

恒地 508 億奪中環海濱地王

李家誠：投 630 億打造世界級地標建築

【香港商報訊】記者呂希蘊報道：備受矚目的中環新海濱3號用地花落誰家終於揭曉——發展局昨日公布，恒地(012)旗下子公司國基發展有限公司(Pacific Gate Development Limited)投得該地，批租期50年；中標價508億元，每呎樓面地價約31228元，該地皮亦成為本港歷來總價最貴地王。業界預料，這一商業用地屬罕有，項目總投資額介乎600億至700億元，回報率介乎5至6厘，落成後將成本港又一地標式甲級高廈。今次賣地結果反映市場仍看好本港寫字樓前景，香港依然保持國際金融中心地位，日後與內地通關後寫字樓市場將繼續向好。



中環新海濱3號項目以「橋」為整體設計概念，加強內陸和海濱的連接。圖為新地中標設計方案概念圖。

中國政府特許在內地發行之報刊

香港商報

一九五二年創刊

2021年11月5日

香港商報 國信早報

聯合印刷發行 印度尼西亞版

6標書僅2份合雙信封要求

新海濱3號地由中環天星碼頭一帶向內陸伸延至怡和大廈側，橫跨羅星街和龍和道，佔地51.63萬平方呎，商業樓面面積達161.46萬平方呎。若單以商業樓面面積計算，市場估值322.9億至549億元，每平方呎樓面地價2萬至3.4萬元。

是次招標採取「雙信封制」，價格建議和非價格建議評分比重相同，各佔50%，共接獲6份標書。入標發展商包括恒地、長實(1113)、新地(016)、九倉置業(1997)夥拍港鐵(066)及華懋集團合資、信置(083)夥拍招商局置地(978)及鷹君(041)合資等。其中，4份標書未達到價格和非價格「雙信封」須同樣合格的基本要求，只有2份標書在價格建議和非價格建議兩方面均符合要求。

根據早前公布的安排，港府會在完成交易程序後，公布另一份符合要求的標書的資料，包括總評分、出價及設計方案概要。

加強中環內陸和海濱連接

發展局透露，標書評審委員會認為國基發展在價格建議和非價格建議的得分均是最高，標書總分達100分。標書評審委員會向中央投標委員會建議接納有關標書，並獲得批准。

國基此次設計方案提出興建三座建築物，建築群外觀旨在凸顯香港作為亞洲國際城市的形象。當中，最接近海濱的建築物將作多用途之用，另外兩座則作辦公室用途。建築物之間將預留間距以提供多條通風廊及都市窗戶，為發展項目帶來自然通風及自然光。

發展局發言人表示，港府願景是將3號用地打造成香港嶄新地標，一個以人為本、着重可持續發展和城市設計，以及與四週環境融合的典範。中標設計方案以「橋」作為整個發展的設計概念，希望透過項目建設一個世界級地標，加強中環內陸和海濱的連接，同時帶來大量的綠化及公共空間，不但與周邊環境融合，更可使海濱朝氣蓬勃。

「我們非常高興參與這個世界級的發展項目，它將成為香港中環商務中心最特出的地標建設。」恒基兆業集團主席李家誠表示，「恒地將投資港幣630億元打造此項目成為香港最具標誌性的世界級地標建築，朝氣蓬勃海濱長廊及為公眾提供大量日常享用的活動空間。」據悉，上述項目將分兩期落成，分別預計於2027年和2032年完成。

通關後港寫字樓市場向好

中原測量師行執行董事張競達表示，該地皮以總

項目發展時間表

| 第一期： | |
|-------------------------|--|
| 辦公室樓面面積：27萬平方呎 | |
| 零售、餐飲和娛樂空間：34萬平方呎 | |
| 停車位：900個 | |
| 完工：2027年 | |
| 第二期： | |
| 辦公室樓面面積：39萬平方呎 | |
| 零售空間和連接港鐵中環站地下通道：60萬平方呎 | |
| 完工：2032年 | |
| 資料來源：恒地 | |

額計應是創新高，主要考慮現時寫字樓市道未完全恢復，作價已算理想，但若稍遲才招標，成交價或會更佳。他又稱，項目早前招標時收到6份標書且銀碼不小，反映多個發展商看好其發展前景，相信招標結果或稍為帶動市場氣氛。

美聯工商舖表示，賣地結果反映市場仍看好本港寫字樓前景，相信日後本港與內地正常通關後，寫字樓市場後市將繼續向好。該行營運總監兼商業部董事翁鴻祥稱，計及建築費和買地成本在內，預計總投資額約600億至700億元，折合每呎約4.2萬至4.3萬元。參考現時IFC呎租150至180元，再加上商場部分的租金，估計回報率最少可達5厘至6厘。

仲量聯行估價諮詢部資深董事區建強則表示，中環新海濱地皮發展要求和限制較一般地皮多，是次中標價屬理想。中標方恒地為毗鄰的國際金融中心其中一家發展商，並正發展中環美利道The Henderson，相信今年中環寫字樓及商舖租賃市場漸見改善，為發展商增添發展此項目的信心。

本港上一幅地王誕生在兩年前，是當時新鴻基地產(016)投得的廣深港高鐵路九龍站上蓋巨無霸商業地，項目位於連翔道與柯士甸道西交界，地盤面積逾64.31萬平方呎，可建總樓面逾316.46萬平方呎，新鴻基中標價為422.32億元，較此次508億元仍有明顯差距。



中環新海濱3號地皮概覽

地段：內地段第9088號

地皮位置：中環新海濱民耀街

用途：商業

地皮面積(公頃)：4.7967

估計地積比率：3.13

地皮面積(平方呎)：516317

估計可建樓面面積(平方呎)：1614600

樓面地價(A.V.)(元)：31463

地價(億元)：508

資料來源：美聯測量師行

新地王設計優秀分兩期落成

【香港商報訊】中環自本港開埠以來，一直是香港政治及商業中心區、甲級商廈及金融機構總部集中地，無論地價還是租值都是全港最貴，惟中環最令人詬病者是高樓大廈太密集，交通經常堵塞，缺乏如紐約中央公園的綠色地帶，區內也缺乏食肆，上班族中午搵食尤其艱難。是次恒地中標中環地王設計非常優秀，既美化中環，又彌補不足。

將設2.5萬平方米公眾休憩處

港府對今次中環地王招標十分重視，對設計要求甚高。項目將設公眾休憩空間，面積超過招標文件所要求的最少2.5萬平方米。天台將設有一個名為「Horizon Park」的相連平台串連起3座建築物，公眾可在平台上多角度眺望中環景致和維港景色。平台將以植物營造空中森林，同時提供草坪、緩跑徑及戶外空間予公眾使用。設計方案亦建議串連起中環現有的行人網絡，由內陸一直連接至中環海濱及周邊地方，並提供一條由中環港鐵站接駁至發展項目的行人通道。

今次中環新海濱3A和3B用地須分別於2027年底或之前及2032年底之前完工。預料3幢建築物中將會涵蓋商場，既可為中環提供更多食肆商店及休閒娛樂空間，又可以為中環提供更多綠化休閒空間，落成後勢將成為中環的新地標，提升中環金融中心整體價值，比鄰的甲級寫字樓如交易廣場、IFC及怡和大廈將最受惠。惟據世邦魏理仕最新研究報告，中環甲級寫字樓空置率目前仍處於7.3%的高水平，年初至今中環租值累跌5.3%，由於全球疫情持續反覆，宏觀經濟未見明顯好轉，內地及香港仍未通關，中環地王項目設計雖稱優秀，但中環寫字樓短期整體租值相信仍將受壓。

時評

本港正式展開接種第三針新冠疫苗計劃。從11日起，合資格的特定組別人士可免費接種第三劑疫苗，本周五起可預約。施打加強針是增加保護力的有效手段，因應抗體需要，多個國家地區均已積極開展。香港須迎頭趕上，做好宣傳解說，釋除公眾疑慮，妥善安排施打，進一步提升群體免疫力，鞏固防疫成果，為通關打好基礎。

新冠變種病毒肆虐全球，由於傳染性非常高，加上不少研究證明疫苗在完成接種半年後，保護力會明顯減弱，接種第三針已成愈來愈多國家和地區的選擇，對高風險群體和老年人尤有幫助。根據智利的接種資料，完成接種科興者接種第三針疫苗，有效保護力從56%提高到80.2%。美國輝瑞和德國BioNTech均指出，接種第三針疫苗產生的抗體水平，較只打兩劑高5至10倍。本港堅守「外防輸入、內防反彈」的防疫策略，須構建更牢固的免疫屏障，接種第三針宜快不宜慢。

今次獲優先安排打第三針的組別，包括接種科興及復必泰疫苗的60歲或以上人士、醫護人員、工作環境有較高暴露風險和較易傳播新冠病毒的員工，以及長期病患者、癌症病人、器官移植病人等，預計涉及186萬人。目前本港尚餘約600萬劑新冠疫苗，足夠滿足整體接種及施打第三針人士的雙重需要，不會「無針可打」。對於專家建議第三針打復必泰，政府已表示與藥廠保持溝通，且接種第三針有緩急先後，貨源問題不大。不過，若加強針需逐步擴展至所有群體，政府仍應仔細評估，提早部署採購，確保疫苗供應充足。

接下來，政府須妥善安排好施打第三針的工作，讓市民願意「補針」。首先要做好宣傳解說，市民最關心的就是必要性、安全性和有效性，如是不是必須打？打有無「副作用」？打原針還是「溝針」較好？間隔時間要多長？能否與其他疫苗一起打？保護作用如何？等等。參考各地情況，證明接種第三針具安全性和有效性的科學資料已足夠充分詳實。政府應將掌握的資訊與事實，通過多種方式與市民進行溝通解說，做好科學宣傳，釋除公眾疑慮，進一步加強市民的信心。而針對是否「溝針」、打針間隔時長等，政府明確表示可自由選擇，亦給出了清晰指引：特定免疫力弱者，應在打第二針後至少4星期才注射第三針；已接種科興疫

苗並有較高感染風險者，應在打第二針後最少6個月才打針，後繼針對市民的不同問題，政府也須及時回應。同時要做好「補針」的配合措施，合理安排好場地、人手，最重要是便利市民。過往推出的外展接種、上門打針等服務，對提升接種率發揮積極作用，政府可參照相關做法，並持續增加誘因，推動打第三針才能事半功倍。

須指出的是，本港已接種第一針的人口僅68.7%，仍未達到七成的最低目標，尤其是長者普遍存在疫苗猶豫，「谷市民接種」和「谷接種第三針」必須齊頭並進。香港實現清零是集體努力成果，市民要積極配合，已完成接種者應積極打第三針，未接種者更要「能去打打」，合力提高接種率，共同為防疫出一分力。 香港商報評論員 蘇信