

# 港鐵小蠔灣項目流標

## 規模龐大兼屬遠期發展 成本和不明朗因素大增



港鐵表示將適時重新招標小蠔灣項目。

繼市建局觀塘裕民坊百億商業項目本月初流標後，再有大型項目的流標。港鐵公司(0066)昨宣布，上周接獲3份標書的小蠔灣項目第1期流標，為不足兩個月內，第3幅流標地皮。有測量師表示，鐵路上蓋流標相當罕見，在目前市況下，發展商投地意慾疲弱，加上項目規模龐大兼屬遠期發展，鐵路站要多年才通車，因而面對成本和不明朗因素大增，令項目最終流標收場。

港鐵表示，不接納任何有關該項目的標書文件，將會適時重新招標。項目是繼2021年11月東涌牽引配電站項目的流標後，近5年內第二個流標的港鐵項目。

小蠔灣項目上周截標，僅收到長實(1113)、新地(0016)及會德豐地產的標書，是自2014年4月將軍澳日出康城4期(現發展為晉海)後，近九年來收標最少的港鐵項目。而去年底項目截收意向書時，合共收到33份意向書。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，近期新盤去貨速度減慢，加上政府陸續推出官地，發展商面對小蠔灣規模龐大的新發展區項目，出價相對保守，待市況回暖，料有助大面積地皮招標。若發展商手上貨源被消化得七七八八後，亦會恢復投地意慾。

他認為，港鐵往後應考慮是否自己興

建好上蓋再招標，減少發展商在技術及成本上的考慮，因為香港並非每間發展商都有興建車站設施經驗，如能減少發展商風險，相信可提升發展商投標意慾。

### 對後市預期出現落差

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指出，港鐵與發展商對後市的預期有一定落差，項目只接獲3份標書，反映發展商投標意慾疲弱。小蠔灣項目有別其他港鐵項目，中標發展商要「守」多年，相關鐵路站才會通車；而發展商要負責興建部分平台、車站設施及車廠等設施，增加成本和不明朗因素。

問到近月市場接連出現地皮流標，他認為，赤柱官地流標原因是定位豪宅地；市建局觀塘市中心項目則受商業元素影響；至於小蠔灣第1期則屬遠期項目，3個

### 過去5年賣地流標 / 流拍紀錄

時間	項目	提供樓面 (平方呎)	標書數量
2/2023	港鐵大嶼山小蠔灣項目第一期	131.27萬	3
2/2023	觀塘市中心商業項目	216.59萬	1
1/2023	赤柱環角道住宅地	48.02萬	4
4/2022	屯門青山公路—大欖段住宅地	130.63萬	5
11/2021	東涌牽引配電站物業發展項目	93.96萬	5
10/2020	東涌第57區商業地	126.13萬	3
5/2020	啟德第2A區4號、5(B)號及10號商業地*	116.03萬	4
9/2019	啟德第4C區4號商業或酒店地	86.31萬	5
1/2019	啟德第4C區5號商業或酒店地	61.23萬	9
10/2018	山頂文輝道住宅地	40.43萬	5

註：\*地皮去年12月重推改為商住地，由長實以87.03億元奪得

流標項目均有其致命弱點，相信流標對整體樓市只有短暫影響。

### 可重新考慮分紅比例

港大房地產及建設系客座副教授張聖典表示，小蠔灣項目屬於新區，同區並無其他項目可比較，港鐵及入標發展商對該區前景有落差，以致雙方在價錢方面都有明顯分野。他相信，港鐵有可能將項目留待樓市重新轉旺後，才會再次推出招標；亦有可能重新考慮分紅比例，或者減少發展商入場費，以降低發展商要承受的風險。香港地皮市場好視乎樓市表現，雖然目前受樓市不明影響，但日後宏觀經濟及樓市復甦，相信投地市場亦會隨之恢復。

港鐵上月已將項目單位數目上限，由原來1,600伙放寬至1,900伙，變相降低單位平均面積至655平方呎，以增加發展彈性。由於整個小蠔灣項目已由港鐵一次過完成補地價，是次招標不設補地價條款，惟發展商除須一筆過支付12億元入場費。綜合市場人士估計，連同補地價在內，小蠔灣第1期估值約39.38億至65.64億元，預計每平方呎樓面地價約3,000元至5,000元。

## 新地兆康周內上載樓書

香港與內地全面通關復常，發展商群起部署推盤。新地(0016)旗下屯門兆康Novo Land第2B期銷售部署進入直路，新地代理總經理陳漢麟表示，該盤部署周內上載樓書，今期將會優化第1期提供的付款方法，亦會考慮對第1期向隅客提供優惠。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，藍田Koko Rosso周四(16日)公布首張價單，定價將參考同系列第1期及第2期，並預告首批價格較吸引，爭取月內首輪銷售。

星星集團(1566)主席及首席執行官陳文輝表示，元朗雨後可望本周內獲批預售樓花同意書，月內上載樓書，3月初開價，開價會合情合理，考慮樓盤質素及近港鐵朗屏站等因素。星星地產銷售及推廣董事總經理廖漢威指出，雨後的單位戶型涵蓋開放式至三房，標準單位面積約270至710平方呎，特色單位面積約260至900平方呎。

### One Stanley最快次季推售

建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，赤柱黃麻角道One Stanley最快第二季以現樓及招標形式推售，售價會參考港島南區的豪宅，以及鴨脷洲和黃竹坑站的大單位，預計每平方呎價約4萬至6萬元。



One Stanley售價會參考港島南區的豪宅。

## 世邦料樓價今季見底

世邦魏理仕香港昨日發表報告指出，香港住宅市場經歷去年調整後，隨着通關後市場投資者信心將轉趨正面，樓價最快有機會今年第一季見底，並期望息口平穩後，有更多住宅買家入市。

世邦魏理仕香港估值及諮詢部資深董事郭偉恩表示，香港與內地時隔三年重新通關，改善投資市場情緒，並帶動交易量從低位反彈，加上1月底一個月銀行同業拆息下跌164基點至2.71%，根據土地註冊處數據，上月住宅總交易量按月增加21.7%至3,051宗。

物業價格大幅調整，導致負資產住宅按揭貸款數字於去年12月尾升至18年來新高。金管局公布，截至去年12月底，負資產住宅按揭貸款數字增加至12,164宗。不過，按揭貸款拖欠比率維持在0.06%的低水平，顯示持貨能力依然強勁。

未來供應方面，該行根據房屋局數據估算，截至去年底，預計未來三至四年私人住宅供應量達10.5萬伙，按季增加1萬伙。

## 須改善公共遊樂場管理

近日，筆者到公共遊樂場散步，眼見很多小朋友在嬉戲奔跑，在鞦韆之間穿梭，稍不留神便可能被搖擺中的鞦韆撞倒。而個別小童在玩蕩鞦韆時，「飛」得太高，甚至站在鞦韆上，卻未有成人在旁陪同，其實具有一定危險。同樣地，「氹氹轉」的轉動速度似乎太快，管理者其實應增加「氹氹轉」底部與地面的摩擦力，以減慢其速度，以增加兒童玩樂時的安全性。

其他潛在遊樂場陷阱，包括逾兩米的垂直攀爬梯，上方的進口成缺口，如果多名小朋友在上方平台推撞或打架，

又或過於擠擁，有機會從高處掉落地面，釀成意外。雖說地面通常會有人造軟墊，但厚度也未必能夠承受撞擊力，增加受傷風險。此外，不少遊樂場的地面出現凹凸不平、地磚破損，甚至乎磚塊因為熱脹冷縮或地面斜度而爆裂，這對使用遊樂場設施的長者和孩童產生不便，尤其對跑動的孩童可能構成即時危險。

康文署作為遊樂場管理者，責無旁貸，每星期管理遊樂場的人員或助理均須到公共遊樂場巡視，不能說看不到設施長期破損。而康文署總部和地區的康

朱家健

全國港澳研究會香港特邀會員

文署經理，不能只坐在冷氣辦公室指揮，應該定期到各區不同遊樂場走走，對不同設施作定期檢查及作出即時筆錄，並先行以圍板或膠索區隔，擺放警告牌，在完成修復設施前，暫停公眾使用，方才算履行職務。康文署署長和副署長更應該身體力行，為市民服務，牽頭抽樣突擊檢查個別公共遊樂場的設施，即場記錄並及早安排改善修補破損設施，才算對得住頭上的烏紗。

筆者建議，遊樂場裏的當眼位置，如小食亭或公廁附近，應該放置急救箱應急，以備不時之需。