，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，此地是整個海濱區具最高商業價值，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。

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，更能使海濱朝氣蓬勃。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。

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	希慎夥華懋
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	鴨脷洲利南道	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	嘉華夥恒地，九倉及中海外
26/06/2019	啓德4C區1號	住宅（甲類）	129.16	華潤置地夥保利置業

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，由本地財團恒基地產投得，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。

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商廈租務需求；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。

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

明日隨報附送

《教育佳》第37期

報料熱線 9729

newstakung@takungpao.com.hk



今天本港天氣預測
間中有陽光
24°C-28°C

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