

信置財團逾19億 奪九龍城重建地

每呎僅4694元 代理：市區地價十年新低

今年經歷6幅地皮慘遭滑鐵盧流標後，終靠市建局的中型規模項目破冰。上月截標的九龍城盛德街／馬頭涌道前公務員建屋合作樓宇試點項目，由信置（00083）夥招商局置地（00978）及鷹君（00041）合組財團奪標，中標價19.34億元，每方呎樓面地價約4694元，較同由信置去年10月以每呎8571元投得的土瓜灣榮光街項目，市區麵粉價一年跌45%，料是市區近10年最低。

大公報記者 梁林林

市建局表示，按照發展合約，中標財團須在項目內預留3個位於低層的住宅單位，予市建局推行原址「樓換樓」計劃；考慮市建局預留單位所涉及的建築支出及所佔的樓面面積，市建局評估項目的樓面地價為每方呎4694元。

較去年鄰近地皮呎價低45%

市建局項目的招標條款一向較為簡單，據了解，今次跟以往一樣，發展商需出價競爭項目合作發展權，並為將來賣樓收益設下分紅界線。當收益逾82.5億元，發展商之後所賺，便須分紅40%予市建局；以總可建樓面約41.5萬方呎計，即將來每呎樓面賣價約達19884元，便可獲分紅。市建局年前曾相繼推出附近的數個土瓜灣重建項目，其每呎樓面賣價的分紅界線達2.3萬至2.6萬元，今次明顯有所調低，反映該局對樓市前景也較未許樂觀。

盛德街項目上月中截標，合共接獲至少6份標書，包括新地（00016）、新世界（00017）、會德豐、嘉華（00173）、信置等亦有入標，最終由信置牽頭財團奪標。翻查資料，同屬市建局旗下重建項目土瓜灣榮光街／崇安街發展項目，去年10月由信置及招商局置地財團，以約23.88億元奪標，每呎樓面地價約8571元，當時屬低市場估值下限近10%，亦較同年3月批出的同區另一項目低近25%。惟地價低處未算低，樓市經歷了一年驚濤駭浪，最新的市區麵粉價已撻落不足5000元，足足暴插45%。

信置副主席黃永光表示，集團非常高興與夥伴招商局置地及鷹君合作投得優質用地。集團對國家及香港發展前景充滿信心，全力支持。項目位



盛德街／馬頭涌道項目小檔案

地盤面積	4.6102萬方呎
總可建樓面	41.4920萬方呎
單位數目	約640個
獲邀入標發展商	32家
入標發展商	最少6家
中標發展商	信置夥鷹君及招商局置地
地價	19.34億元
每呎樓面地價	4694元

大公報記者整理

置優越，在「起動九龍東」計劃帶動下，地區蛻變蓬勃發展，靜中帶旺，簇擁九龍中部優質中小學校網，盡佔地利。區內發展成熟，鄰近宋皇臺及土瓜灣地鐵站，交通四通八達，配套齊全，為合作方的土地儲備增添一幅上佳的地皮。擬定發展優質、舒泰適意的住宅，為地區注入動力。

分析料發展商出價續審慎

美聯測量師行董事林子彬表示，是次項目位處市區，發展條款較之前批出的啟德地皮簡單，潛力優厚，入標反應不俗，惟未來東南九龍區不乏一手供應，加上市場存在不少變數，包括息口仍然高企，料令發展成本及風險增加，是次發展商出價審慎，批出的地價更遠低於市場預期。值得留意，是次項目樓面呎價僅4694元，更較2013年6月前的啟德區第一幅港人港地樓面呎價4913元為低。由於近期售出的地皮地價持續偏低，故預計短期內地價仍會繼續調整，發展商投地出價將傾向審慎。



◀九龍城重建項目開標，每呎地價跌至不足5000元。

平衡流標與低價 撥開樓市雲霧

新聞分析 梁林林

今年地皮招標諸事不順，經歷6度流標後，終由市建局項目打破困局，以低價批出九龍城盛德街重建項目的發展權。相信市建局今次審標是經過深思熟慮，在流標與低價批地之間取得平衡，選擇後者以減低對樓市及社會造成更大衝擊及不明朗氛圍。

市建局緊貼市況 下調分紅線

樓市越跌越殘，去年樓價倒跌15%後今年一度回升，惟後勁不繼樓價再度調頭向下，整體市況於減辣後更加劇頹勢。大市瀰漫悲觀情緒，市民入市意欲低迷，個別二手屋苑呎價已勁插兩成，業界預計全年樓價埋單下挫5%，其實以刻下樓市慘況，跌幅實屬輕微。樓價抽水自然連帶地價也難獨善其身，齊聲下跌是意料中

事，只是市區地價跌至不足5000元確實帶點嘩然的意外感覺。

然而，是次意外又似乎帶點意料之內。其實市建局今次低價批地，從其調低分紅呎價已見端倪。當局為盛德街項目的賣樓收益設下的分紅界線，是當收益逾82.5億元，發展商之後所賺，便須分紅40%予市建局；以總可建樓面約41.49萬方呎計，即將來每呎樓面賣價約達19884元，便可獲分紅。市建局年前批出附近的數個土瓜灣重建項目，其每呎樓面賣價的分紅界線達2.3萬至2.6萬元，是次相對調低最多24%，可見該局對發展商出價及後市也未敢樂觀，故此在標價上作出重大讓步。與其流標不批再面對跌市、地價再插水的風險，倒不如當機立斷現價批出，免得夜長夢多。

事實上，土瓜灣、九龍城和啟德

一帶為新樓供應重鎮，盛德街項目規模適中，切合眾多發展商承擔力及風險管理，截標當日多數專家均有信心流標機會低，果然未有遍地眼鏡碎片。

地價成市場參考指標

唯一毗鄰馬頭圍邨項目，有計劃改建發展為約4000伙的大型公營房屋，預料盛德街項目景觀日後或受影響。此外，該項目位於港鐵宋皇臺和土瓜灣中間，與兩站有所距離，交通略為不便，對項目稍打折扣，這亦反映發展商落標出價所考慮的因素。

盛德街重建項目為公務員合作社試點項目，為日後陸續釋出的同類項目打開缺口，關鍵在於今個項目地價必成日後參考指標，若然樓市繼續沉淪，地價難望扭轉跌勢，發展商出價續傾向審慎，地價恐再尋底。

重建公務員合作社試點項目 釋出土地價值

社區發展

信置（00083）牽頭財團是次奪得的項目位於馬頭涌道51至77號、盛德街12至34號，及馬頭角道2至4A號，屬於市建局其中一個重建公務員建屋合作社樓宇試點項目，於2020年5月開展並獲特區政府授權進行。

至於項目地盤面積約4.6萬方呎，最高可建樓面面積約41.5萬方呎，日後提供約640伙住宅。市建局

規定項目住宅單位的最小面積為300方呎（不計露台及工作平台）；至少一半單位的實用面積不得超過480方呎。

今次市建局重新規劃後，將項目地面臨街的部分後移，以騰出土地擴闊地面行人空間，改善該區的步行環境。成功取得本項目的發展商或財團，須按合作發議中所列明的建築設計、標準與品質、可持續發展和智

能系統等的要求，興建新發展項目。

市場上有分析意見認為，是次為公務員合作社試點項目，故即使地價市場預期低，但成功批出土地發展，相信亦有助日後釋出更多同類項目作重建。惟是次的地價將會為往後推出的項目地價構成一定壓力，並將會繼續調整，而發展商仍然會較保守，出價亦會傾向審慎。

憧憬減息地產股造好 成交重上千億

【大公報訊】美聯儲局議息後維持利率不變，而美聯儲公開市場委員會估計明年息口將下調0.75厘至4.6厘。市場對2024年啟動減息預期增強，提振港股昨日表現。恒指跳高近200點開盤，最多升349點，可惜升勢不斷縮窄，收市升173點，報16402點。科技指數收市升12點，報3698點。大市交投額重上千億，主板成交額1022億元，較上日增加35%，然而，北水見市升隨即急急沽貨，港股通昨日錄得資金淨賣出96.98億元，扭轉上日淨買入8.55億元。

美息向下將可減輕本地地產發展商借貸成本，本地地產股昨日股價跑贏大市，新世界（00017）、新地（00016）股價雙雙升3.4%，各報11.52元、80.6元；恒地（00012）股價有3.3%進賬，收市報23.05元。息口將開啟下行周期，房託基金（REITs）等收息股的投資價值顯著增加，置富產業（00778）股價升4.9%，報4.9元；領展（000823）股價升4.6%，報40.3元；陽光房地產基金（00435）股價升4.4%，報2.11元。

專家薦領展及順豐房託

光大證券國際證券策略師伍禮賢表示，基於未來一年息口向下預期，固定收益產品的吸引力將減退，資金料轉向風險較高的股票資產。在加息周期被看

▶美息向下，本地地產股昨日跑贏大市，並助恒指上揚173點。



本地地產及房託股昨日表現

股份	昨收(元)	升幅
新世界發展(00017)	11.52	+3.4%
新鴻基地產(00016)	80.60	+3.4%
恒基地產(00012)	23.05	+3.3%
置富產業(00778)	4.90	+4.9%
領展(00823)	40.30	+4.6%
陽光房地產(00435)	2.11	+4.4%

策略師趙耀庭稱，有望看到美聯儲局於2024年上半年開始減息，經濟將於2024年稍後時間迎來復甦。因此，全球風險偏好將日益增加，小型股及周期股可能會跑贏大市，新興市場或可以跑贏美國資產。

港燈與南瑞簽合作協議 研接駁零碳電力

【大公報訊】因應香港要在2050年前達到碳中和的目標，港燈（02638）與國家電網旗下南瑞集團昨簽訂合作框架協議，探索在多個領域展開合作，包括：南瑞透過最先進的遠動終端裝置，參考國家電網現行的設計，提

供方案提升港燈電力系統的遠距監控，以邁向全面自動化。同時，為配合特區政府在未來由內地輸入更多零碳能源，港燈正積極準備、着手研究和規劃如何能夠安全穩置地，由內地輸入的零碳電力接駁上本身電網，而南瑞在跨省輸電經驗豐富，其「高壓直流輸電系統」的技術達世界領先水平，將協助港燈全面檢視及分析電網及發電系統，進行產品改進和研發，度身訂造電網優化方案。

深化交流 促進能源轉型

港燈董事總經理鄭祖瀛表示，南瑞在內地及海外擁有高端技術及豐富的實踐經驗，深信透過雙方合作交流，一定能夠發揮優勢，協助港燈全面強化電網，進一步提升供電可靠性，配合香港社會發展的用電需求，亦為未來由內地輸入零碳能源，及早做好規劃。

南瑞集團董事長山社武亦表示，



▲右起：南瑞集團董事長山社武、環境及生態局局長謝展寰及港燈董事總經理鄭祖瀛。

作為國家電網直屬科研產業單位，一直致力透過具有國際領先水準的技術及產品，為業界提供不同的項目以提升業務水平，期待與港燈緊密合作，一起推動兩地人才及技術交流，共同促進公司發展。

環境及生態局局長謝展寰出席儀式時表示，特區政府訂立四大減碳策略，即「淨零發電」、「節能綠建」、「綠色運輸」和「全民減廢」，積極從源頭減少碳排放。期望兩間企業合作，可以把國家電網先進創新技術結合香港的實際情況落實到位，促進能源轉型。

根據協議，雙方將展開恆常人才交流計劃，互派資深工程師擔任講者，透過線上或進行實地調研等方式互動，提升工程人員技術水平，並合作分析業界常見的難題和個案，特別是港島區有大量摩天大樓，以垂直供電為主設計的電網結構複雜且具代表性。南瑞希望透過今次合作，進一步了解這類電網在設計上的特點，及分享在不影響社會經濟和活動的情況下，如何應對現有網絡和設備進行維修和保養時遇到的挑戰，從而發展更多符合垂直城市電力供應和相關的項目，協助提升電力產業的水平。