

中環商地王收6標大仔沙齊落注

估值最高逾550億 決勝看地價亦看設計

新冠肺炎疫情下，中環新海濱3號商業地王昨日截標。這幅招標期長達半年的「地王級」官地，地政總署公布共吸引6個財團入標，大部分為「中環商廈地主」，包括長實、新地、恒地等，信置則夥拍招商局置地及鷹君合組財團，華懋和九龍倉置業亦各自表示合組財團入標，可謂星光熠熠。至於市場關注的中環大地主置業有否加入當中大仔沙的組合，公司則表示看好中環的發展前景，但不評論具體的投標事宜。業內人士指，地皮位處中環商業核心，其如能以理想價錢出售，可視為市場對香港前景信心投下堅定的一票。

●香港文匯報記者 顏倫樂

中環新海濱3號商業地王位於怡和對面，旁邊為知名商廈IFC，被視為中環商業區「核心中的核心」，市場對地皮估值高達322.9億至553億元，即每方呎樓面地價2萬至3.4萬元。不過，由於地皮獨特，項目昨日仍吸引多達6個財團入標，大多數為「中環商廈地主」，如長實、新地、恒地、九龍倉置業、華懋等，分別持有中環知名商廈如長江大廈、IFC、會德豐大廈及華懋中心等。

大地主置地不評論有否投標

目前入標的6個財團中，只有恒地表明獨資，長實及新地未有就是否有合作夥伴作出回應，九龍倉置業合組財團，信置則夥拍招商局置地及鷹君合組財團競逐，華懋亦合組財團入標。至於較早前英資怡和旗下、有「中環大地主」之稱的置地曾表示對地皮感興趣，惟昨日被問到有否入標時則未正面回覆。

置地公司執行董事周明祖稱，不評論具體的投標事宜，但作為中環的主要持份者，公司相信中環海濱商業地發展，將提升香港核心商業區的吸引力。

華懋以合組財團形式競投項目，集團指，相信此項目有助提升投資組合及租金收入，長遠支持集團的可持續發展。

中環商業地王自去年底開始招標，招標期長達6個月，並罕有採用「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。

政府設有底價 確保不賤賣

發展局曾解釋，由於地皮非常具價值和戰略性，除提供大量寫字樓面積，亦有助經濟發展，而且項目有一半用地(約2.5公頃)會是一些綠化空間、公共空間，及有行人通道連接把海

濱和中環其他地方連接起來。因此政府看這幅地皮的時候，不單看其能帶來多少金錢價值，而是看其長遠能對香港作出的貢獻，所以最終選擇透過「雙信封制」進行招標。

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，以確保不會賤賣。除設計圖則，發展商也要提交一個項目設計模型、一套3至5分鐘的介紹短片及交通評估報告等供評審參考。

樓面地價料難超美利道紀錄

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指，基於地盤位置鄰近IFC Mall及本身發展高度的限制，項目的價值很大程度上體現於將來的商場上，相信發展商的設計會於商場上有更多著墨。疫情以致網上購物的趨勢令商場市場充斥不明朗的因素，各發展商估算或有極大差異，如近月銅鑼灣加路連山道商業地皮的第二標價與中標價相距甚大，預計今次出價亦會有很大參差。

賣地章程顯示，項目最遲2021年11月12日才會公布結果，距離截標時間可長達5個月。綜合業界估計，地皮每呎樓面地價雖然或未能超越2017年恒地以每呎逾5萬元中標美利道商業地的紀錄，但以總價計則或許仍會創出歷來賣地新高。

古洞住宅地下周五招標

另外，地政總署公布招標出售粉嶺古洞第24區住宅用地，地盤面積約82,065方呎，最高可建樓面約492,388方呎。地皮將於下周五招標，7月23日截標。中原地產測量師張競達表示，參考之前古洞第25區的造價，預測今次地皮每方呎樓面地價可達7,100元，總值約35億元，預料發展密度較高，可發展成中小型單位。



地王及鄰近商廈分布

中環新海濱3號商業地資料

位置	中環新海濱3號
用途	商業
招標方面	雙信封制
地盤面積	516,312方呎
可建樓面	1,614,590方呎*
市場估值	322.9億至553億元
每方呎樓面地價	20,000至34,000元
入標財團	
獨資	恒地
未公布合資或獨資	長實；新地
表明合資	華懋；九龍倉置業；信置、招商局置地及鷹君

*樓面不包括公眾或政府設施

中環各地主持有物業一覽

公司	主要持有物業
置地	歷山大廈、遮打大廈、交易廣場1至3座、富臨閣、怡和大廈、置地廣場、置地文華東方酒店(公爵大廈)、告羅士打大廈、約克大廈、太子大廈
華懋	華懋中心1及2期、華人銀行大廈、華懋廣場II期、華懋大廈
長實	長江中心1期及2期、華人行
恒地	國際金融中心(合資)、美利道商業地
九龍倉置業	卡佛大廈、會德豐大廈(部分樓面)
新地	國際金融中心(合資)
鷹君	冠君大廈(間接持有)
信置	香港鑽石會大廈、紐約行、中央廣場

巨無霸成交具重大象徵意義



中環海濱商業地王位置非常優越，有測量師指，今次收到的標書數量理想，且大多來自區內「地主」。從之前銅鑼灣商業地高開經驗來看，「區內地主」投標時會較為進取，故相信今次流標機會低。而且，由於今次屬商業核心地，造價如果理想，亦會反映發展商對後市樂觀，等於對香港營商環境打下「強心針」。

項目投資巨 標書數算理想

泓亮諮詢及評估董事總經理張超楚就指，今次入標的發展商，不少屬實力雄厚的大仔沙，積極投標反映他們對一線商業地皮看重。而他們大多於中環都持有物業，今次地皮若成交價理想，對於其現有物業的造價及租賃亦有刺激作用，日後落成亦會彼此之間存在協同效應，故相信發展商今次出價進取，流標機會較低。

他認為，中環屬於傳統商業核心區，而今次地皮估值最高更達553億元，仍有大批發展商落場，反映發展商對傳統商業區的信心。而如果他們出價理想，對後市亦相當有利，因等於對未來香港營商環境樂觀，為香港商業發展前景打下強心針。

事實上，今次入標財團幾乎全都在中環有發展項目。雖然「中環大地主」置地未有回應有否入標，但因之前曾表示有興趣，市場已然有所猜測。其中，紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮昨日甚至在網誌直言最希望置地中標，因為對香港房地產，以至經濟及政治環境都極為有利，並會打破外資撤離香港的謠言。

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文亦指，入標數量十分理想，反映各發展商對香港經濟發展十分正面。又認為，中標發展商有機會引入策略性投資者，以作長遠資產管理及分攤風險。他續說，雖然現時不是出售大型商

業地皮的最好時機，但以庫房收益及中區長遠發展，亦理解政府做法，並相信成功出售可增加市場信心。

中環商廈空置率輕微回落

然而，今次地皮亦面對一些負面因素，仲量聯行估價諮詢部資深董事區建強說，地皮發展規模大，需分兩期進行，發展期較長，另項目將包括寫字樓、零售等樓面，資金回籠比發展住宅慢，較適合有類似發展及營運經驗的地產商投資，再加上投資環境未明朗，相信上述因素將影響出價。

惟他亦指，始終該地為區內25年來首幅招標出售的臨海地皮，未來亦未預見有新供應，在物以罕為貴下，發展商出價或會較進取。事實上，近月中環寫字樓租賃活動趨增，截至5月底，空置率已由7.5%回落至7.2%，寫字樓及商舖租金跌勢已見放緩，料助發展商的投資意欲增加。

●香港文匯報記者 顏倫樂



●新地代表入標，但宋公布是合資或獨資。香港文匯報記者 攝

●除設計圖則，發展商也要提交設計模型及介紹短片等。香港文匯報記者 攝

THE HENLEY I 一晚沽 13 伙

本周末推售新盤資料

推售日期	樓盤	推售單位	面積	折實價
6月19日	何文田 VAU Residence	55伙	209-388方呎	499.8萬-946.2萬元
	旺角利奧坊·曦岸	7伙	200-412方呎	533.71萬-1,084.71萬元
	馬鞍山 SILVERSANDS	21伙	412-1,151方呎	907.97萬-2,471.6萬元
6月20日	大圍站柏傲莊III	170伙	285-1,022方呎	737萬-2,897.9萬元
		3伙(擬訂重售)	310-509方呎	783.1萬-1,135.3萬元
		46伙(招標)		

製表：記者 梁悅琴

日發售第三輪219伙，當中173伙以價單發售單位今日截票，另有46伙以招標發售。

百利保富豪酒店合作沙田九肚富豪·山峯透過招標售出一個分層單位，為第1座7樓B單位，屬四房四套間隔，面積為2,023方呎，成交價4,936.1萬元，包括1個

車位，呎價約24,400元，成交日期720日。

百利保集團執行董事兼首席營運官范統表示，富豪·山峯連錄成交，兩日套現逾9,500萬元；上半年累計14宗成交，套現逾7.6億元。他認為，豪宅氣氛持續熾熱，加上近日疫情回穩，期望下半年通關，交投更加暢旺。

CCL 三連升 新西差 1.01%破頂

香港文匯報訊(記者 黎梓田)上車盤持續追落後，新界區樓價升勢帶領樓市向上。反映二手樓價的中原城市領先指數186.58點，按周升0.49%，連升三周。其中，新界西樓價指數強勁，該區樓價指數最新報175.21點，距離2018年7月歷史高位僅差1.01%，是八大指數中，最接近自己的歷史高位。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，最新新界西樓價指數為歷史第三高，距離2018年7月176.99點的歷史高位僅差1.01%，是CCL八大指數中，最接近自己的歷史高位。同時，該指數連升一個半月，是近29個月首次出現，累計升幅達3.27%，升勢持續而穩定，有望率先重返歷史高位，並帶領整

體大市繼續向上。

租金回報率 2.39%

另一邊廂，中原公布4月中原城市租金回報率CRI Yield最新報2.39%，同期本地主要銀行平均新批H按息錄1.41%，兩者差距為0.98個百分點。該行估計CRI Yield將持續反覆向下，但預期跌幅仍然追不上早前H按息的下跌。

此外，4月中原城市大型屋苑租金回報率CRI Mass Yield報2.45%。CRI(中小型單位)回報率報2.43%。CRI(大型單位)回報率報2.03%。

四區方面，港島、九龍、新界東及新界西CRI Mass回報率為2.38%、2.44%、2.47%及2.52%。