

小蠔灣商住地皮流標 今年第三幅

基建使費貴削吸引力 專家建議港鐵負擔部分

全面通關，刺激樓市持續升溫，發展商投地取態卻未見樂觀，2023年以來的兩個月，流標不斷，至今未有地皮招標成功。繼特區政府及市建局均有地流標後，港鐵(00066)視為「頭啖湯」的大嶼山小蠔灣車廠上蓋首期商住項目，昨日亦告流標收場。港鐵表示適時重新招標。

大公报記者 林志光

小蠔灣車廠上蓋首期項目

地盤面積	44.1001萬方呎
總樓面	131.2745萬方呎
●住宅	124.5395萬方呎
●商業	6.735萬方呎
單位數目	1200至1900伙
單位實用面積	最細約280方呎
固定入場費	12億元
住宅銷售分紅比例	由發展商建議
完工日期	2031年6月
意向書數目	33份
入標者	長實、新地、會德豐地產
結果	流標

整個小蠔灣項目



過去5年內流標商業及住宅地皮

時間	地皮	標書數目
2023年2月13日	大嶼山小蠔灣車廠上蓋首期商住項目*	3份
2023年2月2日	觀塘市中心4及5區商業項目*	1份
2023年1月10日	赤柱環角道	4份
2020年5月13日	啟德2A區商業地	4份
2022年4月26日	屯門青山公路大欖段住宅地	5份
2019年9月25日	啟德4C區4號商業地	5份
2021年11月5日	東涌牽引配電站上蓋住宅項目*	5份
2019年1月30日	啟德4C區5號商業地	9份
2020年10月21日	東涌57區商業地	3份
2018年10月16日	山頂文輝道住宅地	5份

註：*港鐵或市建局項目

小蠔灣車廠上蓋發展是一個提供逾2萬個公營及私人住宅單位的小社區，其中逾萬個私人住宅單位及逾30萬方呎商場，均是港鐵未來物業發展的主要方向，故港鐵極為重視。上蓋發展首期商住項目去年底招標以來，便為小蠔灣車廠項目的前景及周邊環境，大灑金錢展開多渠宣傳攻勢。首期商住項目有33家發展商遞交發展意向書，但上週三截標時，港鐵僅收到3份標書。

今年未有土地招標成功

港鐵經過數日深思熟慮後，昨日決定不接納任何有關該項目的標書文件，並會於適時重新招標。此是港鐵在不足半年內，第2個鐵路沿線住宅項目標書，此前是2021年底招標的東涌牽引配電站上蓋項目。而由特區政府主導的官地及一鐵一局土地供應，今年接連發

生流標事件。假若上周五收到10份標書的荃灣寶豐路住宅地也流標，本季截標的土地供應便「全軍盡墨」。

有發展商指出，他們看好小蠔灣車廠上蓋項目的遠景，奈何港鐵今次推出首期招標的時間，及招標條款均不利發展商爭地。因為現時正值加息周期，難言何時結束；疫情後環球經濟復甦步伐剛起步；而中美關係緊張，俄烏戰事未知何時休止，何況本港經濟能否單靠通關便可急速彈升，亦是疑問，讓發展商在長遠投資方面蒙上深濃的陰影。

每呎建築成本達7000元

該發展商續說，小蠔灣車廠上蓋首期項目的招標條款，看似吸引，只收取發展商12億元入場費，將來可獲的賣樓分紅由發展商建議，港鐵只收回商場擁有權。然而正因為首期

項目發展，發展商要面對搬遷及重置軌道、增建車站及公共交通交匯處、興建結構平台等複雜工程，成本較一般賣地起樓高昂之餘，也較難控制成本；更甚者，所有建築成本支出，均由發展商負責，粗略估計，在目前艱難的經濟環境下，每呎樓面成本或高達6000至7000元。發展商因要先興建大量基礎設施，在前期須投入龐大資金，然保守估算，5年後才可銷售樓花單位，此對發展商造成沉重財務負擔。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，現時不少發展商都有足夠土地儲備及發展項目，對於小蠔灣這類規模宏大的新發展區，投標態度會較審慎，若港鐵願意負擔部分基建成本，或自行建好項目的基建工程，降低發展技術及成本因素，相信可增加項目的吸引力。

會地藍田新盤月內賣 入場費800萬以下

【大公报訊】為營造樓市熱鬧氣氛，小型乃至豪宅等各類樓盤齊起哄。其中鐵定周四開價的藍田KOKO ROSSO，入門價低於800萬元。另由老牌家族持有的山頂種植道46號4幢洋房，則落實周五起招標發售。

NOVO LAND 2B周內上載樓書

會德豐地產常務董事黃光耀表示，周四將公布KOKO ROSSO首批不少於80個1房及2房單位的售價，1房單位的入場價不超過800萬元，希望吸引市場注意。樓盤周末正式收票，月內進行首



▲黃光耀(右)表示，藍田月內首輪銷售。旁為美聯物業住宅部行政總裁 港澳 布少明。

輪銷售。新地代理總經理陳漢麟說，屯門NOVO LAND 2B期應周內上載樓書及開價，最快月內賣樓，並會進一步優化付款辦法，以方便市民上車及換樓，更不排除提供優惠予樓盤第1期的向隅客。

星地產主席及首席執行官陳文輝稱，元朗兩後也將獲預售書，本月內上載樓書資料，下月初開價，首批單位不少於67伙。

此外，近期大銀碼單位以至豪宅頻錄成交，如啟德潔環，昨日售出7個實用面積逾千方呎單位，套現逾3.27億元，包括1組買家斥1.56億元購入1座8樓A及B室兩個4房單位。另何氏家族落實周五起招標出售所持有的山頂種植道46號4幢洋房，單位實用面積4060至4432方呎。而由建源地產發展的赤柱黃麻角道128號ONE STANLEY，其投資及銷售部董事鄭智榮表示，該公司擬於下季以現樓方式推售樓盤。該盤有11座4層高層住宅，和32幢獨立屋。分層單位的實用面積逾800至3300方呎；獨立屋的實用面積逾2700至7000方呎。

二手掀止蝕潮 碧湖10個月輸140萬

【大公报訊】二手交投增加，陸續有業主沽樓止蝕離場。美聯區域經理吳偉文稱，粉嶺碧湖花園2座中層F室，實用面積400方呎，原業主去年4月以543萬元入市，最近單位開價477萬元，獲用家一口價承接，實呎11925元，賣方持貨10個月，賬面貶值66萬元或12%，連同樓價15%的連額外印花稅(SSD)及其他支出，料蝕約140萬元。

美聯區域經理黃少明稱，將軍澳新都城3期3座高層D室，實用面積470方呎，售715萬元，較2019年買入價貶值75萬元，賬面蝕幅約9.5%。

中原區域營業董事黎宗文表示，沙田帝堡城7座低層E室，實用面積547方呎，以712萬元易手，原業主2019年入市，賬面蝕88萬元或11%。

利嘉閣分行經理林晉豪表示，啟德天寰低座2座低層B室，實用面積511方呎，劈價380萬元以1000萬元沽出，原業主2017年以1043.88萬元一手買入，賬面蝕43.88萬元或4.2%。

居屋亦錄相關成交。祥益高級分行經理龍超君說，屯門兆康苑M座低層7室，實用面積548方呎，以478萬元連地價易手，原業主持貨約4年，賬面蝕14萬元。

不過，隨着指標屋苑二手筍盤被消化，個別業主趁旺反價，美聯聯席區域經理鍾家豪表示，荃灣愉景新城11座高層H室，實用面積658方呎，月初叫價890萬元，近日獲2至3組客選價，終反價15萬元以905萬元沽出，實呎13754元。

聞

通訊處：創知中學
地址：九龍何文田公主道十四號
電話：二七一四四一一五
治喪處：世界殯儀館
地址：紅磡暢行道十號
電話：二三六二四三三一

- 黃彬烈榮譽主席治喪委員會**
- 主任委員：吳秋北
副主任委員：譚耀宗
委員：葉國謙、黃周娟娟、蔡若蓮、黃友嘉、黃國、陳婉嫻、黃景強、劉佩琮、周文港、姚柏良、曾鈺成、葉慧珍、黃晶榕、李潔儀、葉少康、劉紅崗、潘佩珍、黎德強、盧庭全、鍾合年、譚德興、黃錦洪、陳俊敏、曾勵強、黃敬
- (按姓氏筆畫排序)

香港勞校教育機構榮譽主席、港專機構董事、創知教育基金董事、港九文教用品商會永遠名譽會長黃彬烈先生，因病醫治無效，於二零二三年一月十六日凌晨三時在九龍聯合醫院逝世，享年九十五歲。黃彬烈先生是廣東江門人，早年負笈廣州大學時已參加進步學生運動。一九五零年加入勞校工作，歷任教師、主任、秘書、校董及香港勞校教育機構董事、主席、榮譽主席、港專機構董事等職務，長達七十多年，為愛國教育事業奉獻一生。

先生一貫愛國愛港，開拓進取，勤勞樸實，盡心竭力為社會培育人才作出貢獻。

先生一旦溘逝，勞校師生、校友、親朋知交，深感哀痛。謹定於二月十七日(星期五)晚七時正假紅磡世界殯儀館世界堂舉行公祭。二月十八日(星期六)上午九時大殮，隨即辭靈出殯，奉柩鑽石山火葬場火葬。謹此報。

訃告

聞

先夫黃彬烈先生痛於二零二三年一月十六日因病辭世享年九十五歲遺體奉移紅磡世界殯儀館治喪謹定於二零二三年二月十七日(星期五)下午五時世界堂設靈二月十八日(星期六)上午九時大殮隨即辭靈出殯奉柩鑽石山火葬場火化 哀此訃

妻郭鳳華

孝女小樺 婿蘇微
健樺 徐耀輝

外孫男蘇睿 徐梓聰
外孫女蘇穎 徐梓峯

親屬繁衍 未能盡錄
外孫女婿 Samuel Lepetit

泣告

治喪處：世界殯儀館
地址：紅磡暢行道十號
電話：二三六二四三三一