

荃灣首置地流標 房協接手興建

標書未到底價拒賣地 地政總署：保障公帑

特區政府主動推出的第2幅港人首置官地，適逢樓價下跌及息口上升，加上地皮本身存有建築難度及有諸多出售條件限制等不利因素下，終至流標收場。此已是今年第4幅流標地，官地則是第2幅。特區政府現決定將此地交由房屋協會接手，負責興建首置單位。

大公報記者 林志光

特區政府為增加置業階梯，以及善用私人市場力量，於2020年推出本港首幅首置官地招標，位於觀塘前安達臣石礦場發展區內，當時招標反應踴躍，有多達9家發展商及財團入標競爭，最後由長實(01113)奪標。

特區政府遂於今年初決定將原私人住宅用地的荃灣油柑頭地皮，改為首置用地，並於上季推出招標。

然此地的招標反應出乎市場意料，上周五截標時，全港中大型發展商皆蹤跡杳然，最後只得來自佳明控股(01271)一份標書。

房屋局：該地適合作首置項目

地政總署昨日公布，因為此地的地價標金未達到特區政府就該用地所定的底價，所以不接納所接獲的一份標書。該署指出，特區政府不會就投標者出價的考慮作出揣測。出價往往視乎種種因素，例如投標者如何評估用地的吸引力和市場情況，以及其企業情況及發展策略等。特區政府只按既定機制，在市場公開出售賣地計劃內的土地。如沒有任何標價達到特區政府專業估價師所評估的底價，是不會出售土地，此是為保障公帑。在考慮最新的市場情況後，底價會在截標當日訂定。

房屋局發言人表示，特區政府會繼續豐富房屋階梯，以滿足不同置業人士的需要。目前，特區政府正繼續推展4個港人首置項目。儘管是次招標被取消，特區政府認為此地適合發展首置項目，因此，該局將會邀請香港房屋協會承接有關項目，在此用地興建首置單位。

分析指轉交房協恰當

房協表示，樂意與特區政府就此作進一步商討細節安排。房協作為特區政府的緊密合作夥伴，一向積極配合特區政府，發展不同類型的房屋項目，以滿足市民的住屋需要。面對目前殷切的住屋需求，房協認為必需維持可持續的房屋供應，故會盡力協助特區政府增加供應，為市民提供可負擔的住屋選擇。

助特區政府增加供應，為市民提供可負擔的住屋選擇。

針對油柑頭首置地交予房協發展，公屋聯會亦表示，這是恰當選擇。公屋聯會總幹事招國偉指，以往特區政府亦會以較便宜的地價將土地交予房協，興建資助房屋項目，相信房協能負擔，又認為房協的資助房屋項目，質素較房委會的「清水樓」高，認為交予房協發展是恰當的選擇。

對於今次首置地招標反應差，會否影響特區政府日後邀請發展商參與興建資助房屋，例如正推展的「樂建居」計劃，招國偉認為，毋須局限發展商的參與程度，認為繼續有發展商參與是好事，可以達至加快資助房屋供應的政策目標。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚則認為，特區政府推出首置地及樂建居等資助房屋先導計劃，原意是欲借助發展商的高效建屋能力，加快房屋供應。因此，特區政府或可以新思維，考慮以優惠地價批出土地予發展商，不能仍抱着價高者得、不達底價不批地的守舊方式來審批此類資助房屋用地，更不可過分依賴房協及市建局等半官方機構「硬啃」負責此類房屋供應。

今年第四幅流標創新高

關於樓市下行，對置業階梯中的私樓和首置重疊的問題，發展局局長甯漢豪表示，私樓的價格有些回落，與我們其他資助房屋的距離拉近了，可能對社會大眾來說也是一件好事，我們現時不需要過早有一些擔心或關注，我們目的都是希望房地產市場平穩、健康發展。

今年土地流標數目算是歷年最多，除上述油柑頭地皮外，還有特區政府今年初推出的赤柱環角道豪宅地。

另兩幅流標地分別是市建局推出的觀塘市中心第4及5區大型商業重建項目，以及港鐵(00066)推出的大嶼山小蠔灣車廠上蓋第1期商住發展項目。



荃灣油柑頭地及鄰近屋苑

配套不足成本增 發展商投資意欲減

專家之見

荃灣油柑頭首置地皮流標收場，市場歸因於地皮有先天缺失，以及在經濟復甦乏力及銀行加息周期拖累下，樓市前景不明朗等，均增加發展商的投資風險，導致棄投。

第一太平戴維斯估值及專業顧問董事總經理陳超國認為，特區政府在首置地加入不少條款限制，如出售單位的定價權完全控制在特區政府手中，卻未有在評估土地底價上充分反映該等條款所增添的風險。在現時樓市市況「唔算太好」下，發展商自然不願承擔不必要的額外風險。

中原測量師行張競達表示，地皮位

置較偏僻，交通配套不足，先天條件較遜，預計落成後亦難賣高價，發展風險較高，加上現時市道不景，樓價下跌，經濟前景不明等影響下，影響發展商投地意欲。

美聯測量師行董事林子彬指出，此地興建及售賣條件限制較多，發展商又需勘察毗鄰山坡及預防工程，增加建築成本，故考慮回報及風險因素下，不願意於淡市時冒險購入此類資助房屋地皮。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，本港以至全球的經濟復甦未如理想，本港樓價繼續逐步下滑，銀行卻不斷加息，已令發展商的投資風險陡增。

毋須賤賣土地

油柑頭「港人首次置業」項目推出時，市場對該地皮的估值出現分歧，估值分別由約18.8億至36.6億元，每方呎樓面地價(樓面呎價)約1800至3500元。估值出現分歧背後，說明市場對這個「首置」項目看不透，加上8折發售單位的要求，在市況不明的情況下，若市場對樓市「看跌」，意味投資有可能虧本，這是市場對這個「首置」項目反

應不積極的原因之一。在特區政府宣布收回油柑頭「首置」項目後，房屋局即時宣布邀請房協接手有關項目，顯示當局對項目有可能「流標」早作出兩手準備。筆者十分贊同特區政府果斷應變，此舉釋出兩大訊息：一、發展商壓價造成流標，也未必能阻礙土地發展步伐；二、特區政府掌握土地發展主導權，毋須賤賣土地。

油柑頭港人首置地資料

位置	麗城花園西北面
地段	荃灣市地段430號
用途	住宅(乙類)
地盤面積	523916方呎
地積比率	1.997倍
可建樓面	1046261方呎
單位數目	最少1940伙
單位實用面積下限	280方呎，七成以上單位超過375方呎
市場價值	19億-36億元
每呎樓面地價	1800-3500元
標書數目	1份
入標者	佳明控股
結果	流標
備註	發展商興建一所設有50個名額的展能中心暨50個宿位的嚴重弱智人士宿舍

大公報製表



透視鏡

蔡樹文

僅收到一份標書的荃灣油柑頭「港人首次置業」項目，因為地價標金未達到特區政府就該用地所定的底價，標書不獲接納。房屋局發言人表示，房屋局將會邀請香港房屋協會承接有關項目並在此用地興建「首置」單位。換言之，特區政府

凱柏峰III累收逾1700票 超額11倍

【大公報訊】信置(00083)夥嘉華國際(00173)及招商局置地(00978)合資的凱柏峰III，市傳截至昨晚8時，連日累收逾1700票，超額逾11倍，周五截票。長實(01113)油塘親海I最後9伙天台戶，安排周日第4度晒冷。

信置執行董事田兆源昨日下午表示，凱柏峰III本周五下午3時截票，同日公布抽籤結果，翌日展開首輪銷售，分組到場報到，第一組安排早上10時至10時半。

他指，凱柏峰III設計以意式莊園別墅為靈感，為區內首個意式別墅會所，項目園林及會所「Club Villa Garda」共超過7萬方呎。項目榮獲本地權威綠建環評新建築(1.2版)暫定金級認證，符合可持續發展原則，同時所有住宅單位均配備EV電動車充電。

此外，該盤獲中銀提供綠色按揭。中銀香港個人數字金融產品部副總經理劉寶萍稱，中銀香港作為香港首家推出「綠色按揭」計劃的銀行，中銀率先將綠色金融理念融入置業旅程中，提供「綠色按揭」計劃。客戶可透過中銀香港置業專家手機應用程式，全程線上辦理按揭申請及上載相關文件，亦可線上管理貸款後的賬單。同時，中銀香港亦為本地及跨境



▲田兆源(右)表示，凱柏峰獲中銀提供綠色按揭。旁為劉寶萍。

客戶提供一站式的個人化按揭及金融服務，滿足不同客群的財富管理需要。該行為凱柏峰III準買家提供「綠色按揭」計劃，專享額外高達6888元現金回贈，及高達1.6萬元的理財獎賞。

親海I推最後9伙天台戶

長實油塘親海I系列連環左右開弓，親海I II全盤尚餘的32伙特色戶，繼前日公布周六發售後，親海I昨日上載價單4號及最新銷售安排，壓軸推出終極9伙分層連天台特色戶，包括4伙一房戶，2伙兩房戶及3伙三房一連儲物房，實用面積273至736方呎，周日先到先得，折實平均呎價



▲親海I 9伙分層連天台特色戶。

18517元。折實最低為1座27樓K室的一房連天台特色戶，實用面積273方呎，天台118方呎，折實438萬元，折實呎價16044元。折實銀碼最高為1488.4萬元。連同早前撻訂並安排周六重售的3伙，親海I系列於本周末兩日共推售44伙。

長實銷售經理陳詠慈指，親海I臨海而建，三房連天台特色戶可選用集團提供的「3房1.2+3換樓付款計劃」，一按可高達90%，首期只需10%，3年期低息息惠優惠，首年定息1厘、第二年定息2厘、第三年定息3厘，供息不供本，毋須提供任何入息證明文件及免壓力測試，輕鬆換樓。

複式戶只設一廁 人有三急要多走幾步

花絮

長實(01113)油塘親海I II提供28伙兩房複式戶，是區內罕有的供應，並命名為「雙親雙愛」，分別為連天台特色戶及地下花園複式戶，各佔14伙，實用面積由501至523方呎。

「天台特色戶」顧名思義就是附連170至172方呎的天台，而「地下花園複式戶」就有連104至115方呎花園。

雖然單位面積最大不過523方呎，

但以複式開則設計，予人顯得更高格調，客廳與睡房分開樓層，增加隔音與私隱度，比普通單位檔次有提升一級的感覺，加上位處市區地段，市場普遍有較大渴望。

不過，該複式單位全屋只有一個廁所，更設在上層，使用時便要「多走幾步」甚為不便。參考近年個別新盤，亦有相若間隔設計，例如PARK YOHO Bologna複式單位，廁所與睡房亦設在上層。

親海I II複式戶圖則

