

長實近60億奪土瓜灣重建項目

每呎樓面地價1.13萬 總投資料百億

爆冷勝出

市建局本年度一口氣推出多個土瓜灣重建項目招標，剛於上月上旬截標的土瓜灣四合一項目，由長實（01113）以爆冷姿態兼低於市場估值下限近5%奪標，每呎樓面地價11382元，為該局本年度所推項目中最平。業界估計該項目的總投資約90億至100億元。而項目的住宅單位將來每呎售價約2.4萬元。

大公報記者 林志光



大公報製圖



▲業界估計土瓜灣四合一項目總投資約90億至100億元。

該四合一招標項目：即土瓜灣啟明街41至51號需求主導重建項目；鴻福街／啟明街項目；啟明街／榮光街項目；榮光街1至27號重建項目。由於彼此相鄰或只是一街之隔，為達到更大的發展效益，市建局將4個項目合併成兩個相鄰地盤。上月10日截標時共收7份標書，涉9家發展商。

該局昨日公布，經詳細考慮及審議後，董事會認為長實旗下全資附屬公司的標書最合乎發展項目的招標要求，故決定將發展項目的合作發展合約批出予該發展商，項目的中標金額為59.96億元。

長實須按發展協議，列明有關九龍城土瓜灣小區發展的「總體設計要

求」，作為興建項目的藍本，與毗鄰的市建局重建項目產生協同效應，達至整個小區的重整及規劃更完整及一體化，促進該小區的連接性和步行環境，並更具特色的「地方營造」及智慧元素，提升該區的宜居性。亦須按發展協議中所列明的標準與品質、可持續發展和智能系統的要求，興建

發展項目。

長實：料有理想回報

長實執行董事吳佳慶欣喜集團能成功中標此合併項目，料可帶來理想回報。她指出，該項目位處土瓜灣小區，是難得的市中心發展項目，並與毗鄰其他的市建項目產生協同效應。隨着整個小區的重整及規劃，可望締造更美好的居住環境。

市建局兩個周邊項目早前成功招標，反應理想，市場估算該項目估值可達63億至66億元，今次成交價卻低於市場估值下限。業界估計該項目的總投資約90億至100億元。長實今次以價高者得方式投得項目發展權外，將來出售住宅的收益，如超過102億元須分紅予市建局。商場部分則共持最長達15年後，亦以招標出售，該局可收到租金及出售收益的30%。

對於項目不是由恒地或嘉里再下一城取得，華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示驚訝，認為3個項目散落在3家財團之手，將令商場難以發揮協同商業效應。他估計，項目的住宅單位將來每呎售價約2.4萬元。

三發展商進駐 區內商業價值打折扣

新聞分析
林志光

長實今次中標的四合一項目，位置上處於恒地庇利街項目，及嘉里銀漢街項目之間，恒地嘉里任何一方如能投得項目，均可增加商業部分的發展潛力，恒地於項目截標前，為庇利街項目引入希慎興業及帝國集團為合作夥伴，嘉里更提供予四合一項目住宅單位住戶所用車位的業權，因此，業界普遍認為恒地或嘉里會是奪標大熱。

未知是否四合一項目的位置特殊，特別是商業部分，與毗鄰項目合則兩利，分別有機會令商場價值大降；加上恒地去年9月的81.89億元中標價，較次標高15%，嘉里去年12月以55.878億元中標價，較次標高約13.6%，致令兩家財團今次錯判其他發展商的競爭意欲，出價保守下大意失荊州。

至於四合一項目的每呎樓面地價，較恒地項目的11414元，及嘉里項目的12591元為低，相信是因該項

目沒有利潤豐厚的私家車位，以及發展商要為政府興建兩項社區設施，影響項目的整體價值有關。

此外，有業界人士指，上述3個項目由不同財團發展，在商場管理及營運上各有一套，勢將拖低3個商場的價值。尚幸市建局均與相關財團共持商場可長達15年之久，該局期間便須擔當更重要的協調角色，盡力為區內打造有特色的大型零售消費熱點，3個項目的總商場樓面超過28萬方呎。

市建局鴻福街／啟明街／榮光街合併項目

總地盤面積	約58535方呎
住宅樓面	約438999方呎
商場樓面	約87813方呎
可建單位數	890伙
中標價	59.96億元
中標者	長實地產
每呎樓面地價	11382元
預計落成日期	2027至2028年
有份入標財團	信置、嘉里建設、招商局置地、新地、恒地、嘉華、會德豐地產及華懋等

熱烈祝賀

十三屆全國人大五次會議

全國政協十三屆五次會議

隆重開幕

英皇集團
EMPEROR GROUP

歷久不渝
FROM TIME TO TIMELESS

致意

資料由客戶提供

一田百貨 / 超市

營業時間至

8:00pm

感謝顧客支持

近日疫情嚴峻，一田會全力以赴，繼續為客戶提供優質服務、食品及日用品。全線分店營業至晚上8時。

感謝員工努力

感激同事在疫情期間謹守崗位，盡力為顧客提供最好的服務。