

補價太高 東涌配電站地皮流標

專家：每呎賣2萬才有利潤 遠超同區樓價

反應冷淡

上周四截標共收5份標書的東涌牽引配電站物業地皮，在市場一致睇淡下終於流標收場。港鐵（00066）公布，公司決定不接納任何有關該項目的標書文件，並會適時重新招標。是次為2014年初天水圍天榮站後，近7年再有港鐵項目流標，相信是投標條款過辣所致。政府發言人指出，上址流標對本年度供應影響不大。

大公報記者 梁穎賢

政府發言人指出，政府一向採取多管齊下的策略增加私人房屋用地的供應，除鐵路物業發展項目，亦有政府賣地、市區重建局項目及私人發展或重建項目。截至本年第三季，2021/22年度的私人房屋用地供應可提供約1.37萬個單位，已超過全年供應目標1.29萬個單位。東涌發展項目未能如期推出，對本年度的私人房屋土地總供應影響不大。政府會繼續加快造地建屋的步伐，預期本年第四季度有不同來源的用地推出，為市場提供穩定及持續的土地供應。

政府：對本財年供應影響微

上述東涌配電站項目屬本財政年度首個鐵路住宅發展供應，位於東涌文東路，毗鄰東涌北公園及映灣園，物業將建於牽引配電站及其鐵路設施上方，可建總樓面近94萬方呎，可建最多1800個單位。市場消息指，補地價金額超過47.65億元，每方呎約5072元，分紅比例為最少15%。而發展商需額外出價競投，入場價不少於2.5億元。

項目於9月底截意向時反應踴躍，共有35財團報名，惟上周截標時反應大變，僅收5份標書，入標財團包括新地、信置、長實、恒地及華懋，而最離奇是標書數目「5隻手指數得唔晒」，港鐵卻待至翌日才公布標書實數，與以往即日報數情況有異。

港鐵審標期間，發展商已一致睇淡，認為補地價偏貴，同時需要再額外出價買斷項目，風險太高，估計連同建築費，日後落成每呎售價要達2萬元始有利潤，與區內現時呎價差一截（映灣園

及昇薈呎價現為1.2萬至1.6萬），不容易計數，流標屬意料之內。

鐵路上蓋項目向來是搶手貨，近年罕見流標，對上一個流標項目為天水圍輕鐵天榮站上蓋項目，並先後兩度流標。首次流標於2013年初，當時補地價超過26.8億元，每呎樓面高達2735元，疑因補價金額過高嚇走發展商，項目於零入標下流標收場。港鐵復於2014年翻叮，改以變相「一口價」的形式招標，不設分紅，雖然成功破蛋收到3份標書，惟全數不符港鐵要求再次流標。時任發展局局長陳茂波一度有意將項目改作居屋出售，最終港鐵在調整方案後，到2015年第三度招標，卒由新地投得，補地價金額涉15.19億元，每方呎地價約1500元。

項目離東涌站遠 基建未完善

普經助理總監（專業產業諮詢及估值）李雋傑表示，項目補地價金額水平太高，計及向港鐵支付的分紅，發展商難以合理利潤發展，以東涌東環及昇薈為例，兩個項目每方呎售價大約只有1.3萬元至1.6萬元。項目可建樓面約94萬方呎，而且距離港鐵東涌站較遠，附近的基礎設施亦尚未完成，因此項目流標屬預期之內。

萊坊估價及諮詢部高級董事黃嘉詠估計，項目流標主因是補地價偏高，估計每方呎逾5000元，高出市場預期一至兩成，令投資回報降低。另外，地皮現時未有鐵路直接覆蓋，而項目比較遠離東涌站及市中心。未來的東涌延線預計在項目落成後仍有一段時間才竣工，發展商可能因而出價保守。



▲東涌配電站地皮（紅圈）僅獲五標書，惟港鐵均不接納，最終流標收場。

東涌配電站地皮資料

地盤面積	15.6萬方呎
總樓面	93.96萬方呎
住宅幢數	13幢
層數	連隔火層共約48層
總單位量	1400-1800伙
估計補地價	逾47.65億元
每呎樓面補地價	5072元
競價金額	最少2.5億元
完工日期	2030年3月
入標者	新地、信置、長實、恒地及華懋
結果	流標

鐵路上蓋項目近年流標紀錄

招標項目	當年補地價（億元）	標書數目（份）	流標原因	年份	可建樓面（平方呎）
東涌牽引配電站住宅地	47.65	5	出價不符港鐵預期	2021	93.96萬
天水圍輕鐵天榮站	一口價入標	3	標書方案未符財務要求	2014	98.23萬
天水圍輕鐵天榮站	26.863	0	沒有接獲發展商標書	2013	98.23萬
大圍站	127	3	發展商提出條件不理想	2012	287.92萬
荃灣西站5區灣畔	73至95（地價估值）	4	標書內容不符合要求	2012	223.51萬
西鐵南昌站	130	3	標書內容不符合要求	2010	260.9萬
荃灣西站7區	35.39	3	發展商提出條件不理想	2007	121.7萬
西鐵屯門站	34	1	標書內容不符合要求	2005	155.55萬

新世界元朗兩項目申建6173單位

【大公報訊】施政報告重點開拓北都發展區力增住宅供應，牽涉範圍內將大興土木，多個住宅項目陸續開發。新世界（00017）等持有的元朗新田及南生圍兩個大型住宅發展計劃，昨日同時向城規會提交發展申請，擬建共6173個住宅單位，提供總樓面面積共逾343.18萬方呎。

兩項目的發展密度及建築物高度，都較多年前曾提交的發展方案大幅提高。據城規會文件顯示，元朗新田練板村丈量約份第99約地段第768號餘段（部分）、第769號餘段（部分）、丈量約份第105約地段第1889A號（部分）以及毗連政府土地，共佔地約183.1萬方呎，其中逾17.84萬方

呎為政府土地，申請人以1.53倍發展，住宅部分擬建29幢7至18層高住宅大廈，提供約4176個住宅單位，涉及住宅樓面約230萬方呎。

新田項目另設4.6萬方呎非住宅樓面，構思興建4幢2層高建築物，包括1幢社福設施3幢會所設施，整個項目總樓面約234.7萬方呎。該發展亦提供逾125.86方呎私人休憩用地，以及1533個單位。申請人表示，將修復不少於地盤面積20%的濕地，即約30萬方呎，作為「自然保育區用地」的濕地修復區，修復濕地的總樓面約59.4萬方呎，有關地皮建議租予養魚戶，以提升濕地生態價值和濕地緩衝區的功能。

此外，元朗南生圍榮基村丈量約份第104約多個地段和毗連政府土地，地皮面積約73.6萬方呎，當中逾6.53萬方呎為政府地，申請人計劃用作綜合住宅發展及濕地修復計劃，擬以1.548倍地積比率發展，興建7幢不低於15層的住宅大廈，涉105.14萬方呎。另設3幢不多於3層高的物業，涉3.33萬方呎，整個項目總共108.48萬方呎，提供1997個住宅單位。

申請人指，擬議發展中，包括把不少於31%的地皮面積，即約21.73萬方呎作濕地修復，以遵守「不會有濕地淨減少」的保育原則，另亦擬議把魚塘出租予養魚戶，確保魚塘得到妥善保養和管理。

CCL連跌5周後回升 今年漲5.7%

【大公報訊】上月公布的施政報告未有為樓市加辣，市場認為屬正面，二手樓價即終止跌勢。反映施政報告公布後首周市況的中原城市領先指數CCL，連跌5周後回升，報186.27點，按周升0.05%，今年累漲約5.7%。

施政報告聚焦中長期住宅供應，加上未有出招遏抑樓價，令早前持觀望態度的準買家加快入市。反映10月11日至17日、即施政報告後首周市況的中原城市領先指數CCL，最新報186.27點，按周升0.05%，結束5周連跌。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL單周表現回穩，反映施政報告利好樓市，至於本周美國聯儲局落實縮減買債規模，對樓市的影響將於11月下旬公布的CCL才開始反映，展望樓價很快可以找到支持，並於高位企穩。

儘管樓價回穩，惟多個新盤伺機傾巢而出，令二手被冷待，據中原統計，十大屋苑本周末錄467組睇樓預約，較上周末減少11.4%，睇樓量創農曆新年後38周新低。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周六日多達7盤逾900伙推出，總值逾60億元，吸納大量用家及投資客，令二手交投受壓，預料待新盤多輪銷售後，向隅客才逐步回流二手市場。

金庸妻6350萬沽禮頓山

名人趁樓市氣氛轉旺沽貨。消息指，已故武俠小說作家金庸（原名查良鏞）妻子林樂怡持有的跑馬地禮頓山3房單位，以6350萬連車位沽出，原業主持貨14年賺逾4000萬，是次為林氏3個月來2度沽禮頓山，套現近1.4億元。

Wetland原價加推58伙 #LYOS收7500票

【大公報訊】「北都」兩盤氣勢如虹。新地（00016）天水圍Wetland Seasons Bay第2期加推58伙，折實平均呎價14750元，屬原價加推；另長實（01113）洪水橋#LYOS昨截票，市傳截收近7500票，超額約36倍。

Wetland Seasons Bay第2期加推2號價單共58伙，定價642.84萬至1226.27萬元，折實530.34萬元至

1011.67萬元；呎價15864至20604元，折實13088至16998元，折實平均呎價14750元。定價計市值逾4.3億元。入場單位為第1A座1樓C6單位，363方呎1房，折實530.34萬元。

今明兩日有多個新盤開售，當中以長實的洪水橋#LYOS最矚目，今日發售首輪220伙，20伙招標，200伙以價單形式發售。價單發售部分昨午3時截止認購登記，消息指截收近7500

票，超額約36倍。

恒地（00012）旗下粉嶺高爾夫，御苑同受北都概念帶挈。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，項目今日透過招標售出B5號洋房，5房開隔，實用面積2640方呎，連花園1063方呎、平台129方呎及天台517方呎，成交價5400萬元，呎價20455元。項目2017年推出至今累沽430伙，套現總金額逾56.8億元。

內房股相關消息

世茂集團	發聲明澄清，與陸家嘴信託雙方合作正常，從未逾期或面臨延期償付事項；針對股價異動，昨日召開投資人電話會議，透露立即啟動股價回購；公司理財產品規模很小
融創中國	已安排16億元匯入指定償債監管專戶，用於償還今年11月12日到期的公司境內債券（19融投04）本息
當代置業	委任華利安諾基（中國）為財務顧問，評估集團資本結構、評價集團的流動資金及探索補救方案，並制定關及境內外利益相關者的利益整體規劃
佳兆業	計劃處置深圳項目18個，分布南山、福田等區域，約值818億元
萬科	發布公告，擬分拆萬物雲空間科技服務股份（萬物雲）在香港上市
其他	銀保監等三部門昨發布指導意見，提到房地產貸款集中度高的機構要優化信貸結構，減少對地產業務的依賴 香港證監會行政總裁歐禮禮表示，內房行業近期成為國際市場關注，但認為恒大事件不會成為雷曼翻版，無跡象顯示事件會為香港帶來系統性風險

奧園擬售物業業務抵債 遭穆迪降級

【大公報訊】內房股跌勢未止，中國奧園計劃出售物業業務抵債，奧園系暴瀉超過一成；世茂集團則受與陸家嘴信託延期消息困擾，隨後雖澄清雙方合作正常，但股價收市仍跌13%創逾四年半低。評級機構穆迪關注中國奧園在融資條件嚴峻的情況下，是否有能力應對所有短期債務到期的不確定性，將中國奧園集團股份的公司家族評級（CFR）從「B1」下調至「B2」，高級無抵押評級從「B2」下調至「B3」。同時將其列入評級下調觀察名單。

中國奧園、奧園健康周四聯合公告稱，奧園健康正與若干獨立第三方就可能出售物業管理公司權益進行初步討論。中國奧園、奧園健康昨日收市分別跌13.10%及15.82%。穆迪關注，中國奧園大量離岸債務將在未來6至12個月到期，但從離岸融資渠道籌集新資金將面臨困難，中國奧園將不得不使用內部現金償還部分即將到期的債務，但這又將減少其業務和財

政靈活性。此外，中國奧園雖計劃出售部分資產以應對債務到期問題，但鑒於市場情緒疲弱，資產處置的時機和規模仍存在不確定性。世茂集團受與陸家嘴信託延期消息困擾，股價最多跌15.4%報9.44元；世茂兩隻債券「19世茂G1」、「19世茂G2」盤中也曾跌逾20%，上交所對其實施臨時停牌。隨後公司發聲明澄清與陸家嘴信託合作正常，過往從未有過逾期或面臨延期償付事項，收市跌幅收窄至13.26%。世茂昨日發公告表示，已斥150萬美元，於公開市場購回2022年到期，息率為4.75%的優先票據。

恒大繼續出售資產，港交所資料顯示，恒大近日減持3.3億股騰訊網絡。交易完成後，恒大將回籠現金7.17億元。是次減持後，騰訊躍居第一大股東，持股23.9%；恒大持股降至22.98%，為第二大股東。此前出事的佳兆業系內4隻股份昨停牌，

內房股表現

股份	昨收(元)	變幅
奧園健康 (03662)	3.14	-15.82%
中國奧園 (03883)	2.19	-13.10%
世茂集團 (00813)	9.68	-13.26%
融創中國 (01918)	13.74	-6.78%
建業地產 (00832)	1.04	-6.31%
中國恒大 (03333)	2.30	-2.54%
新城發展 (01030)	5.49	-2.49%
華潤置地 (01109)	28.45	-1.22%

以待公司刊發有關其控股股東佳兆業集團控股的內幕消息。內媒引述知情人消息稱，華潤置地等央企正洽談介入佳兆業深圳部分舊改項目。另有消息傳出，佳兆業擬處置深圳18個項目，總價值約818億元人民幣。此外，領展昨日午後突然宣布停牌，以待發擬議收購公告。