



地產

柴灣樂建居流標 唯一標書未到價

特區政府：適時檢討安排 分析指高息環境削投地意欲

首幅位於柴灣的私人興建資助出售房屋先導計劃（樂建居）土地，上週五截標時收到1份標書，可惜入標者建議地價的標金未達特區政府所定底價，因而收回土地。特區政府表示，適時檢討招標安排。消息人士稱，高息環境削弱投地意欲。

大公報記者 樓向陽

地政總署昨日公布，柴灣祥民道樂建居住宅地，上週五所收的唯一標書，投標者為安保工程控股（01627）旗下的極好有限公司。因為其建議地價標金未達到特區政府就該用地所定的底價，所以不接納所獲該份標書。特區政府是按既定機制在市場上公開出售此用地，如沒有任何標價達到特區政府專業估價師所評估的底價，不會出售該土地，此為保障公帑。而底價會在截標當日訂定，以便考慮最新的市場情況。特區政府是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。

續鼓勵發展商 參與樂建居計劃

特區政府發言人表示，將會密切留意市場的發展，適時檢討是否需要根據市場發展調整樂建居的部分主要參數及未來其他用地的招標安排。同時亦會繼續鼓勵私人發展商以私人土地形式參與樂建居計劃。亦會繼續提供更多資助房屋，並豐富房屋階梯，讓市民置業安居。

該發言人續稱，去年中公布的樂建居政策框架，有公開招標形式及私人土地形式兩種發展模式，旨在善用市場力量，讓私人發展商參與發展資助出售單位，以提高整體發展容量。該框架是在綜合考慮為市民提供更多資助出售單位的選擇、有關單位在置業階梯中的定位、對私人發展商的吸引力等不同因素

而訂定，並已反映持份者的意見。政策框架已清楚列明各項主要參數，在賣地條款中亦已反映相關要求。相信有關安排已提供足夠誘因讓發展商參與，以及確保單位質素。

因此，特區政府早前已表示會在上半年起分批招標出售3幅樂建居用地，首幅是柴灣祥民道用地。此地提供不少於700個私人興建資助出售單位，發展規模適中。發展商須以市價六五折（即35%的折扣率）出售單位，而地政總署在計算有關用地的底價時，亦已考慮有關折扣率。考慮到祥民道用地位於市區，並鄰近地鐵站，政府認為該用地適合作為樂建居用地，讓發展商參與發展私人興建資助出售單位。

傳融資成本6厘 發展商卻步

對於首幅私人參建資助房屋土地流標，消息人士認為，高息環境令發展成本與風險增加，削弱投資意欲。據悉，在公布樂建居計劃後，多間發展商對參與建設資助房屋感興趣，並事前做了充分的準備功夫。然而，銀行提供的貸款成本高達6厘，昂貴的利息大幅增加發展成本，故最終放棄競投。

屋宇聯會總幹事招國偉建議，其餘兩幅建議用地，一幅為東涌東填海區的東涌第122區地皮，至今未推出招標，地盤面積約1.4公頃或約15.1萬方呎，提供1600伙，另一幅暫未公布詳情，應審慎研究，在適當時機才推出，避免出現再流標的情況。



粉嶺項目獲批則 料建2000伙

【大公報訊】屋宇署於5月份共批出14份建築圖則，其中住宅及商住發展項目佔9份，包括山頂馬己仙峽道30至38號重建項目及粉嶺烏鴉落陽項目。

山頂重建項目准建4幢豪宅

新世界（00017）夥招商局蛇口工業區控股合作發展的粉嶺烏鴉落陽項目，正待跟特區政府完成原址換地協議及補地價，現獲批以組裝合成建築技術，在2層地庫之上興建4幢35層高商住大廈，住宅及非住宅可建樓面分別約93.21萬方呎及18.6萬方呎，料提供約2000個住宅單位。另由周大福企業等於去年斥約50億元購入的馬己仙峽道30至38號豪宅地盤，現獲批准建4幢2至3層高分層住宅大廈，可建樓面約4.88萬方呎。

會德豐地產去年投得的堅尼地城西寧街地皮，獲批在2層地庫之上，建2幢29層高商住大廈，總樓面約24.79萬方呎。兆安地產李太持有的渣甸山白建時道41至45號豪宅地，獲批准建1幢5層高分層住宅大廈，可建樓面約9542方呎。

此外，新地（00016）月前與特區政府達成粉嶺北第10區地皮的原址換地協議，集團昨日公布，該項目的首階段地盤面積約9.89萬方呎，可建商住樓面約30.81萬方呎，補地價金額為5.1668億元，次階段則容後再按機制商討；並期望是次協議有助北部都會區的發展提速提效。

不應直接比較



私人興建資助出售房屋先導計劃發展項目「樂建居」，首個推出公開招標的用地，位於柴灣祥民道柴灣內地段第185號，於上週五截標，地政總署昨日公布，因為地價標金未達到政府就該用地所定的底價，所以不接納所獲的一份標書。

特區政府推出「樂建居」項目招標時，由於地盤在山坡附近，加上有各種先設條件，坊間有評論表示，在建築周期長及市況不明朗情況下，發展商很難評估項目能否賺錢，預料發展商反應不會太熱烈，截標結果證明了市場研判。

較早前，沙田小瀝源順源圍被形容為「蚊型」地，估值只有約5.79億至9.4億元住宅地，合計收到11份標書，多間大型發展商都有入標，市場對兩幅地反應出現巨大反差。

「樂建居」有一定條件限制，包括住宅單位總數不得少於700個，中標者須為政府興建長者日間護理中心，及體弱長者家居照顧服務隊辦公室，對於本地發展商來說，是一次新嘗試，考慮因素自然較多，不應與純私人住宅地直接比較，外間亦不應就一幅地流標對整體樓市走勢下判斷。