

觀塘巨無霸「翻叮」 六財團爭食

涉1,700伙住宅 五大發展商「畀面」入標

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港人住屋需求殷切,上月中流標、有「巨無霸」之稱的觀塘市中心重建項目,涉及供應達1,700伙,港府為保今年供應達標,不惜降低門檻迅速「翻叮」,項目昨截標共收6份標書。雖然標書只比上次多2份,但獲邀的10家發展商幾近全數「畀面」參與,共有9家發展商獨資或組財團入標,其中包括長實、新地、恒地、新世界及信置等五大發展商。市場人士認為,項目招標條件放寬,令今次入標量增加,但能否避免再次流標,仍要視乎市建局的底價。

觀塘市中心計劃為市建局歷來最大型的重建地盤,由於投資額高達180億元,又有「巨無霸」之稱。項目總佔地5.35公頃,今次重推的第二及第三發展區,屬於項目最大的住宅部分,地盤面積逾23萬方呎,預料可提供約1,700個住宅單位(見表一)。

市建局昨傍晚公布,項目共接獲6份標書。綜合市場消息,除了上次招標時已有入標的恒地和新地外,長實今次亦有「幫襯」,信置與華置合組財團入標,會德豐、南豐和新世界亦以合資形式競逐,另外,市傳鷹君亦有份入標。

南豐合資角逐 稱條款合理

在首輪招標時沒有入標的南豐,今次夥同會德豐、新世界合組財團入標。南豐發展董事總經理蔡宏興接受本報查詢時表示,項目調低門檻後條款合理,包括放寬興建平台時限,讓施工時間更充裕。至於今次的財團權益分布及計劃細節,待真正中標後才公布。而集團下半年物色新土儲的策略,不會限於地皮的規模,亦不會限制於是否合組財團。

市建局今年5月邀請10家地產商參與競投項目發展權,但7月中截標時只收到4份標書,反應冷淡,最終成為市建局首個流標項目,當時項目要求投標金額最少80億元,涉及投資額較大,被視為令一眾發展商卻步的重要因素。據悉,相關發展商出價大部分在40億至50億元,即樓面地價約2,600至3,300元之間,僅及保底價的一半左右,完全不符合條件。

由於項目涉及1,700伙新供應,為免影響房屋供應計劃,市建局在項目流標後僅一周便旋即重推,並就招標條款作出4項重要修改,包括撤銷「保底價」80億元、平台完工時限由56個月延至72個月、可就總綱發展藍圖提出修訂以增加單位、放寬限制容許「入圍」的10間發展商自行再組財團入標。市建局昨稱,招標遴選小組將評審各標書,並會盡快向市建局董事會提交建議,市建局董事會將於下月內作出決定。

能否售出 還看市建局底價

美聯物業測量師行董事林子彬相信,發展商入標數量略為增加,與市建局入標條款放寬有關係,不設入場費,且獲邀財團亦可與其他財團合作入標,可分擔風險,故更具入標彈性。然而,是次標書與對上一次標書的投資成本相若,加上為大型發展項目,投資風險依然存在,故入標數量並沒有突破性飆升,反映發展商入標態度仍然審慎。而入標數量增加,令地皮賣出機會亦較之前高,但最終仍要視乎能否達到市建局的底價。

市建局早前曾表示,項目總投資額高達180億元,預計重建後價值更可達200億元,扣除市建局自行承擔的18億元建築成本,發展商要投資約162億元。而綜合市場資訊,以住宅部分約149.6萬方呎計算,市場估值約89.76億元至97.24億元,樓面地價約6,000至6,500元。



■有「巨無霸」之稱的觀塘市中心重建項目,第二及第三發展區涉及供應達1,700伙住宅,項目昨截標共收6份標書。市建局資料圖片

表一：觀塘市中心重建第2、3區資料

| | |
|--------|-----------------------------------|
| 地盤面積： | 234,160方呎 |
| 地盤範圍： | 裕民坊、康寧道、物華街及協和街 |
| 單位樓數： | 住宅約1,700伙,涉4幢商住大廈 |
| 住宅樓面： | 約1,495,981方呎 |
| 非住宅樓面： | 約357,580方呎 |
| 入標發展商： | 恒地；新地；長實；信置、華置財團；南豐、新世界、會德豐財團；鷹君* |

較舊招標條款改變

- 1 撤銷80億元保底價
- 2 平台完工限期由56個月延至72個月
- 3 放寬入標財團限制,容許未獲邀請但曾遞交意向書的發展商合組財團

註：*市場消息。製表：記者 蘇洪鏘



■市建局觀塘項目截標,恒地梁晶晶前來入標。蘇洪鏘攝

■市建局觀塘項目昨截標,工作人員準時收標箱。蘇洪鏘攝

市建局最大項目 2021年竣工

觀塘市中心計劃是市建局至今開展的最大型重建項目,總地盤面積達5.35公頃,分階段發展五個發展區,整個重建項目預計2021年完工。

昨日截標的第二及第三發展區,地盤面積約23.42萬方呎,計劃提供約1,700個住宅單位(住宅總樓面面積約149.6萬方呎)及約35.76萬方呎非住宅樓面面積,包括零售店舖、為專利巴士及公共小型巴士而設的兩層公共交通

匯處、小販市集、垃圾收集站,及6.89萬方呎的公眾休憩用地。

擬建60層摩天大廈

觀塘市中心計劃第一區於2009年10月已由信置奪得發展權,即現時的「觀月·樺峯」。除第四、第五區,即靠近觀塘道一帶的地盤,為整項重建計劃的第三階段發展,計劃興建1幢60層摩天大廈,內有寫字樓、酒店等,及一個大型商場,提供225.7萬方呎商業樓面。

嘉湖呎創8,227元 逼巔峰

香港文匯報訊(記者 梁偉聰)二手市場需求高企,賣家叫價積極進取,二手樓價近日頻創新高。昨日天水圍嘉湖山莊美湖居3座高層E室一單位,昨以363萬元成交。該單位實用面積441方呎,呎價8,227元,但仍較1997年8,578元的最高紀錄低出351元。

中原黃達雄指,大埔廣場昨日錄得一宗高價成交,一個4座中層A單位以394萬元成交。該單位實用面積474方呎,兩房兩廳,呎價8,312元,創同類單位新高。另外,據市場消息,慈雲山慈愛苑F座高層10室亦以391萬元成交,創同類單位成交價新高。

與凶宅同層 第一城450萬售

即使與凶宅同層亦無阻上車熱,市場消息指,沙田第一城17座低層B室單位便以450萬元成交。該單位實用面積451方呎,呎價9,978元,原業主在2005年以約220萬元買入,是次易手賬面賺230萬元。



■嘉湖山莊。資料圖片

兩宅地下月招標 共建逾1,080伙

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)港府繼續致力增加住宅供應,以滿足市場需求。地政總署昨天公布,將於下月推出兩幅住宅用地招標,分別位於鯉魚門及屯門,市場估值分別約14.12億元及12億元,合共可提供不少於1,080伙(見表二)。

鯉魚門地臨海 估值14億

兩幅地皮均於9月26日起招標,其中鯉魚門地皮位於鯉魚門徑,佔地約34,875方呎,地積比9倍,最高可建樓面逾31萬方呎,項目設限量條件,需提供不少於345伙,截標日期為11月21日。

至於另一幅地皮為新界屯門第4區景秀里,地盤面積近11.9萬方呎,屬住宅(乙類)用途,以地積比4倍計算,可建樓面逾47.5萬方呎;該地皮同樣設限量條款,住宅單位總數不得少於735伙。項目將於11月7日截標。

美聯測量師行董事林子彬指,由於鯉魚門限量地臨海,加上屬罕有市區新供應,涉資亦不多,預期會吸引特別是中型發展商踴躍入標,有望收到十份以上標書。不過,由於發展商需負責興建計入可建樓面內的公眾停車場,佔總面積的兩成,所以會影響出價,預期項目每呎樓面約4,500元,估值14.12億元。

屯門地規模大 估值12億

中原專業服務總裁黎堅輝表示,屯門景秀里地皮

表二：兩住宅地皮招標小檔案

| 地段編號 | 油塘內地段第42號 | 屯門市地段第515號 |
|----------|-----------|------------|
| 地點 | 鯉魚門鯉魚門徑 | 屯門第4區景秀里 |
| 用途 | 住宅(甲類) | 住宅(乙類) |
| 地盤面積(方呎) | 34,875 | 118,921 |
| 地積比(倍) | 9 | 4 |
| 可建樓面(方呎) | 313,878 | 475,683 |
| 地皮估值(億元) | 14.12 | 12 |
| 樓面呎價(元) | 4,500 | 2,523 |
| 限制 | 不少於345伙 | 不少於735伙 |
| 招標日期 | 9月26日 | 9月26日 |
| 截標日期 | 11月21日 | 11月7日 |

製表：記者 蘇洪鏘

偏離屯門市中心,鄰近多為私人舊樓及居屋,附近亦有濾水廠,位置較遜色,不過地皮規模大,在住屋需求殷切支持下,料地皮仍具一定潛力。較早前同區兩幅地皮以高價批出,預計是次地皮入標反應及造價不會太差,料每呎樓面地價約2,523元,總值約12億元。

另外,位於尖沙咀中間道的商業用地將於本周五截標,韋堅信測量師行估值及諮詢服務部董事林晉超認為,該幅土地可在合理競投情況下售出,料可為庫房帶來約45.1億元的賣地收入,樓面呎價約13,276元。該商業地佔地約28,309方呎,地積比率12倍,可建總樓面面積為339,712方呎,發展商還需履行發展條款,在項目中興建及營運一個規模較大的公眾停車場。

市建局拒「樓換樓」 剩一戶未遷

香港文匯報訊(記者 文森)市建局海壇街重建項目糾纏多年,收樓過程卻屢遇障礙,部分拒絕遷出的住戶提出「樓換樓」或以西九住宅呎價作為標準的要求,被市建局以遠超出市建局同區7年樓呎價可提供的補償水平拒絕。深水埗文化館地舖及桂林街一個住宅單位的收樓限期昨日屆滿,該2個原本一直不肯遷出的業主前晚終接受賠償條件並願意遷出,目前只剩下海壇街187號2樓一個單位的兩母女不願離去。市建局表示,希望下月內完成整個收樓行動。

海壇街重建 兩戶接受賠償

海壇街重建項目包括毗鄰的桂林街及北河街,涉及37幢樓宇,約600戶合共逾1,200名居民受影響,規劃後將成為綜合發展區。然而,重建項目早於2006年展開,但由於不符合在2011年後才適用的「樓換樓」安排,令到部分業主一直因不滿賠償安排而不願遷出。

兩母女要求 遠超賠償範圍

較早前表示不會遷出的通州街246號舖「深水埗文化館」業主,及住在桂林街的方婆婆,前晚終接受賠償並已離開。「深水埗文化館」業主李太太昨日表示,她的單位近2,000方呎,市建局最初只肯賠償約500萬元。她認為現在縱使加大賠償額,依然不足以買入同樣的舖位,只能「見步行步」,在兒子家暫住,「我至少要買回一個單位自住,但這樣便無錢買舖了。」



■市建局海壇街重建項目糾纏多年,目前只剩下一個單位的兩母女不願遷出。梁祖彝攝

整個收樓項目至今歷時8年,目前只剩下居住於海壇街187號2樓一個單位的兩母女不願遷出,她們在單位外牆掛上「不要錢,要樓換樓」的橫額。據了解,她們要求的賠償額,遠超出市建局的賠償範圍。

市建局發言人昨表示,整個項目涉及的單位早於2012年到期須遷出,並已變為官地,但仍有部分住戶不願遷出;李太太與方婆婆的單位已先後被法庭發出3次清拆令,執達吏原定昨日強制收樓,但兩人分別於前晚接受賠償方案。發言人指出,李太太接受賠償逾1,200萬元;至於方婆婆的單位面積僅約270方呎,賠償方案足以令她在同區買到一個逾300方呎的單位。