

小蠔灣車廠項目 擬未來一年再登場

計劃修訂招標條款 港鐵或負責前期工作

港鐵(00066)旗下上蓋項目成為住宅供應支柱。小蠔灣車廠發展項目及東涌東站兩個物業招標，部署未來一年登場，其中今年2月流標的小蠔灣車廠發展項目第1期，計劃修訂招標條款推出改良版本，包括由港鐵負責部分搬遷打樁工程等，以提升項目號召力。

大公報記者 梁穎賢

港鐵物業及國際業務總監鄧智輝昨日出席大圍商場圖方試業儀式時表示，小蠔灣首期於流標後曾向發展商進行諮詢，綜合大部分意見，除認為項目發展規模龐大，最關注的是施工技術有相當難度，要在24小時運作的車廠內施工實在非常複雜，如打樁、物業平台必須與鐵路設施同步等，目前先集中解決上述問題，盡量減低發展商疑慮及風險承擔。鄧智輝指，亦有研究拆細的可行性，但始終牽涉鐵路設施拆細不大可行。

盡量減低發展商風險承擔

鄧智輝又指，為回應發展商意見，公司決定為小蠔灣推出改良版方案，前期工作傾向由港鐵負責，包括管道設施搬遷、現有鐵路設施搬遷、打樁工程、周邊供電設施等，將鐵路風險移轉發展商，由港鐵承擔，無論是技術研究、設計工作，前期工程均如火如荼進行。鄧智輝直言，相關工程已漸入佳境，將適時公布招標情況。

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，項目的私人住宅及商場等由港鐵擁有，分3個地盤發展，並於早前跟特區政府完成換地協議及補地價86.03億元，總可建樓面約926.24萬方呎，住宅樓面佔約889.12萬方呎，約提供1.07萬個單位。今次招標的首期，在車廠西南端，總商住樓面約131.27萬方呎，提供約1200至1600個單位，於2030年及2031年分批入伙。

東涌東站項目擬同步處理

上址今年2月招標，因招標條件太辣，最終流標收場。據招標條款顯示，港鐵會先收固定入場費12億元，並以入標者建議的住宅銷售分紅比例高低，來定項目合作發展權誰屬。但有發展商表示，小蠔灣車廠上蓋首期項目的招標條款，看似吸引，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，風險極高，樓市大旺也要審慎計數，如此淡市下根本無值博率。

至於東涌東站1期項目，鄧智輝續說，前期工程不及小蠔灣項目複雜，目標兩個項目同步處理，正檢視推出次序。



整個小蠔灣項目

車廠上蓋首期項目



▲港鐵物業及國際業務總監鄧智輝稱，小蠔灣將改良發展方案後重新招標。

▲港鐵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，項目的私人住宅及商場等由港鐵擁有，分3個地盤開發。

大圍站上蓋商場試業 租出率97%

商場開幕

港鐵旗下大圍站上蓋商場圖方(The Wai)昨日正式試業，港鐵物業及國際業務總監鄧智輝表示，圖方有4層商舖，總樓面約65萬方呎，提供近150個商舖，97%樓面已經租出，已有90%商舖開業，商場可望於今年第四季正式開

業，屆時商場將連接大圍站的天橋會同步啟用。至於尚餘3%待租樓面涉及不足1萬方呎，已獲租戶洽租，預計將在今年內可租出。

據介紹，該商場提供超過5萬方呎綠化休憩空間，亦連接新界東西的單車徑網絡，設約1.3萬方呎室內單車停車場，全港最大，提供

330個單車泊位。商場的室內停車場亦提供390個車位及39個電單車位。

黃竹坑站商場擬分三階段開幕

另商場內亦設有多項寵物友善設施，包括寵物優先停泊位、寵物友善優先升降機、寵物車暫泊專區

及寵物用品借用等，商場外的綠化空間亦可讓寵物玩樂。

此外，港鐵旗下另一個商場，位於黃竹坑站上蓋THE SOUTHSIDE，目前出租率逾50%，計劃分兩至三個階段開幕，首階段將開放約20%樓面，以餐飲佔多。

美孚新邨套三房738萬沽 五年貶值24%

交投淡靜

二手繼續流血不止，十大藍籌屋苑之一的荔枝角美孚新邨，頻見蝕讓，越蝕越深。美孚新邨一伙套三房剛沽738萬元，低市價5%，呎價近1.1萬元，業主持貨5年賬面慘蝕230萬元。

香港置業美孚區高級首席聯席董事吳志輝表示，美孚新邨五期恆柏道7號低層D室，實用面積672方呎，套三房望內街樓景，屋內企理裝修，業主因移民急讓，去年10月以850萬放盤，惟撞正樓市大吹淡風，埋門再劈多112萬元始能脫手，最後作價738萬元，低市價5%，呎價10982元。原業主2018年7月以968萬元購入，單計賬面

損手230萬元蝕入骨，持貨僅5年，樓價蒸發近24%。

維港滙本月累沽10伙 套2億

新盤表現仍舊乏善足陳，信置(00083)夥會地合作的西南九龍維港滙，本月累沽10伙，套現逾2.1億元。其中，剛獲批滿意紙及準備交樓的維港滙II，剛售出2座28樓B單位，實用面積741方呎，成交價2329.7萬元，呎價31440元，創該期數的3房標準戶新高。據悉，買家睇中項目享中環維港海景。項目開盤至今累售1011伙，套現逾162億元。

此外，中原地產西南區資深營業董事劉文勝表示，路勁地產旗下

黃竹坑晉環，自上月推售約40個車位至今售逾八成，包括5宗售價高達410萬元的交投，成交價創鐵路上蓋物業車位價格新高。

劉文勝續指，隨着晉環去年尾陸續入伙，帶動區內車位需求上升，晉環發售車位可暫緩區內車位供應緊張的問題，吸引有車位需要的租客加快決定，自車位出售至今約一個月，晉環已錄逾50宗住宅租賃成交，入伙以來錄逾230宗租賃成交，平均呎租約45元。其中包括一伙中原促成的晉環1座中層G室租賃成交，單位實用面積840平方呎，採3房間隔，剛以4.7萬元租出，呎租逾56元。

大圍站頂商場圖方昨日正式試

業，進一步激活上蓋住宅柏傲莊的租務交投。

中原地產分區營業經理周偉航表示，柏傲莊3B座中層D室，實用面積327方呎，一房戶型，由一名內地中大女生預繳一年租金23.4萬元承租，月租1.95萬元，呎租59.6元，創該戶型新高。業主2020年11月以741.7萬元買入，租金回報逾3厘。

內地生租柏傲莊 呎租近60元

柏傲莊入伙以來錄逾700宗租務交投，平均呎租高達50元，本月租金按月有所上升，隨着商場開幕效應，以及放租盤已所餘無幾，未來升幅相信會更明顯。

官媒：釋放政策效能 促內地樓市企穩回升

【大公報訊】內媒《經濟日報》近日發文稱，應進一步採取積極措施，釋放金融支持等政策效能，提振購房者、房企信心，促進內地房地產市場持續企穩回升；同時應進一步加大力度穩樓市、增信心。保交樓仍是當前和今後一個時期各地政府和房企的重要任務。

這篇署名為金觀平的評論文章稱，在過去市場過熱階段出台的政策還有邊際優化空間，各地各部門應繼續因城施策，提高政策精準度，更好支持剛性和改善性住房需求。

文章指出，千方百計保交樓，才能維護購房者合法權益，增強各方對房地產市場的信心，從而實現良性循環。金融支持政策對當前保交樓和市場企穩回升至關重要，應將已經出台的各項政策落實到位，滿足房地產企業合理融資需求。與此同時，在過去市場過熱階段出台的政策還有邊際優化空間，各地各部門應繼續因城施策，提高政策精準度，更好支持剛性和改善性住房需求。

隨着經濟恢復向好，以及促進房地產健康發展政策持續顯效，市場將逐步走穩。從中長期來看，內地房地產市場正從過去的高速發展轉向平穩發展，這是由市場發展階段變化和市場供求關係調整決定的。從需求端來看，投機性住房需求逐步得到抑制，剛性和改善性合理住房需求有序釋



▲隨着內地經濟恢復向好，以及促進房地產健康發展政策持續顯效，樓市將逐步走穩。中新社

放，將繼續帶動房地產發展。從供給端來看，部分房地產企業「高槓桿、高負債、高周轉」的經營模式難以為繼，市場供給正經歷階段性調整。隨着調整逐步到位，供給也會逐步趨於穩定。

樓市總體處於調整階段

文章並指，今年上半年，房地產主要指標較去年全年均有所改善，市場逐步呈現企穩態勢，但總體上還處於調整階段。今年以來，各地區各部門堅持「房住不炒」、因城施策，支持剛性和改善性合理住房需求，積極做好保交樓、保民生、保穩定工作。一季度前期積壓的購房需求集中釋放，帶動房地產市場有所改善，二季度房地產市場逐步回歸常態化運行。

文章從主要指標舉例，房地產市場銷售、開發投資、房地產開發企業

到位資金等指標均較去年出現好轉。上半年，全國商品房銷售面積同比下降5.3%，銷售額同比增長1.1%，明顯好於去年全年。銷售面積降幅明顯收窄，銷售額由降轉升。房地產開發投資同比下降7.9%，房地產開發企業本年到位資金下降9.8%，降幅比去年全年都有不同程度收窄。

但文章同時提醒，房地產市場仍處於調整過程中，行業還面臨不少困難。當前，購房者觀望情緒依然較為濃厚，最近幾個月，商品住宅銷售價格環比上漲城市個數持續減少。6月份，70個大中城市中，新建商品住宅和二手住宅銷售價格環比上漲城市分別有31個和7個，比5月分別減少15個和8個。房地產新開工面積還在下降，竣工面積在增加，施工面積整體下降。預計一段時間內，房地產開發投資還將低位運行，部分房企長期積累風險仍須逐步消化。

存量房貸利率應降盡降

財經分析

李靈修

儘管上個月5年期LPR(貸款基礎利率)進行下調，但鑒於存量房貸利率於每年1月1日才做調整，此輪降息並未即時惠及還貸群體。銀行利率的「年」性導致居民負債的「黏」性。針對這一問題，筆者年初曾撰文《存量房貸利率該不該降？》。而中國人民銀行貨幣政策司司長鄒濤近期表示，支持和鼓勵商業銀行與借款人自主協商變更合同約定，或者是新發放貸款置換原來的存量貸款。

為落實房地產長效機制，近年來多地調降了首套房貸利率，目前超過30個城市的利率低於4.1%。但另一邊廂，目前存量房貸利率的平均值在4%-5%之間，考慮到個體情況，也有部分居民償還的房貸利率水平在6%以上。面對新舊貸款利差的套利空間，不少居民選擇了借新還舊、以降低自身負債壓力。

此外，銀行提供的消費貸和經營貸整體定價較低約在3%至4%，社會存在利用可替代性貸款資源置換高成本存量房貸的動機。據人民銀行統計，2022年末按揭貸款餘額同比增長1.2%，增速創歷史新低。這其中就有提前還款的因素影響。

2023年年初至今，市場的風險偏好開始修復，但是「提前還貸潮」仍未結束。下調存量房貸利率不僅可以緩解居民負債壓力，亦能夠增加家庭消費意願。中金公司對此做過分析，假設存量

按揭利率下調70個基點，按照100萬元按揭貸款、等額本息還款計算，可降低月供約400元(人民幣，下同)，節約月供和總還款額約7%；全行業每年可減少房貸利息約3000億元，如果全部用於消費相當於2022年社會消費品零售額的0.7%。

但另一方面，下調存量房貸利率會進一步壓低銀行利潤空間。截至2023年3月，中國商業銀行整體淨息差為1.74%，係2010年有紀錄以來的歷史最低值。考慮到政策刺激信貸需求、鼓勵銀行向實體讓利，在低息差與LPR下調的雙重壓力下，銀行經營壓力不容小覷。

數據顯示，六家國有大行的個人住房貸款最多，佔比為69%；其次是股份制銀行，佔比為17%；再次是城農商行總計佔比14%。若下調存量按揭貸款利率1個百分點，銀行將減少營收4000億元，拖累銀行淨息差13個基點、淨利潤12%。從2022年末各銀行淨息差來看，在所有上市的國有/股份制商業銀行中，個人住房貸款佔比最小的平安銀行淨息差最高，達到2.75%；交通銀行的淨息差最低，僅為1.48%。

但筆者還是要重申此前觀點，銀行不能光算「小賬」、關注短期利益，也要算宏觀經濟的「大賬」，放眼長期發展。居民資產負債表如果持續收縮，到時又有多少增量資金願意入市買房呢？