



疫市賣山頂中環兩地王

政府：有底線有底價 確保不賤賣

本港受新冠肺炎疫情反覆及中美角力影響，營商氣氛低迷，不過政府在新公布的財年第3季(10月至12月)賣地計劃中，仍將推出2幅百億地王招標，分別是山頂文輝道豪宅地皮及原本在本季招標的中環海濱商業地。發展局局長黃偉綸昨日解釋，中環商業地延期推出招標，是因為今次以「雙信封」形式招標，文件較複雜造成，否認是因為經濟環境而擔心地皮平賣影響庫房，又強調雙信封制度適合今次賣地，可確保地皮不會被賤賣。

■ 香港文匯報記者 顏倫樂



■ 發展局局長黃偉綸公布新財季賣地計劃。香港文匯報記者 攝

資料顯示，中環商業地皮位於皇后像廣場以北，鄰近國金2期，佔地51.6萬方呎，將分為3A及3B兩期發展，總樓面逾184萬方呎，當中約22.8萬方呎須作為政府設施，包括重置現時的郵政總局，餘下約160多萬方呎樓面則作為商業發展。由於最近商業環境變化迅速，市場對地皮估值參差，介乎371億元至646億元，每方呎樓面地價約2.3萬至4萬元。

中環商業地考慮長遠貢獻

市場估計政府因為商業環境惡劣而延遲招標，以免地皮平賣影響庫房收入，無法填補財赤。黃偉綸表示，今次賣中環商業地不會只考慮標價，強調項目具策略性及對新海濱通達性重要，故亦加入設計的考量進去。而且地皮涉及重置郵局部分操作及停車場用途，完成重置最快亦要5至6年後，整個項目更預計要10年後才完成。

業界及測量師評下季賣地計劃

團結香港基金潘灝儀：建議政府賣地多採用「雙信封」等不同的招標模式，除地價外應一併考慮其他元素，包括提供空間作重置產業及對本地經濟貢獻等。

世邦魏理仕陳錦平：當經濟和投資市場仍存在不確定性，推遲中環商業地皮招標的決定合理。

善禧張聖典：山頂豪宅地分拆成兩幅，以2.1倍地積比計算，預計樓面地價每方呎約4萬元。相信市場樂見市況不穩下，政府能審時度勢調整賣地安排。

泓亮張翹楚：目前中環空置率高企，未來區內亦有不少供應，好像和記大廈、美利大廈重建及金鐘廊項目等，為免供應重疊，政府繼續招標中環商業地相信亦有考慮相關因素。

華坊梁沛泓：下一季出售地皮由於佔比較大，地價仍過百億元，山頂住宅地拆細出售，每呎樓面地價相信只有輕微刺激作用，升幅在5%以內。

中原地產張競達：政府本年度房屋供應目標12,900伙，首兩季私宅土地供應僅4千餘伙，下季只推630伙，實較市場預期為少，倚靠私人發展或重建項目將難以達到全年目標。

仲量聯行周若瑜：相信延遲推地與市況疲弱有關係，現時經濟前景未明，預料要待疫情受控後，發展商及投資者始會有更大信心競投該地。

黃偉綸表示，原本在本季招標的中環海濱商業用地，將會延至下一季招標，改動主要是因為該幅用地將以雙信封形式出售，安排較為少有。而且招標文件亦會比較複雜，政府因此需要較多時間完成相關工作。

黃偉綸重申，這幅地採用雙信封制度，政府在用地設計及投標價錢均有底線、有底價，確保不會「賤賣」土地。至於最近商業市場表現，他認為不應因為市場短線波動及上落，大幅更改土地供應計劃。問到中環商業地估值會否因應疫情下降，黃偉綸表示，政府本身並無就地價作出估計，強調用地具價值及有戰略性，能夠提供大量甲級寫字樓面積，有助經濟發展，當中有一半用地約2.5公頃是綠化及公共空間，對新海濱公共空間設計和連接重要，並非只單單衡量用地的金錢價值，而是用地長遠對香港的貢獻。

「雙信封」能平衡各方要求

坊間有聲音認為不應用雙信封制度，建議先設計再競投。黃偉綸表明不會採納，因目前做法已經多年討論，城規會亦有相關發展大綱，任何做法需要再一次做有關工作，只會沒完沒了。他認為雙信封方式已做到適當平衡，價錢並非唯一考慮，已是最佳的做法。

此外，政府亦會在第三季推出一幅位於粉嶺的工業用地，提供約20,100平米(21.6萬方呎)總樓面。黃偉綸強調，政府會繼續以多管齊下的方式增加土地供應，務求維持持續和穩定的供應，回應市民在住屋、經濟和社會發展等方面的需求。

竹篙灣用地研究發展用途

黃偉綸昨亦被問到竹篙灣迪士尼第2期60公頃土地的發展方向，他指，由於有《公共用途及限制性契約》，若果要發展房屋需要得到迪士尼公司同意，同時土地在《計劃大綱圖》中無被規劃作房屋用途，發展局、商經局和規劃署將進一步商討土地長期發展用途，強調土地現正用作檢疫設施，並沒有被浪費。

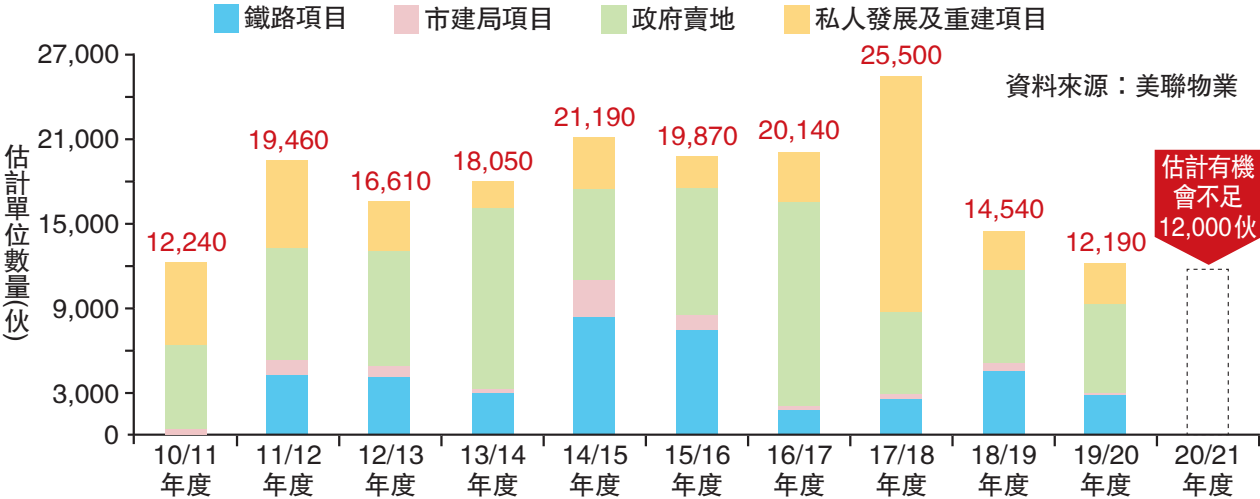
下季(10月至12月)推售地皮資料

地點	用途	可建樓面(方呎)	市場估值(億元)	每方呎樓面地價(元)	供應單位(伙)
啓德第4E區1號地盤	住宅	328,453	32.8-38	10,000-11,500	390
山頂文輝道第2、4、6及8號	住宅	287,302	86-124	30,000-43,000	240
港鐵黃竹坑站第5期	住宅	/	/	/	1,000
住宅供應總數					1,630*
中環新海濱民耀街地皮	商業	1,614,585**	371-646	23,000-40,000	/
粉嶺安樂門街、安全街與安居街交界	工業	216,356	6.5-9.5	3,000-4,400	/

註：*連同4個私人發展及重建項目可提供1,150伙單位，下季可供應單位總共為2,780伙；**撇除政府用途部分
估價來源：萊坊、泓亮、華坊、善禧及中原測量師行

製表：記者 顏倫樂

每財年私人房屋土地總供應量



資料來源：美聯物業

山頂豪宅地「一拆二」下季先推一幅

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）

政府昨日公布第3財季(10月至12月)賣地計劃，將招標出售兩幅分別位於山頂及啟德的住宅地，合共提供約630伙單位。當中，山頂文輝道用地是「一拆二」，下季先推較大型的一幅，涉及約240伙。連同鐵路項目及私人重建項目等，下季總供應約2,780伙，按季變化不大。總結財年首3季，暫時供應僅約7,400伙，只佔全年目標1.29萬伙的57%。惟政府指有不少私人項目可望本年度完成補地價，有信心最終達標。

估值124億 利吸投標者

發展局局長黃偉綸昨日解釋山頂地拆細安排，指地皮前年曾經流標，考慮到地皮銀碼較大，可參與發展商較少，希望今次拆售能鼓勵更多不同規模的發展商參與投標，強調並無影響土地價

值。市場普遍對政府做法歡迎，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指今次拆售有助地皮更易售出，相信地價不會受影響。

綜合市場資訊，山頂地王每方呎樓面地價約30,000至43,000元，估值約86億元至124億元，身價拆細後依舊不菲，料財團傾向合資入標。

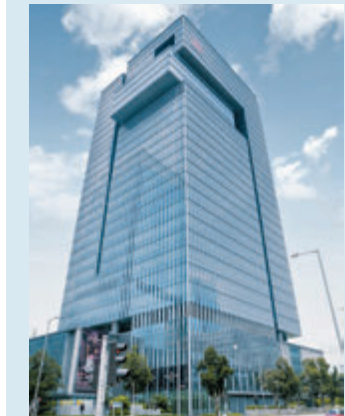
至於另一幅安排下季推出的住宅地為啟德第4E區1號地盤，位於舊機場跑道，可提供約390伙單位。至於港鐵下季亦會就黃竹坑站第五期進行招標，提供約1,000伙。

除上述之外，私人發展及重建項目預計有4個將在季內完成地契修訂，一共提供約1,150伙單位。換言之，第3季整體可提供共約2,780伙私宅單位。連同早前兩季共約4,620伙土地供應，財年首3季合共提供約7,400伙單位。

首3季供應僅全年目標57%

值得注意的是，政府本年度供應目標為1.29萬伙，但首3季合計供應僅佔目標57%。黃偉綸指，本財年預測私人發展或重建項目供應有4,150伙，現時仍差2,000多伙，但因數個大型項目正在商討，對這部分供應有信心。至於官地及一鐵一局只要有8,750伙單位就可全年達標，過去3個財季相關供應已有4,710伙，只要最後一季再多4,040伙就可以達標。

雖然政府一再強調供應能達標，但市場卻不敢苟同。美聯物業首席分師劉嘉輝指，餘下一季需要提供約5,500伙單位用地才達標，除非有大型地皮推出招標，或有大型地皮補地價，否則估計本財年度賣地供應有機會不足1.2萬伙，創自2010年引入「政府主動賣地機制」後的11年新低。



■ 高銀一方並不同意出售高銀金融國際中心。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）陷入財困的高銀金融（0530）又被迫賣產救亡，繼早前先後出售啟德地皮，最近更被債權人放售九龍灣總部全幢物業。萊坊獲委託放售位於九龍灣的高銀金融國際中心，11月11日中午載收意向書，惟高銀一方並不同意出售行動。該物業市值約120億元，料為本港歷史上最大碼銀主盤。

位處九龍灣 樓面85萬方呎

萊坊表示，獲委託為獨家代理，放售九龍灣啟祥道17號高銀金融國際中心，現邀請遞交意

債主120億放售高銀總部

向書，截止日期為11月11日。萊坊執行董事和投資部主管林偉漢表示，是次出售之物業質素甚高而且位置理想，實屬難得之投資機會。

根據資料，該中心2016年竣工，佔地面積約71,042方呎，樓高28層，標準樓層面積約3.5萬方呎，總樓面約85.2萬方呎。物業現時出租率約76%，除為高銀集團總部外，其他租客包括珠寶、零售服務、金融服務及屋宇裝備相關行業等。

據悉，是次放售是源於高銀債權人再度出手，其中提出放售的保國武（Cosimo Borrelli）正是

由債權人委託的接管人之一，而高銀一方並不同意出售行動，未知會否再有跟進行動。

負債186億 4千萬支票「彈票」

高銀金融近年可謂債台高築，截至去年底中期業績，公司總負債186.05億元，佔總資產近半。日前亦發出盈警，截至6月30日年度，預計將錄重大虧損61億元，主要是就發展中物業啟德住宅項目減值約27.86億元。

另外，高銀金融於本月曾遭新創建（0659）旗下協興建築入稟高等法院，指高銀向其開出

一張日期為7月31日，金額為4,000萬元的支票，在兌款時「彈票」。協興其後多番追討不果，最終入稟高等法院追討款項。到7月，該公司被債權人追債近35億元。

高銀近年經常高價投地，但又因捲入追債風波而撻訂或賣地，包括啟德第4C區4號及第4B區4號地盤。不過本月初，該公司在「白武士」長實協助下融資約87億元解困，長實亦派高層馬勵志加入董事會協助重組，而公司近期又宣布出售一間從事保理服務的子公司，總代價逾20億元，套現所得用於還債和一般營運。