

中環商地王半年收標 8顧問把關

「雙信封制」評分 地價技術設計並重

今年受新冠肺炎疫情嚴峻、商業氣氛疲弱，兩度有商業地流標影響，原本上季推出的中環新海濱3號商業地王押後至本季推出。政府昨日公布，該地今起開展長達6個月招標期，並披露有關「雙信封制」詳情，地價及技術設計評分各佔一半，並委任8位技術顧問提供專業意見。惟入標按金仍維持5,000萬元，有測量師擔心總價高昂，或未能堵塞撻訂漏洞。市場對地皮估值320億元至611億元，每方呎樓面地價約2萬元至3.8萬元，以總價計，或仍創出新高紀錄。

■香港文匯報記者 顏倫樂

中環海濱商業地王「雙信封」條款撮要

地盤面積	516,317方呎
可建樓面	1,614,600方呎*
截標時間	2021年6月18日

「雙信封」條款：

- 1、價格建議和非價格建議(設計方案)，兩者評分比重相同，各佔50%
- 2、非價格建議需達合格分數，以確保採納的設計能達一定水平
- 3、政府有設定底價，入標價格須達到底價才視作合格並被接納
- 4、非價格建議須滿足城規會2016年為該地通過的規劃大綱，並以此提出設計方案

設計方案評審準則：

- 1、整體設計和發展概念
- 2、訂立以人為本和可持續發展的設計新典範
- 3、建築和城市設計質素
- 4、優質環境及富吸引力的公眾休憩空間(包括園境平台)
- 5、用地內部及與外圍的連繫和易行度
- 6、商業用途組合和政府、機構和社區設施的設置

*不包括賣地條款表明由買方負責興建或重置的公眾或政府設施
製表：記者 顏倫樂

■有測量師擔心今次中環商業地王總價高昂，但入標按金維持5,000萬元，或未能堵塞撻訂漏洞。
資料圖片



政府昨公布，中環新海濱3號商業地今起招標，2021年6月18日截標，為期6個月，將採用「雙信封制」，地價及技術設計評分各佔一半。資料顯示，地皮面積約51.63萬方呎，可建樓面最高約161.46萬方呎(不包括由買方負責興建或重置的公眾或政府設施)，發展商可自行規劃興建商場、寫字樓或酒店。

樓面161萬呎 估值611億

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，市場估值介乎320億元至611億元，但入標按金仍然與以往賣地一樣為5,000萬元，只佔地價約0.1%。而今次由於採用「雙信封制」，政府評審標書時間較長，賣地章程顯示最遲要2021年11月12日才會公布結果，距離截標時間可長達5個月，政府似乎未有因是次高地價而增加入標按金，堵塞財團撻訂離場的漏洞。

按賣地章程列出技術設計的評分基準，評分準則分6大項，13小項。入標設計必須達到60分(100為滿分)才

會納入考慮。而地價方面，與以往賣地一樣，出價亦必須高於政府預定的底價才可入圍。

本次評審由政府人員組成的標書評審委員會負責。政府另委任8位技術顧問，但只是會向標書評審委員會提供專業意見，包括3位建築師，2位規劃師，1位園境建築師，1位屋宇測量師及1位投身推動社會發展專業背景的人士。梁沛泓認為，評分準則似乎都偏向主觀，不排除會有財團為迎合政府的口味，以多個設計方案入標，增加中標機會。

予投標者充足準備時間

發展局發言人指，今次半年時間招標期，是希望讓投標者及其團隊有足夠時間準備設計方案。今次設計方案須滿足城規會2016年為該用地通過的規劃大綱，政府亦鼓勵投標者於建議書中多加落實上述的願景，特別是公眾重視的範疇，包括建築和城市設計、公眾休憩空間、暢達性和易行性、綠化和園境，以及政府、機構和

社區設施等。據政府公布，發展商未來必須提供不少於26.91萬方呎的公眾休憩空間(當中不少於12.9萬方呎須設於地面)，一個橫跨龍和道和耀星街的園境平台，以及24小時開放的行人通道以連接中環核心商業區和新海濱。

仲量聯行估價諮詢部資深董事周若瑜表示，地皮位處香港的核心位置，坐擁維港景觀，對發展商具有相當吸引力。然而，香港寫字樓及零售市場仍受到疫情影響，並處於下行周期，發展商出價必然會較保守。此外，地

皮發展要分期並且時間長，發展商需考慮更多風險因素，並反映在入標價上。

萊坊籲公開透明釋除疑慮

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文相信，除本地大型發展商外，大型中資都會積極參與，部分會以合組財團形式入標，相信流標機會低。但由於採用雙信封制，中標原因應更公開透明，以釋除市場疑慮。據消息指，新地、會德豐等都表示會就項目作出研究。

山頂地收7標 流標風險仍有



■嘉華尹紫薇指，山頂地皮比較罕有，景觀可塑性高。

山頂文輝道住宅地在9月時宣布「一拆二」招標，先在本季推出規模較大的一幅，為原先項目的七成，地段為文輝道第2、4、6及8號，可建樓面約25.9萬方呎，提供240伙。翻查資料，拆細前的原地皮於2018年10月曾招標，當時估值每方呎樓面地價高達6至12萬元，最終獲5份標書，但流標收場。而今次「拆細」後收到7份標書，反應已勝當年。

豪宅投資大去貨慢礙出價

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，項目入標數較預期稍多。他解釋指，項目位置優越，自成一國，但以現時超級豪宅去貨慢的市況，尤其這類物業的買家有四至五成為內地客，雖然沒有空置稅，惟相信發展商在出價上仍會比較保守。而且，該地投資額亦超過100億元，如政府未能因應市況調整底價，地皮仍有流標風險。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓則認為，受到第四波疫情侵襲，整體經濟持續低迷，出

入境限制令豪宅成交大減，惟早前政府宣布擱置「空置稅」，釋放發展商對豪宅需長時間讓市場吸納的憂慮，加上疫苗在全球各地陸續推出及使用，通關甚至海外人士免入境隔離的日子指日可待，增加發展商投山頂豪宅地的興趣。

嘉華：拆細吸引更多發展商

嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇昨於投標後指，山頂地皮比較罕有，景觀可塑性高，加上地皮拆細後入門門檻降低，會吸引更多發展商參與。問到豪宅市況，她指豪宅銀碼較大，故去貨速度慢，投標出價已計算此因素，相信疫情過後資金會再流入豪宅市場。

綜合業界估計，地皮估值介乎77.8億至111.51億元，預計每方呎樓面地價約3萬至4.3萬元。

值得留意是，地政總署這次在賣地章程容許發展商申請契約修訂，與原項目餘下三成的地盤將來共同使用康樂設施、泊車位等，留下兩地皮發展的協同潛力。

阿里否認中央調查組進駐

香港文匯報訊(記者 莊程敏)阿里巴巴(9988)自旗下螞蟻集團暫緩上市後，已表態會將全面落實監管要求。近日有外媒報道稱中央聯合調查組進駐阿里巴巴，馬雲湖畔大學雲南分校規劃用地也被叫停。阿里巴巴昨於收市後發出聲明，指有關外媒報道中央聯合調查組進駐阿里巴巴一事，純屬謠言，將追究造謠者的責任。該股昨跌0.93%，收報255.6元。

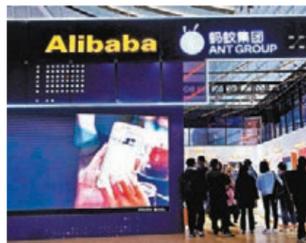
稱純屬謠言 追究造謠者

阿里巴巴在聲明中指，阿里巴巴的發展得益於政府鼓勵發展和創新的各種政策，得益於中國這個全球最大的市場，相信監管讓平台型企業不僅自身發展好，還能更好地服務於整個社會的可持續健康發展，帶來更多百花齊放的創新，這是集團真實的態度和行動原則。聲明強調絕不容忍純粹的捏造，也絕不放棄追究造謠者的責任的權利。

支付寶下架互聯網存款產品

另外，有內地媒體報道，螞蟻集團將旗下支付寶的互聯網存款產品下架。

對此，螞蟻回應指，是根據監管部門對互聯網存款行業的規範要求，不過持有產品的用戶則不受影響。螞蟻續指，會認真落實監管相關規範和要求，用科技手段更好地支持金融機構，服務實體經濟。



■阿里巴巴指，集團發展得益於政府鼓勵發展和創新的各種政策，得益於中國這個全球最大的市場。資料圖片

MONACO視疫情推售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產旗下啟德MONACO早前已獲批預售，發展商表示，項目售樓書及示範單位等亦正在準備中，惟集團亦正密切留意新冠肺炎疫情之最新情況，將因應情況考慮推出時間。MONACO提供399伙單位，戶型由開放式至三房，面積約280至760方呎。

本木累售113伙

新盤成交方面，恒基地產尖沙咀本木昨再售出3伙，包括2伙一房及1伙兩房，套現近3,400萬元，買家均來自九龍區。恒基物

業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，該盤昨亦推出2樓A2室兩房特色戶招標，面積490方呎，連157方呎平台，下周二截標。該盤累售113伙，套現約11.1億元。

同系西半山羅便臣道The Richmond昨以1,734.636萬元售出28樓B室，面積462方呎，呎價37,546元，兩價同創項目新高。百利保彩富豪宅酒店合作的沙田九肚富豪，山峯昨招標售出第8座1樓A單位，屬四房兩套間隔，面積1,616方呎，成交價2,750萬元，呎價17,017元，成交期為720日。

股東通過長和售歐資產

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)長江和記(0001)出售歐洲發射塔資產權益予Cellnex之交易的決議案，獲股東於昨天特別股東大會上以99.89%票數大比數通過。長和主席兼集團聯席董事總經理李澤鉅昨回應股東提問時指，此交易有助降低集團債務，並會考慮將部分交易所得款項分配至市場股份購回計劃。

李澤鉅指，就交易作出調整後，集團於6月30日的呈報債務淨額對總資本淨額比率將由25.6%下降至15.2%。如撇除採納HKFRS 16的影響，於6月30日的呈報債務淨額對總資本淨額比率將由25.1%下降至14.9%。

該項交易為長江和記向Cellnex出售旗下CK Hutchison Group Telecom奧地利、丹麥、愛爾蘭、意大利、瑞典及英國的發射塔資產權益。協議分為六項適用於不同國家的獨立交易，全部完成後，集團將收取代價總額為100億歐元，其中5%須歸於集團於丹麥及瑞典的夥伴。

金管局就「香港增長組合」調查

香港文匯報訊 金管局昨日宣布，會就作為政府「未來基金」一部分的「香港增長組合」進行市場調查。作為「香港增長組合」的行政支援機構，金管局期望透過此項市場調查了解有興趣成為「香港增長組合」普通合夥人的私募基金公司的狀況。

財政司司長在2020至2021年度《財政預算案》中宣布，在「未來基金」撥出部分款項，成立名為「香港增長組合」的投資組合，作策略性投資於「與香港有關連的項目」。金管局會為「香港增長組合」提供所需的行政支援。

港信用卡交易額年跌21.7%

另外，金管局昨公布今年第三季在港發行的支付卡的統計資料。於第三季末，在市面流通的信用卡總數1,934萬張，按季下跌0.9%，按年下跌1.8%。第三季，信用卡總交易量為20,765萬宗，按季增1.9%，按年減3.1%。交易總額1,478億港元，按季增2.9%，按年減21.7%。交易總額當中，1,209億港元(81.8%)為香港消費，173億港元(11.7%)為海外消費，96億港元(6.5%)為現金貸款。總交易量減少4.5%，總額減少10.6%。