

# 觀塘地王年底招標 設彈性付款安排

## 市場料估值超百億 市建局：前期款項可分期支付

去年流標的市建局觀塘市中心第4及第5區「巨無霸」項目，早前引入「垂直城市」概念，大幅加入住宅元素，冀增加項目吸引力。市建局行政總監韋志成表示，觀塘市中心2.0項目最後一期發展最快年底招標，將循引入彈性付款安排、容許中標發展商分期支付前期款項及研究其他分紅機制的可行性等方面，增加發展商入標意欲。

大公報記者 林惠芳



觀塘市中心2.0項目最後一期發展資料

位置	觀塘港鐵站與凱匯之間
佔地	27.6萬方呎
特色	「浮動規劃參數」及「垂直城市」混合發展模式
最高總樓面	270.3萬方呎（住宅最多118.5萬方呎／商業最多165.4萬方呎*
預計可建住宅單位	1750伙
市場估值	約122至135億元

\*若用盡住宅樓面上限，商業樓面可降至151.8萬方呎

◀觀塘市中心2.0項目最後一期（黃圈）的發展規模龐大，位處香港第二個核心商業區的策略性位置。

韋志成在網誌表示，市建局團隊已將項目最後一期發展的土地，由商業用途改劃為加入住宅元素的混合發展模式，令項目集住宅、商業、酒店、辦公室、社區設施和休閒娛樂等多元用途於一身，有關改變規劃用途的修訂已在今年4月獲城市規劃委員會同意並呈交行政長官會同行政會議審批。在獲得批准和地政總署批出項目的地契後，將審視物業市場的發展並配合政府賣地計劃，預計最快今年年底重新招標，以盡早實現創建觀塘市中心2.0的目標。

### 收集發展商意見 優化招標條款

韋志成表示，考慮到觀塘市中心2.0項目最後一期的發展規模龐大，加上本港經濟和物業市場仍處於復甦階段，發展商投地仍偏向審慎，為了進一步提升項目的吸引力和競爭力，市建局今年4月至5月約見14間本港發展商的管理層，深入討論並收集他們對項目在混合發展模式、市場情況、財務能力和招標安排等不同方面的意見，包括技術研究和若干前期工程，以及研究優化項目的招標條款，期望一系列的工作能提升項目吸引力，以及應對市場變化和財務風險的能力。

在財務和招標安排方面，因應發展商對觀塘市中心2.0項目最後一期發展的財務承擔及付款安排的意見，市建局正研究優化有關的招標條款，當中包括考慮提供靈活的付款方案，容許中標發展商或財團分期支付項目的前期款項，以及研究其他分紅機制的可行性，這除了能為發展商提供更多彈性之外，亦可以讓市場不同規模的發展商參與，令項目更具競爭力。

### 期望打造地標式建築

未來的觀塘市中心2.0位處香港第二個核心商業區的策略性位置，項目擬建的地標式建築將與對岸的港島東中心組成香港東面的門廊，並與中環國際金融中心及西九龍環球貿易廣場組成的西面門廊互相輝映，成為維港兩岸具標誌性的支

柱，鞏固香港作為國際金融中心的地位，支持香港的經濟增長和加強香港在全球的競爭力。

翻查資料，市建局觀塘市中心第4及第5區原屬於純商業用途，於去年初僅獲一份標書，最終流標。因此，市建局改變策略引入「浮動規劃參數」及「垂直城市」的發展概念，注入住宅元素，變成商住項目，總地積比率增至約12倍，總樓面較舊方案增約25%至約270.3萬方呎，其中住宅最高可建樓面118.5萬方呎，預計可提供約1750伙。同時，商業樓面降低約2成至最多165.4萬方呎，並且不再細分寫字樓、零售及酒店等用途，給予中標發展商更大彈性。

綜合測量師意見，地皮估價約122億至135億元，每呎樓面地價約4500至5000元。



◀項目擬建的地標式建築將與對岸的港島東中心組成香港東面的門廊。

### 市建局觀塘第四及第五區項目事件簿

2022年11月	項目推出招標
2023年2月	截標時僅獲一份標書，最終流標收場，市建局改變策略略注入住宅元素，變成商住項目
2023年6月	市建局公布項目總樓面將增加25%至約270萬方呎，住宅樓面將不超過118.51萬方呎
2024年4月	城規會同意項目最新修訂
2024年6月	市建局表示項目最快今年年底重新招標

## 住宅供應充足 確保樓市平穩

【大公報訊】財政司司長陳茂波接受電台訪問時表示，住宅物業負債率較1998年仍有很大距離，脫供比率極低，歷史亦說明香港可以捱過樓市波動。他續稱，特區政府期望住宅物業有充足供應，樓市平穩，不要再因供求失衡而出現樓價飆升。他又認為，目前樓價總體平衡及穩健，但當局會密切留意市場變化。

### 撤辣後交投回升

陳茂波指，特區政府一直小心處理私人物業市場政策，考慮到已買樓的市民，可能要動用畢生儲蓄積蓄購置物業，樓價波動對他們的影響較大，因此當局一方面要確保供應充足，不再出現以往供求失衡導致樓價飆升的情況，同

時要維持樓市平穩。

他表示，住宅物業市場受供求、息率、經濟環境及市場氣氛等眾多因素影響，而特區政府撤銷樓市「辣招」，以及金管局取消相關逆周期措施後，樓市已穩定下來，交投量回升，樓價近幾個月總體平穩，當局會密切留意市場變化謹慎行事。

陳茂波又提到，經過幾年穩經濟後，目前是時候「進攻」，以發展促安全。他續稱，雖然時不時會聽到有人說香港金融中心地位不保，但從客觀數據來看，事實並非如此。他續稱，發展和安全之間的關係微妙，一方面要有安全穩定的環境才可齊心發展，另一方面亦要透過發展促進社會動力，因此特區政府今明兩年將舉辦多項活動，期望透過盛事活動「搞旺個場」，帶動人氣和財氣。

## 荃灣中心放盤一周即承租 回報4.1厘

【大公報訊】住宅租務持續暢旺，荃灣區本月租價成交按月升逾4成，租金增長約3%，其中荃灣中心一個搵訂重售單位，投資者收樓後即以1.1萬元租出，租金回報逾4厘。

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，荃灣中心18座低層F室，實用面積329方呎，此單位於今年2月撤辣當日以288萬沽出，但賣方數日後撻訂，並由投資者以318萬元承接，較撻訂價高出30萬或10.4%。據悉，該名投資者早前完成交易，本月正式收樓，放盤短短一周，單位已獲承租，月租1.1萬元，實用呎租33.4元，按其買入價計算，租金回報達4.15厘。

鍾家豪稱，荃灣區本月暫錄約180宗租賃成交，比5月全月125宗增加55宗或44%，租金則按

月升約3%。由於市場上的放租盤開始短缺，他相信踏入7月份開始，租金會進一步上升。



◀荃灣中心18座低層，放盤短短一周，單位已獲承租，月租1.1萬元。

## 中國製造業平穩 上月PMI錄49.5

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：6月中國製造業採購經理指數（PMI）為49.5，與前值持平，符合市場預期。國家統計局服務業調查中心高級統計師趙慶河介紹，從產出看，中國經濟總體保持擴張，但持續回升向好基礎仍需鞏固。分析稱，今年上半年製造業PMI均值为49.8，較去年下半年均值提升0.3個百分點，預示中國經濟保持穩定恢復的主基調。考慮到當前內需端正持續回暖，加之宏觀政策效果的不斷顯現，7月製造業PMI有望向上改善。

分企業類型看，6月大型企業PMI報50.1，雖較前值回落0.6個百分點，但仍連續14個月穩定在50的榮枯線上方。當月，中型、小型企業PMI分別為49.8、47.4，各較前值提升0.4和0.7個百分點。在構成製造業PMI的5個分類指數中，6月製造業生產指數為50.6，雖較前值下降0.2個百分點，但仍保持擴張；新訂單指數、原材料庫存指數、供應商配送時間指數分別較前值跌0.1、0.2及0.6個百分點，報49.5、47.6和49.5；從業人員指數持平於48.1的前值。

光大銀行金融市場部宏觀分析師周茂華表示，6月多地遭遇強降雨等極端天氣，對企業開工、物流運輸配送、銷售等活動構成擾動，考慮到製造業PMI的平穩，二季度中國經濟動能正溫和增強。中國民生

銀行首席經濟學家溫彬分析，6月製造業PMI整體表現與季節性大體吻合。

### 非製造業PMI保持擴張區

同日發布的6月官方非製造業PMI為50.5，雖較前值下降0.6個百分點，但仍處在榮枯線之上，僅擴張度略有放緩。

展望未來，6月製造業生產經營活動預期指數為54.4，較前值提高0.1個百分點，該指標今年以來持續運行在54以上較高水平，表明企業對後市預期的持續樂觀。6月非製造業的業務活動預期指數為57.2，較前值提升0.3個百分點，預示企業對後市發展持樂觀態度。

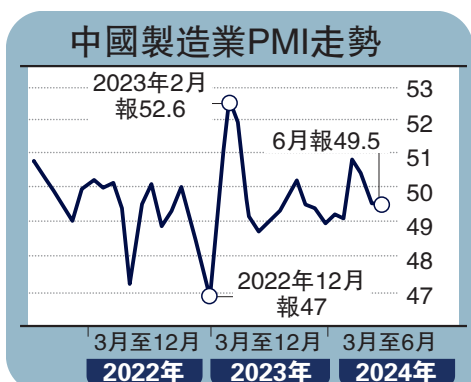
周茂華認為，近兩個月發達經濟體製造業活動呈現企穩跡象，中國外需仍有一定韌性，這有助於製造業的平穩運行。鑒於大規模設備更新與耐用消費品「以舊換

新」、重點基建項目支持，「穩樓市」等政策力度的持續加大，宏觀政策效果有望不斷釋放，中國製造業PMI也將繼續在50附近波動。同時，中國的服務業已基本回歸穩健擴張軌道，下半年非製造業PMI擴張步伐有望加快。廣開首席產業研究院宏觀高級研究員羅奕劼相信，中國經濟正穩步恢復，內需也處在回暖通道，7月製造業PMI有望改善。

申萬宏源高級宏觀分析師屠強相信，「繼續加碼政策」是下半年宏觀層面最重要的主線，預計政策將聚焦疏通經濟傳導，對投資和消費的促進，以及通過財政加快擴張來穩定基建，並以準財政工具穩定房企供給側流動性，藉此盤活前期已出台的需求側政策的效果。



▲中國6月製造業PMI為49.5，與前值持平。



## 瑞銀：中國消費今年有望增長6%

【大公報訊】記者倪巍晨上海報道：瑞銀財富管理亞太區投資總監及宏觀經濟主管胡一帆向《大公報》表示，一季度中國經濟數據錄得超預期表現，儘管5月消費、投資數據偏軟，但總體仍有上行空間。她預計，2024年全年中國消費有望錄得6%的增長。

胡一帆指出，從服務端看，消費領域已率先展現出較強韌性，特別是旅行、出遊、交運、酒店、餐飲、院線等行業出現較明顯的增長，且增幅已超2019年的水平。她續稱，近兩個月中國消費數據的略微轉軟，主要與汽車銷售因素有關，隨着4月末汽車「以舊換新」補貼政策的出台，下半年汽車銷售數據有望回升。

### 下半年內房銷售趨穩定

胡一帆認為，中國房地產領域推出的政策「組合拳」方向正確，有望取得比以往政策更好的效果，有助於房地產市場的穩定，預計未來市場恢復速度主要取決於政策的具體執行。她補充說，三、四季度內地房地產銷售有望逐步穩定，房價也可能在2025年持穩，這將提振居民家庭信心，讓消費觸底反彈。

中金公司首席宏觀分析師張文朗預計，今年全年中國GDP同比增速或達5.1%左右水平，環比增速大致將保持平穩。二至四季度中國GDP同比增速或分別達5%、5.1%和5.2%，消費增速也有望延續偏穩態勢。此外，CPI通脹溫和和回穩，PPI降幅也將溫和改善。張文朗估計，下半年中國的財政支出將溫和提速，貨幣增速有望在當前水平附近徘徊數月。在中國出口表現相對出色的情況下，2024年中國經濟將大致偏穩。



▲中國房地產領域推出的政策「組合拳」方向正確，有助於房地產市場的穩定。