

收6標書未見踴躍 條件辣估價差距大 銅鑼灣百億商地王 隨時流標

大型商業地銅鑼灣加路連山道項目昨日截標，收到6份標書。然而，今次地皮規模龐大，可建最多107.6萬方呎樓面，估值110億至172億元，而疫情令零售業陷入寒冬，同時亦改變企業的運作模式，不少公司縮減寫字樓樓面，再加上項目有多項提供公眾設施及保育的附加條件，或令政府與財團之間在估價上出現差距，有測量師直言地皮有流標風險。

●香港文匯報記者 顏倫樂

加路連山道商業地貴為「百億地王」，兼位於銅鑼灣零售核心區，但卻生不逢時，於疫情仍未結束下推出市場，令地皮估值受到一定影響，增加流標風險。該項目昨日截標，地政總署公布收到6份標書，數量偏少。入標財團包括長實、新地、會德豐地產、領展，而區內大地主希慎夥同華懋入標，信置亦與利福國際(崇光百貨SOGO母企)、嘉里及中渝置地入標。

區內大地主希慎夥華懋

華懋集團行政總裁蔡宏興昨表示，今次與希慎合作投標，主要是看好本港經濟前景，未來會繼續競投具競爭力地段的商業及住宅用地。雖然早前多幅商業地流標，以及面對供應增加，但各區商業項目有不同客源，合作夥伴希慎在銅鑼灣亦成功發展不少寫字樓及零售項目，相信隨着全球經濟逐步復甦，商業活動重現，本港各行業對寫字樓的需求仍然強勁。

領展行政總裁王國龍表示，香港是領展的基地和核心市場，今次投標反映對香港前景充滿信心，是次以獨資身份入標，同時亦尋求合營夥伴，對合營發展模式持開放態度。

可建107萬呎 估值最多172億

項目地皮位於禮頓道利園6期對面，緊貼希慎旗下的商廈王國，佔地約15.9萬方呎，可建最多107.6萬方呎樓面，包括興建3所政府物業，淨作業樓面不少於2.08萬方呎，分別為一個幼兒中心、長者日間護理中心、地區康健中心及相關停車設施，有關費用由政府支付。另外，亦須興建擁有125個車位的公眾停車場，以及提供一個不少於64,584方呎的公眾休憩用地，但兩者用地毋須計入建築面積。至於商店相關樓面不得多於107,640方呎。

項目不可拆售，發展期止於2029年9月

加路連山道商業地資料

地盤面積 159,329方呎

可建樓面 1,076,400方呎*

其他賣地條件：

- 1、提供一個不少於64,584方呎的公眾休憩用地
- 2、自費興建一個提供125個車位的公眾停車場
- 3、兩道擋土石牆及兩棵古樹需保留及負責保育
- 4、北面預留位置興建行人通道，連接地皮至港鐵站
- 5、項目將不可拆售

*包括3所政府物業，合共淨作業樓面約2.08萬方呎。另外，商店樓面不得多於107,640方呎



●銅鑼灣大地主希慎今次與華懋合資競逐加路連山道商業地。

香港文匯報記者顏倫樂攝

30日。目前市場估值介乎110億至172億元，每呎樓面地價約1萬至1.6萬元。雖然地皮位於銅鑼灣，但泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚未感樂觀，認為區內寫字樓租金已大幅回落，空置率高見約9%。而地皮偏離銅鑼灣核心地帶，推算估值110億元，屬市場下限。

不可拆售 需建政府設施

此外，賣地章程要求中標財團保育古樹及擋土石牆，增加發展成本，加上發展商需要興建一條私人業主主導的行人天橋，連接希慎興業持有的利園六期。他相信，希慎以外財團出價或較審慎，增加流標風險。但他亦指，如塑造得當，項目亦有望成為第二個時代廣場。另一方面，未來中環、灣仔、金鐘等都有新寫字樓供應，帶來額外競爭，亦對地皮造價有影響。

翻查資料，加路連山道商業地涉及前機電工程署總部以及周邊的康樂用地，2018年由規劃署改劃分成兩部分發展，南面地盤將撥作新區域法院綜合大樓，用作重置灣仔區域法院以及九龍加士居道的土地審裁處等設施，而北面地盤就是本次招標的項目。

疫情重塑營運模式 寫字樓需求減



特稿

近年多幅商業地都流標收場，以去年為例，就有兩幅分別位於德德及東涌的商業地收回。業內人士認為，疫下實施在家工作政策，加上營商前景欠佳，都削弱企業對寫字樓需求，近月多家銀行陸續縮減規模及棄租空間，據報包括渣打、星展、德意志銀行及法國興業銀行等。寫字樓需求減少直接推高空置，影響甲價價值，以中環為例，空置率自2004年後首次升穿7%的超高水平。

大型企業縮樓面省成本

仲量聯行近日公布資料顯示，中環甲級寫字樓空置率於去年底升至7.3%，為2004年首次升穿7%，今年首季亦反覆於7.3%至7.5%之間徘徊。該行指，由於不少企業因經濟疲弱繼續縮減租用樓面，例如連卡佛退租黃竹坑One Island

South約19,400方呎樓面、富通保險退租九龍灣富通中心一層約16,500方呎。DHL則遷出九龍灣並縮減辦公樓面，轉往承租觀塘國際貿易中心。

就連大型銀行及金融機構等亦先後削減租用樓面，好像渣打傳出棄用中環總行渣打銀行大廈的8層樓面，並計劃出租旗下位於觀塘的3層樓面。至於法國巴黎銀行年初亦落實棄租中環國際金融中心(iFC)二期59樓全層，總部由五層縮減至四層。

另據外電報道，受在家工作模式影響，正租用鯉魚涌港島東中心8層樓面的星展銀行將會棄租兩層樓面。星展去年11月曾明言，為應對疫情帶來的變化，允許員工彈性上班，將考慮永久採取「混合辦公模式」，所有員工均可靈活安排進程工作，佔總工作時間最多4成。

同樣地，全球聘用8.5萬人的渣打去年11月亦曾指，疫情下在家工作變得

●賣地章程要求，中標財團需要保育古樹及擋土石牆，並需興建一條行人天橋連接希慎興業持有的利園六期。資料圖片



普及化，計劃今年開始，香港等9個市場的員工將可以永久彈性工作，希望到2023年能覆蓋九成員工。根據世邦魏理仕近月公布，整體甲級寫字樓市場於今年第一季淨吸納量錄得負289,000方呎，連續第六季出現負數。

空置樓面超過530萬方呎

更值得注意的是，在需求減少的同時，甲價供應量卻似乎有升無跌。第一太平戴維斯上月一份報告指，首季本港寫字樓整體空置率升至8.9%，但這是基於今年寫字樓新供應緊縮的環境下，明年及後年預計分別有約540萬方呎及280萬方呎的寫字樓空間推出市場，鑑於現時空置樓面已超過530萬方呎，預料空置率很大機會升穿10%，除非寫字樓需求大幅反彈，但目前而言這個情況不大可能出現，按此推算，明年租金將會持續走弱。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

CCL三周累升1.84%



●CCL最新報183.25點，創85周新高，距離歷史高位相差3.79%。中新社

香港文匯報訊 一手盤持續大旺，帶動整體樓市，二手樓價也被搶高。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，復活節長假二成交暢旺，該行三大整體樓價指數齊升3周，CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)累升1.84%、2.08%及1.88%。當中，CCL距離歷史高位3.79%。

中小單位指數86周新高

CCL最新報183.25點，創85周(即2019年9月後)新高，按周升0.05%，距離歷史高位相差3.79%。CCL Mass報185.89點，創86周新高，按周升0.23%，距離歷史高位相差3.02%。而CCL(中小型單位)報183.51點，創86周新高，按周升0.17%，距離歷史高位相差3.52%。

上周CCL三大整體指數升幅擴大，但今周升幅明顯收窄，樓價升幅忽大忽小，走勢繼續反覆向

上。農曆新年長假後7周，三大整體指數持續一周齊升，一周齊跌，交錯出現。復活節長假後，樓價會否出現連升，仍有待觀察。CCL(大型單位)報181.92點，按周跌0.58%，上周指數創85周新高後單周回軟。豪宅樓價距離歷史高位相差5.21%。

本周四區樓價兩區升兩區跌，繼續各自反覆向上。新界東CCL Mass報195.42點，創87周新高，按周升0.54%，連升2周共1.51%。至於新界西CCL Mass報169.66點，按周跌0.07%，連跌2周共0.82%。九龍CCL Mass報180.63點，創41周新高，按周升0.60%，連升2周共1.18%。港島CCL Mass報191.31點，按周跌0.17%，連升2周後回軟。

港島指數是四區中最接近自己的歷史高位，現時相差3.98%。至於九龍相差4.28%，新界東及新界西分別差6.41%及4.14%。

信置何文田盤1.8億沽2伙

香港文匯報訊 新盤豪宅大額成交湧現，九龍區豪宅受注目。信置與中電合作發展的何文田嘉道理道24A號St. George's Mansions單日售出2伙單位，套現逾1.8億元。所售出2伙單位，其中2座16樓A室，面積1,870方呎，成交價8,960萬，呎價4.79萬；另外2座16樓B室，面積1,868方呎，成交價9,060萬，呎價4.85萬。市傳該兩伙成交為

「一客兩食」，由同一家族客購入2伙單位。

信和置業集團聯席董事田兆源表示，超級豪宅市場持續受追捧，低息環境持續，預估資金會持續流入地產市場，當中豪宅最受惠。5月迄今，集團系內已售出ONE SOHO 141伙、凱匯(第2期)7伙，銷情理想，有見及此，正部署把待售單位加價。

新盤戰熾熱 母親節睇樓微跌

香港文匯報訊 多個新盤緊接出籠，搶去二手購買力，據美聯物業分行統計，於5月母親節周末(5月8日至9日)15個指標屋苑預約睇樓量暫錄得約524組，較上周減少約1.1%，惟已連續11個星期維持500組以上的活躍水平。

本周末港島區內4個指標屋苑預約睇樓量大致靠穩，錄約128組，按周輕微減少約1.5%。九龍區7個指標屋苑預約睇樓量暫錄約140組，減約1.4%。新界區4個指標屋苑預約睇樓量暫錄約256組，跌約0.8%。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，大市氣氛熾熱，發展商加快推盤吸客，本周末焦點集中於周6次輪推售的黃竹坑站「環翠」及周日首度開售的啟德盤「The Henley I」，市場認購反應踴躍，勢引龐大購買力爭相入市。準買家入市意慾強，預約睇樓活動頻繁，料可帶動二手承接表現看俏。他預期，本月樓市氣氛持續暢旺，全月一手成交量有望突破2,000至2,500伙水平。

業界籲「上會」前多諮詢

另一方面，祥益地產數據分析部主管林佳武昨表示，最新一期(4月29日至5月5日)反映樓價與銀行估價差距的「祥益按揭估價指數」錄得0.23點，對比上期上升0.05點，成交價和銀行估價線擴闊距離，加上最新一期的屯門樓市呎價領先指數也見2020年以來新高，預示未來銀行估價較大機會不足。

林佳武指，估價指數在過去一年多的時間呈現不同的趨勢，去年3月至10月指數時有估價不足的情況，踏入11月指數連續是在銀行估價之下，今年開始指數有較多時候高於估價。此外，根據金管局最新截至今年3月的數據，香港住宅平均按揭比率是57.7%，按揭比率反映入市的買家普遍具有相當實力和財務穩健，換言之，銀行估價長遠並不影響樓市，但個別需造成高成交數按揭的準買家則要注意，建議在睇樓前先做按揭諮詢。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



未補價居屋「甩名」容易?

假如時日，隨業主收入及財富增長，打算再置業亦不足為奇。最近有朋友向我查詢，早年在聯名方式購入居屋，可否在未補地價的情況下，將其中一方「甩名」後再置業?

需特殊情形 房委會審批

須知道，根據現時房屋條例，資助出售房屋有轉售限制，不可自由轉讓物業業權，並須於轉售限制期屆滿，補回地價後方可於公開市場出售。除非在特殊情形下，房委會方可根據個別情況，酌情處理未補地價居屋的業權轉讓之申請。常見的情況包括申請配偶加入成為聯名業主、因離婚或分居將業權轉給配偶、移民或長期在海外工作、業主去世/年紀老邁/重病命危/破產而申請更改業權等。以上原因均需提交相關證明，並等待房委會審批。

轉讓業權流程方面，申請人需要先填寫由房委會提供的業權轉讓申請書，以及提供一系列證明文件。待申請獲批後，新擁有人需聯絡承造按揭之銀行，並重新進行按揭申請。此外，申請人亦要自行聘請律師辦理轉讓手續，並繳付所有轉讓業權的費用，如房委會批契費、申請更改按揭貸款安排的手續費、釐印費以及簽契費等。

不過在此提醒大家，若成功「甩名」後是為回復首置身份再置業，不排除或會被稅局查及追討權利。奉勸大家如欲再置業，先將居屋單位出售或補回地價，以免濫用公共资源。