



重蹈凱滙「魔咒」

觀塘巨無霸商業項目流標

美放緩加息步伐，但踏入2023年再有市區項目流標，市建局昨公布，收回觀塘市中心第四及第五發展區（裕民坊商業項目）「巨無霸」商業項目，重蹈2014年當年觀塘凱滙項目流標的「魔咒」。市場人士認為，該商業項目規模比較大，發展商鑑於今年1月初當時的情況，未有以進取價入標而被迫收回；料在復常通關後，經濟表現改善，發展商對未來租金增長較有信心，對項目再招標才會有幫助。

◆香港文匯報記者 黎梓田

據資料，市建局邀請19間發展商入標的觀塘市中心第四及第五發展區招標項目於今年1月11日截標，當時僅接獲新地一份標書。項目截標前的估值介乎87億至130億元，每呎樓面地價4,000元至6,000元，較去年8月份大幅回落43%至50%，惟最終仍流標收場。觀塘市中心項目為市建局歷來規模最大的單一重建項目，以5個區域進行分階段發展，上述第四及第五發展區，為最後一個發展區域，發展至今已歷時逾20年。該址前身為裕民坊部分，地盤面積為27.55萬方呎。項目完成後預計總樓面面積上限為216.59萬方呎。

每呎地價估值低至4000元

儘管市場今次對裕民坊商業項目估值已經大幅下調，最新估值介乎約87億至130億元，每呎樓面地價4,000元至6,000元，相較去年8月招意向時大幅回落43%至50%。但是，市建局當時為有意競投的發展商設入標資格，除了規定競投財團需要符合合資格的建築經驗外，其資產淨值或市值需不少於251億元，此要求變相將不少發展商「擋在外面」。

同時，市建局見近年商業物業市道回落，為避免出现流標情況，早前就項目引入「浮動規劃參數」，即容許發展商彈性分配商業、辦公室、酒店設施樓面面積。當中，酒店樓面縮減到0至約34.44萬方呎，即意味日後可放棄興建酒店；至於商場樓面不少於約70萬方呎，需設於項目低層樓層，以及50個寫字樓車位。此外，早前市場消息透露，項目的招標條款較為簡單直接，競投發展商將以一口價定勝負，未設有分成及分紅要求。

上月截標 僅新地入標

然而，該項目在今年1月11日截標時，只接獲新地一份標書入標競投合作

發展。市建局董事會設立的招標遴選小組，經詳細審議相關標書的入標價後，向董事會建議不接納有關標書。市建局董事會認同招標遴選小組的建議，決定收回項目。

翻查資料，對上一次流標的市建局項目為2014年中首度招標觀塘市中心第2及3區商住項目，同年修改條款再招標後，由信和置業夥拍華人置業合組的財團奪得，即現時已落成的凱滙。

泓查諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，觀塘巨無霸項目流標與現時商業樓面空置率處於高位有關，商業市場前景未有因為復常通關而即時復甦，而甲級寫字樓樓面新供應卻一直增加，加上過去一年受疫情影響，發展商銷售住宅速度較為緩慢，延長了資金回籠時間。是次入標的發展商，早前已投得西九藝術廣場大樓項目，而廣深港高鐵西九龍站上蓋商業發展項目亦在建造當中，出價要滿足市建局會較為困難。

投資規模大 出價保守

萊坊估價及諮詢部高級董事方耀明認為，這個項目始終規模比較大，發展商亦未必以進取價錢入標。期望在正常通關後，經濟有改善，發展商能夠對未來租金增長較有信心，對項目再招標才會有幫助。

翻查資料，對上一次只收到1份標書的市建局項目，為2008年4月紅磡必嘉園地盤(即御悅現址)，之後則是長實於2014年投得的深水埗海壇街229A至G號(即愛海頌現址)，當年只收到2份標書。

其實，近期樓市雖然有回暖，但市場對經濟及樓市前景仍然審慎，除赤柱住宅官地於今年1月10日流標外，政府同月中批出的啟德地皮，每呎樓面地價僅6,138元，地價重返8年前，並較市場預期下限低23%。



過去5年賣地流標/流拍紀錄

項目	樓面(方呎)	標書數量	當時估值(億元)	時間
觀塘市中心第四及第五發展區商業項目	216.59萬	1	87-130	2/2023
赤柱環角道住宅地	48.02萬	4	52.8-96	1/2023
屯門青山公路—大欖段住宅地*	130.63萬	5	72-90	4/2022
東涌牽引配電站物業發展項目	93.96萬	5	47.65**	11/2021
東涌第57區商業地	126.13萬	3	31.5-50.5	10/2020
啟德第2A區4號·5(B)號及10號商業地***	116.03萬	4	63.8-104.4	5/2020
啟德第4C區4號商業或酒店地****	86.31萬	5	73.45-103.6	9/2019
啟德第4C區5號商業或酒店地	61.23萬	9	89-98	1/2019
山頂文輝道住宅地	40.43萬	5	242-364	10/2018

*限呎地，每呎至少280方呎；**當時補地價；***地皮在2022年12月重推時改為商住地盤，由長實以87.03億元奪得；****曾被高銀國際買入，遭撻訂後重推

製表：記者 黎梓田

北向資金放緩 A股腳軟

香港文匯報訊（記者 章蘿蘭上海報道）在全面註冊制改革正式啟動、美聯儲放緩加息的背景之下，A股三大股指昨日早盤集體高開，但整體上攻意願不足，至收市漲跌互現，滬綜指微升，深成指、創業板指下挫。大消費板塊再度崛起，釀酒股領漲兩市，券商股走勢分化。

截至收市，滬綜指報3,285點漲0.02%，深成指報12,131點跌0.22%，創業板指報2,602點跌0.44%。兩市共成交10,243億元（人民幣，下

同）；北向資金流入速度有所放緩，全日淨買入26.93億元，雖為連續17日加倉，但單日淨買入額為1月4日以來最低。

中證監日前宣布，全面實行股票發行註冊制改革正式啟動。中金公司分析，全面註冊制將提升資本市場價格發現功能，真正具備成長性的創新型企業以及符合中國產業升級和消費升級發展趨勢的龍頭公司有望相對受益，建議重點關注券商、創投類等相關板塊。

資訊

◆責任編輯：蘇璇 ◆版面設計：歐鳳仙 特刊

中資企業參加2022/2023年度公益金百萬行活動

日前，2022/2023年度港島、九龍區「公益金百萬行」籌款活動在香港大球場舉行，步行路線從香港大球場出發，經黃泥涌峽道、布力徑、香港仔水塘道，終點是香港仔郊野公園遊客中心，步畢全程約十公里。

受新冠肺炎疫情影響，過去兩年香港公益金百萬行移師線上舉行，今年首次恢復常規「百萬行」活動，所籌得善款全數用於資助全港168間社會福利機構，提供兒童及青年服務、安老服務、家庭及兒童福利服務、醫療及保健服務、復康及善導服務，以及社區發展及其他服務，惠及全港超250萬名有需要人士。

活動開始前，中企協會副會長兼總裁于曉，副會長徐海峰，顧問姚思榮，執董張麗、蔣奇，副總裁曾樂典及商界（第三）立法會議員嚴剛等參加活動。在開步禮儀式上，于曉、徐海峰及部分執董到場出席開步禮儀式，中企協會與一眾隊伍受到行政長官李家超的檢閱。

香港中國企業協會一貫秉承「仁義忠信，樂善不倦」的中華文化精神，一直積極參與香港公益金活動，連續幾年獲得籌款獎項榮譽。「公益金百萬行」籌款活動，中企協會高度重視，於2022年12月發出通知，呼籲會員參加公益金慈善籌款活動，發揚扶貧濟困、助人為樂的優良傳統，以實際行動熱心公益，關愛社群，

貢獻愛心，得到會員企業的積極回應。

中資企業共有2,500人參加是次活動，其中：香港中國企業協會組織的方隊有1,200人，包括中企協會執董以上領導以及華潤（集團）、招商局集團、中國太平保險集團、中煙國際集團、建銀亞洲、香港中旅（集團）、農銀國際控股、工銀國際控股、中糧集團（香港）、民生銀行香港分行、中企協會廣東企業分會、上海浦東發展銀行香港分行、光大控股、香港江蘇企業協會、中國長城資產（國際）控股、中國石油天然氣香港、中國土木工程集團（香港）、天風國際證券集團、國泰君安國際控股、中國交銀保險、聯合出版集團、中國人民保險（香港）、中國太平洋保險（香港）、中國再保險（香港）、招銀國際金融、交通銀行香港分行等26家機構或公司；由會員企業自行組隊參加的也有1,300人，包括：中國銀行、中國國際金融、中國人壽（海外）等十多家企業。今年的籌款活動香港中國企業協會方隊（含中資企業慈善基金）預計向香港公益金捐款超過70萬港元。



◆中資企業參加2022/2023年度公益金百萬行活動。

香港汕頭商會舉行新春團拜

香港汕頭商會日前假會所舉行癸卯兔年新春團拜酒會，會長王文漢聯同永遠榮譽會長林鎮洪，永遠榮譽主席馬介欽，常務副會長陳燦標、李志強、孫淑強、周駿達和副會長陳燕萍、王漢興等眾首長和會員近百人歡聚一堂，相互拜年送上祝福，氣氛喜慶熱鬧。

王文漢致辭祝願祖國富強昌盛，國泰民安，香港百業興旺。他表示，在過去一年，中國共產黨第二十次全國代表大會勝利召開，祖國順利實現第一個百年奮鬥目標，以及北京冬奧成功舉辦、神舟飛船工程、國產大飛機成功交付等國家



◆香港汕頭商會舉行新春團拜。

一系列盛事，令世界矚目。未來，汕頭商會定會繼續與社會各界團結凝聚，大力支持特區政府依法施政。去年該會更榮獲「香港回歸祖國25周年企業貢獻大獎」，將繼續參與社會建設，致力服務大眾、回饋市民。

國際美洲大學辦新一屆榮譽頒授典禮



◆國際美洲大學日前舉行榮譽頒授典禮。

國際美洲大學日前舉行榮譽頒授典禮，國際美洲大學校長Dr. Richard Gayer親臨主持儀式，主禮嘉賓包括方樂趣教育機構主席陳之娟、美洲大學世界校友聯盟（博士會）負責人黎拿嘉、香港金融科技學院總裁陳柏基等。出席榮譽頒授典禮的還有大學顧問吳惠容、曾惠珍、蘇祖耀、Harry Yu、U Andrew、Cook Chiu、李志誠、陳李婉等。

Richard Gayer致辭表示，該校的學歷除了受到美國教育部認可

外，亦得到英國及香港學術評審局認可，為同等學歷，足以證明學校的國際認受性。除現時於加州洛杉磯總校、橙郡及聖地亞哥分校外。未來亦會在中東杜拜及亞洲發展分校。

國際美洲大學為美國高等教育認證委員會認可大學，並列入由美國教育部提供之「認可的高等教育機構和計劃數據庫」，同時也得到美國退伍軍人事務部的加州退伍軍人教育批准機構認可，為當地退伍軍人提供留學生及交流訪客課程」。

香港國術總會呈獻《天龍八部之喬峰傳》慈善特別場

由香港國術總會呈獻及主辦、小龍馬慈善基金及飛躍莞港灣區薈協辦慶祝香港回歸祖國25周年暨《天龍八部之喬峰傳》慈善特別場，日前假九龍灣國際展貿中心E-Max戲院盛大放映。

放映會由全國政協委員、港產動作片演員甄子丹，保安局局長鄧炳強以及全國政協委員、香港國術總會創會會長王嘉恩親臨主禮，亦有多位協辦單位代表到場支持包括香港海關關長何珮珊、懲教署署長黃國興、小龍馬慈善基金會長馬興文以及飛躍莞港灣區薈副主席歐陽鳳盈等等，陣容鼎盛。是次慈善特別場邀請青少年、少數族裔青年、警務人員及其家人和一眾扎根香港的武林名宿等免費觀賞。

王嘉恩致歡迎辭表示，希望藉着這部精彩的電影，讓港人對祖國及香港的小說、武林及電影文化更加欣賞和珍惜中華瑰寶。

鄧炳強為在場觀眾帶來新年祝賀，亦特別提及自幼受武俠小說，特別是《天龍八部》的幕幕經典所啟發，肩負起俠義精神。他勉勵香港人藉着電影學習俠義精神，努力弘揚中國武術，相信香港將會變得更加美好。

開場前，甄子丹感謝現場觀眾能夠在年三



◆支持單位及出席代表合照。

十晚抽空支持港產製作，他期盼香港經濟復興，互敬互愛，重拾香港東方之珠之美譽。

《天龍八部之喬峰傳》由甄子丹擔任總導演、監製並主演。電影改編自金庸經典武俠鉅著，講述丐幫幫主喬峰，面對命運與身世的困境，憑藉強悍的意志力在刀光劍影的武林中奮力爭鬥，逐漸蛻變成深諳大義的「最強大俠」的故事。結合歷史、哲學、文化及武術，締造非一般武俠傳奇，亦同時有助推廣中國傳統文化。大會希望觀眾藉着欣賞香港武俠小說的電影，支持香港電影，鼓勵大家對中華文化加深了解，繼續說好香港故事，說好中國故事。