

中環地王次標設計方案曝光

出價低恒地近140億 建築外型特色相近

恒地月前以賣地史上最高金額508億元，投得中環新海濱三號用地，由於項目採「雙信封制」招標，政府就地價及技術設計方案評分，而恒地方案得到滿分100分。因應恒地已繳付全數地價，政府昨日公布另一份入圍標書的價錢，原來只是371.09億元。換言之，恒地出價足足高出第二標約137億或37%，而第二標的總評分為84.86，輸恒地15.14分。政府昨還公布第二標書的設計概念圖，同樣採用低矮設計及輔有大量綠化。

● 香港文匯報記者 顏倫樂

中環海濱商業地王佔地面積516,316方呎，總建築面積約161萬方呎。經過長達半年招標期及5個月考慮後，上月初公布恒地以508億元天價投得地皮，創下最貴地王的歷史紀錄。市場一直好奇餘下標書的出價，昨日政府揭曉答案，指由於恒地已按時於12月初完成繳付全數地價，整個投標程序已完成，所以公布其餘標書資料。

6份標書設計均成績合格

政府指，是次招標接獲6份標書，所有標書在非價格建議方面(即項目設計)均取得合格成績，惟其中4份標書出價低於政府於截標當日所訂定的底價，未能達到價格建議的基本要求。因此，只有2份標書(包括中標者在內)在價格和非價格建議兩方面均符合要求。

除恒地外，另一份進入最後遴選的標書，總評分為84.86，出價為371.09億元，以項目商業樓面計算，每方呎樓面地價22,983元，市傳為新地呈交的方案。以此計算，恒地出價較次標高出足足約137億元或37%。

按政府說法，其餘早已落選的4份標書，出價應低於371億元，反映市場對中環項目的投資潛力有疑慮，相比恒地

及次標方案更謹慎。

次標重視綠色建築設計

翻查資料，以近年出售的商業地比較，今年5月出售的銅鑼灣加路連山道，每方呎樓面地價為18,374元，今次中環地王次標每呎出價與之相比高了25%，中標的恒地方案出價則高出71%。政府昨亦公布次標的相關概念圖，見到有4幢流線形的建築物及大型廣場，重視碼頭一帶的连接，與恒地方案同樣有大量綠化空間，天台亦有大量太陽能板，相信是想打造綠色建築設計。

至於中標的恒地方案，以「橋」作為整個發展的設計概念，希望建設一個世界級地標。當中設有頂尖購物商場，集藝術、雕塑、自然、文化和劇場於一身，其核心為一個6層高的水族館。為應對全球氣候變化，項目提供大量戶外空間，平台以植物營造空中森林，規劃上連接社區，鼓勵健康的生活模式和環境可持續性。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，由於項目以「雙信封制」招標，除出價外亦要顧及設計要求，所以雖然恒地出價與次標差異性較大，但有可能第二標或其他標書在設計方案上的不同而造成出價的差異，所以難以將不同標書的出價去做直接比較。

恒地方案 中標價**508億元**
總評分**100分**



次標方案 出標價**371億元**
總評分**84.86分**



VS
整體布局



VS
主體建築



VS
廣場規劃

旺角雋薈涉120伙 最細152呎



● 利嘉閣地產(左)與香港置業(右)分別為皓日買家提供低息按揭優惠。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)曾發展屯門知名迷你盤「薈雋」的發展商益兆集團控股及俊和發展(後來出售予鄧成波家族陞域集團及佳源國際)，於市區再有新項目推出。項目位於旺角豉油街63號，昨日正式命名為雋薈(SOYO)，發展商解釋SOYO即「So Young」，相信會吸引新一代居住。項目提供120伙，全為開放式單位，面積最細由152方呎起，最快本月推出。

益兆集團控股副總裁林浩表示，雋薈定價將參考附近新盤。俊和物業發展控股總經理陳健強表示，項目單位面積152至228方呎，其中6伙為天台特色戶，另有6伙為平台特色戶。項目樓書準備工作已接近尾聲，設有3個示範單位，包括一個連裝修及兩個清水房。



項目由益兆及俊和共同持有，分別佔六成及四成業權，最快2024年3月底落成。

樓書準備工作近尾聲

項目地盤面積約3,534方呎，望豉油街、黑布街及洗衣街三景景觀。翻查資料，地盤原由舖王鄧成波家族持有，去年12月以約3.51億元沽出，較2018年購入價約3.86億元，賬面蝕約3,500萬元，蝕幅近一成。林浩指，集團尚有其他住宅項目，如同樣夥拍俊和合作的長沙灣青山道437至441號項目，以及獨資發展的何文田太子道西264至266號住宅項目。

另外，恒地旗下西半山堅道項目CAINE HILL昨日首度開放示範單位，屬於22樓B室的1房交樓標準示範單位，面積278方呎，設

開放式廚房。恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，項目將於周末開放示範單位及進行收票，價單預料將於2天內公布，首批料推出50伙，包括開放式及1房單位，預計聖誕節前將進行首輪銷售。

CAINE HILL擬聖誕前售

韓家輝續稱，CAINE HILL定價將參考同區二手市場及同系The Richmond，而項目毗鄰的伊利近街剛收購舊樓最後一伙，部署明年拆樓，新項目最快2023年推售。恒基物業代理營業(二)部副總經理李茱茹表示，項目會所CAINE CLUB室內外面積約3,800方呎，提供約10項設施，包括The Diner用餐區及健身器材等。

皓日收票暫超額11倍

恒隆旗下牛頭角皓日將於周六發售首批100伙，恒隆地產高級經理一物業銷售彭頌欣指，項目暫收逾1,200票，超額約11倍，其中八成為自住客，亦有不少九十後年輕人有有意入市。項目夥拍利嘉閣推出按揭，當中「H按」優惠息率低至H加1.3厘，另亦會為買家提供「樓花即供高成數計劃」，提供高達80%樓花即供按揭，而1,000萬元以上物業按揭成數高達70%。

寶聲完成九龍城舊樓收購

香港文匯報訊(記者 黎梓田)去年11月陳樹渠家族旗下寶聲在獲批強拍令後放棄強拍九龍城獅子石道舊樓，成為史上首宗「流拍」個案，並隨後自行收購餘下兩個舖位。經過一年時間後，寶聲最新以6,480萬元購入最後一間地舖，成功統一業權，收購金額更較透過強拍統一業權，「慳錢」逾1,200萬元。

棄強拍反慳逾1200萬

寶聲在放棄強拍後改為自行收購，先在今年中以5,800萬元收購獅子石道75號地舖連閣樓，而上個月中更成功收購最後一間獅子石道73號地舖連閣樓，收購價6,480萬元，經過一年時間最終完成統一業權。

按照法庭批出的強拍令，該舊樓拍賣底價為2.23億元，以73號地舖所佔整個舊樓地盤估值約30.7%計算，若以強拍方式統一業權，發展商須向73號地舖業權支付約6,850萬元，相比發展商自行

收購作價的6,480萬元，即已「慳錢」360多萬元，連同早前以5,800萬元收購75號地舖「慳錢」近900萬元，寶聲放棄強拍改為自行以約1.2億元完成收購後，合共慳錢逾1,200萬元。

寶聲集團董事長陳耀耀透露，事情反映當初強拍官高估地盤價錢，包括低估重建成本，發展商預期要1.3億至1.5億元，法庭只預期要8,000萬元，同時亦高估單幢「牙籤樓」未來呎價。他指，經過今次經驗，學會日後進行強拍須跟估價師、律師溝通更為緊密。

合併鄰地建7萬呎樓面

他又透露，該舊樓將合併成獅子石道65至75號地盤，面積約8,000方呎，估計可建樓面約7萬方呎，會興建細單位為主，希望定價在1,000萬元，因為「比較好賣」，但單位面積亦不想太過細小，初步計劃興建250至280方呎開放式單位，另有少量1房及2房，總數大約100至200伙。



● 寶聲成功統一獅子石道73號(紅框)業權，將合併鄰地興建中小型住宅單位。記者顏倫樂 攝

中移動火炭數據中心動工

香港文匯報訊(記者 黎梓田)港府積極發展數據中心，近年本港的數據中心之面積亦迅速增加。中國移動(0941)粵港澳大灣區香港火炭數據中心昨日進行動土儀式，預計將於2025年投入服務，成為繼將軍澳的環球網絡中心後集團第二個在港自營自建的數據中心。火炭數據中心將與中國移動在大灣區自建投建的其他5個核心數據中心，共同構成大灣區核心數據中心體系，進一步提升香港國際信息樞紐地位。

林鄭:政府拆牆鬆綁見效

行政長官林鄭月娥致辭時表示，為推動香港成為亞太區內卓越的數據中心基地，政府今年積極推出一些優惠措施，為香港建立數據中心拆牆鬆綁提供方便，這些措施也都有成效。現在香港的數據中心總樓面面積，由2015年的46.5萬平方米增加到2019年的74.3萬平方米，估計2025年會增加超過110萬平方

米，應可滿足業界的需求。

她又稱，香港是區域通訊的樞紐，擁有完備的電訊的基礎設施，目前有12個國際海底光纖系統和19個連接內地的陸上的光纖系統，並操作10枚通訊衛星，對外電訊設施容量屬於國際領先的水平。

中國移動國際董事兼行政副總裁林二維指，該數據中心落成後將與集團在將軍澳的數據中心互補，屆時將為客戶提供最少9,000個機櫃。由於火炭數據中心的整體建設仍正進行招標，故整體投資額將適時公布。集團指，火炭數據中心將達到Tier III建造標準，竣工後建築面積將達10.37萬平方米。

他又表示，全球有30%的IP流量匯聚在香



● 特首林鄭月娥(左四)與中國移動一眾高層出席中國移動粵港澳大灣區香港火炭數據中心動土儀式。

港，集團預計未來幾年內，每年將有46%至50%的數據流量需求增長，隨着香港各行業逐步進行數字化轉型，預料香港未來對數據中心的需求旺盛。是次興建的火炭數據中心與將軍澳的環球網絡中心將產生「互補」，目前將軍澳環球網絡中心已逐步飽和，逾5,000個機架已經用完，因此中移動決定擴大發展。

教協傳1.6億沽銅鑼灣物業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場再傳出教協出售物業消息。昨日有本地傳媒報道，指教協第四度賣產，今次為銅鑼灣堅拿道西15號永德大廈地下8、9號舖連3個單位，總面積約1萬方呎，以約1.6億元易手，呎價約1.6萬元，略低於市價。

資料顯示，教協於1992至1993年期間購入該批物業，當時總購入價約2,298萬元，現易手賬面獲利1.37億元，持貨近30年沽貨，升值約6倍。

3個月沽物業套現4.3億

翻查資料，自9月起，教協已數度傳出賣實旗下物業，先後沽出旺角中僑商業大廈、好望角大廈及新蒲崗萬迪廣場單位，連同上述銅鑼灣永德大廈舖位，已屬第4度傳出賣產，合共套現近4.3億元。其中，新蒲崗大有街萬迪廣場9樓F、G、H舖在3月才以約5,942萬元購入，到上月以3,860萬元賣出，持貨僅約八個月，賬面蝕2,082萬元或35%。