

觀塘百億商地招標 設分期付款

中標財團兩年內付清 市道低迷新招增吸引力

彈性安排

市建局正式推出招標的觀塘市中心第4及5區綜合政府設施及商業發展項目，入標發展商及財團以價高者得競爭目的合作發展權；為在商業市道不景下增加項目吸引力，該局只要在項目落成後取回少量寫字樓樓面及私家車車位，其餘由發展商擁有。

大公報記者 林志光



觀塘市中心第4及5區商業項目資料

地盤面積	275505方呎
總可建樓面	2165932方呎
● 寫字樓樓面	708917至1373691方呎
● 商業零售樓面	699660至1019986方呎
● 酒店樓面(房間數目)	0至344448方呎(0至400間酒店房)
● 公共交通交匯處樓面	21754方呎
● 政府及社福設施樓面	70827方呎
樓層高度	13至64層加5層地庫
預計完成日期	2032年
截標日期	2023年1月11日
市建局要求	持有實用面積11萬方呎連層寫字樓，以及50個寫字樓私家車車位

大公報記者整理

◀觀塘市中心第4及5區商業發展項目，總樓面超過210萬方呎。

在經濟及商業市道低迷下，市建局決定盡量簡化招標條款，及容許中標發展商/財團分期繳付中標金額以減輕其資金壓力。根據招標條款訂明，整個項目落成後，該局可在寫字樓大樓中層位置，揀取相等於實用面積11萬方呎的連層樓面，及取得50個寫字樓私家車位。其餘寫字樓、商場及酒店(如有)等全歸中標者所有。

條款彈性 可選不建酒店

由於該項目規模龐大，雖然市場因現商業市況不明朗，而大削其估值，但仍約值110至130億元，總投資更料超過200億元，該局接受中標者在彼此簽訂合作發展協議後分4期共約2年時間支付標價金額。簽約時即付首期5000萬元，第2期，在簽約21日後支付共標價40%(包首期5000萬元)；在簽約12個月及24個月後各付30%。不過，為確保中標者有足夠財力順利完成項目發展，該局規定投標的發展商/財團，其資產淨值或市值必須超過251億元，及有豐富的建築經驗。

該項目為商業發展項目，包括寫字樓、酒店、零售商場，及還提供政府及社福設

施，總樓面超過210萬方呎，其中總商業樓面佔約207.33萬方呎，且採彈性安排，在總樓面面積不變下，容許中標者靈活調配商業零售及酒店樓面作寫字樓用途，甚至可棄建酒店；而設於項目低層商業零售樓面，則最少要有69.96萬方呎。項目最遲取得入伙紙及滿意紙的時間為由簽約後105個月及111個月，即預計於2032年才完成發展。中標者須在取得滿意紙後6個月內，向指定買家出售酒店(如有)，而在24個月內出售餘下所持部分。

日企一籃子貨沽2.3億

此外，日資建築公司西松建設於8月份放售的尖沙咀星光行506至512室，及524至526室，和粉嶺坪峯一幅露天倉儲用地，最終由龍昇集團(06829)或有關人士，斥2.3億元購入，較西松的意向價低約7000萬元，不過，西松早在近40年前只花約1533萬元購入上述物業，故現賬面獲利逾2.14億元。星光行的10個單位總面積約8339方呎。另外，坪峯露天儲物地盤，地契用途為農地，地段為丈量約份第77約地段796號及1008號餘段，地盤面積約87481方呎。

朗譽短期上載樓書

【大公報訊】樓市吹淡風仍無阻新盤推售。保利置業(00119)夥尚嘉控股合作發展的油塘朗譽，銷售部署接近尾聲，短期上載樓書及開放展覽廳。

保利置業(香港)銷售及市務部總監朱美儀表示，朗譽提供634伙住宅單位，標準單位開則由開放式至3房，實用面積由246方呎至730方呎，主打1房及2房，佔全盤約八成；項目另設3伙連天台特色戶，實用面積由714方呎至1601方呎，最大的1伙單位為5房間隔，每戶單位均設露台及大幅觀景玻璃窗戶。銷售團隊已為推售作最後準備階段，並計劃於短期內上載樓書及開放銷售中心。

另邊廂，恒地(00012)粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna，昨日次輪推售113伙。受淡市及世界盃開鑼在即，氣氛一般，據悉，全晚沽出10伙。

此外，華懋旗下西半山大學閣，昨日以招標形式售出第1座7樓B單位，實用面積1584方呎，4房雙套間隔，成交金額6880萬元。項目累售13伙單位，總成交金額約11.4億元。



◀德福花園兩房單位在淡市之下，狠劈20萬元出售。

德福兩房570萬沽 八個月貶值20%

【大公報訊】樓市跌勢加快。九龍灣德福花園2房單位剛剛劈130萬元，以570萬元易手，八個月保價兩成；屯門大興花園呎價挫至8680元，低市價17%。樓價跌勢深不見底，早年入市的買家也難逃一劫。元朗譽88的1伙3房，9年前入市仍要蝕。

利嘉閣首席聯席董事林麗芳表示，九龍灣德福花園U座高層4室，實用面積約547方呎，2房間隔，望山景及開揚市景，原叫價700萬元，惟隨着市況轉淡，業主面對現實終肯讓步，卒累減約130萬元，以570萬元售出，呎價約10420元。資料顯示，單位樓上同室頂層戶，電梯不能直達，今年3月份作價715萬元，意味上述單位「有軀平過無軀」，約8個月跌價約145萬元，跌幅超過兩成。據悉，原業主相當長情，1982年以約28.1萬元買入，持貨長達40年，賬面獲利約541.9萬元，單位升值約19.3倍。

屯門大興花園樓價事隔3年再度失守「4球」。中原地產分行經理陳家富表示，屋苑2期9座高層C室，實用面積約447方呎，2房享內園景，9月叫價450萬元，原業主賣樓移民，見市況低迷擴大減幅，最終累減62萬元，沽388萬元重返2016年水平，呎價約8680元，比同類型市價約470萬元，低出約82萬元或17%。

該屋苑本月錄得3宗買賣，成交價愈來愈低，呎價連環失守1萬元，上述最新成交呎價更進一步跌穿9000元水平，本月平均實用呎價被拉低至約9583元。

多彩貴州

第四屆

特色商品展銷月

開幕禮

謹訂於 **2022年11月18日(星期五)** 下午3時正

展覽日期 **2022年 11月17日至12月11日**

香港九龍彌敦道301-309號
裕華國貨總店五樓藝術文化廊
(港鐵佐敦站上方)

支持機構：
港區貴州政協委員聯誼會 香港貴州聯誼會 香港貴州商務促進會 香港貴州文化交流基金