

堅守高地價 東涌地流標

特首：無須出台特別政策遏抑土地價值

本港衍生「上車難」、劊房盛行等連串房屋及社會深層次矛盾問題，其中一個原因是源自港府的高地價政策，麵粉價高，麵包價當然更高。港鐵東涌牽引配電站物業發展項目昨宣布流標，業內人士分析，今次流標主因是政府定下的補地價水平過高及分紅比例太進取，加上東涌線延線要8年後才通車，各項因素均減低發展商追價興趣。特首林鄭月娥昨在傳媒訪問中談及房屋供應問題時，表明無意改變坊間所指的高地價政策，認為不覺得應出台特別政策，遏抑土地價值。政府發言人昨亦回應稱，東涌地皮流標影響不大，料今年房屋供應仍會超標。

●香港文匯報記者 顏倫樂



近十年主要流標地皮資料

鐵路招標項目	樓面(方呎)	標書數量	當時補地價(億元)	流標/流拍(月/年)
荃灣西站5區灣畔項目	223.5萬	4	73.76-95*	1/2012
大圍站項目	287.9萬	3	127	7/2012
天水圍輕鐵天榮站項目	98.2萬	0	26.86	2/2013
天水圍輕鐵天榮站項目	98.2萬	3	/	1/2014
東涌牽引配電站物業發展項目	93.9萬	5	47.65	11/2021
官地招標項目	樓面(方呎)	標書數量	當時估值(億元)	流標/流拍(月/年)
白石角科進路項目	71.5萬	7	35.79-50.1	3/2014
青衣網山路項目	47.4萬	9	19-28.4	11/2015
元朗朗頭項目	36.7萬	10	9.9-18.4	1/2016
山頂文輝道項目	40.4萬	5	242-364	10/2018
啓德第4C區5號商業或酒店項目	61.2萬	9	89-98	1/2019
啓德第4C區4號商業或酒店項目(議訂)	86.3萬	6	111.24**	9/2019
啓德第4C區4號商業或酒店項目	86.3萬	5	73.45-103.6	9/2019
啓德第2A區4號、5(B)號項目及10號商業項目	116.0萬	4	63.8-104.4	5/2020
東涌第57區商業項目	126.1萬	3	31.5-50.5	10/2020

*估值 **成交價 製表：記者 顏倫樂



香港樓市高位徘徊之際，卻突然出現住宅地皮流標，市場關注今次東涌住宅地皮流標對樓市有何啓示，綜合測量師的意見，今次流標與地皮的條件不佳、港鐵的補地價索價過高有關，料屬個別事件，無關樓市信心問題，大市升勢料不會被打斷。

補地價高估算逾1倍

泓亮諮詢及評估董事總經理張旭楚對地皮流標並不意外，他直言早已預料到流標：「5,000元補地價都預咗流標」，相信今次流標只屬個別事件，不會影響到樓市走勢。張旭楚認為，補地價金額過高是今次流標的主因，其個人預測項目的補地價金額為每方呎2,500元，但最終市傳的補地價卻超過5,000元，再加上建築費每呎約6,000元等，項目未來呎價要賣1.6萬元以上才可能有利潤，因此令發展商卻步。

他又說，政府訂定的補地價金額通常是參考同區的現有土地成交個案，東涌區過去甚少相關土地買賣，政府難以掌握市況。再加上建築成本較過去數年已有明顯上升，若政府在訂定補地價金額時低估相關成本，便會與市場預期出現明顯落差。

港鐵接駁有排等

萊坊估價及諮詢部高級董事黃嘉詠認為，流標主因是補地價偏高，較市場預期高出逾10%至20%，令投資回報降低，因而令發展商對入標價有保留。另外，地皮現時未有鐵路站直接覆蓋，且離東涌地鐵站及市中心較遠，未來的東涌延線預計在項目落成後仍有一段時間才竣工，發展商可能因而出價保守。

普華永道總監(專業產業諮詢及估值)李雋傑亦表示，項目流標屬預期之內，指項目補地價金額水平太高，計及向港鐵支付的分紅，發展商難以獲得合理利潤，以東涌東環及昇龍為例，兩個項目每方呎售價大約只有1.3萬元至1.6萬元。

中原測量師行張競達則對東涌配電站地皮流標感到意外，畢竟鐵路沿線大型地皮供應少有，認為流標較為可惜。他指，項目早前截標共收到5份標書，反應不差。他也認同流標主因是補地價過高，港鐵分紅亦較進取，令到發展商出價有保留。此外，擬建的東涌線延線目前尚未動工，距竣工仍有一段時間，加上地皮位置比較偏離市中心，而東涌樓價向來低水，升勢較其它地區溫和，亦因而令發展商出價較保守。

●香港文匯報記者 顏倫樂



市場人士皆認為，今次東涌港鐵項目補地價高，而且建站需時，降低了交通優勢的吸引力。 資料圖片

東涌牽引配電站物業發展項目

在10月29日截標，當日現場有5間財團入標，包括長實、恒地、華懋、新地及信置等，但港鐵罕有地未有即日公布標書數目，到翌日才公布收到5份標書，其舉動已惹來市場揣測，有評論預言極大可能會流標。及後港鐵亦一反傳統，於事隔7日後才公布結果，結果一如所料地皮流標收場。

官地流標，無論住宅地或商業地，近年其實不罕見，不過港鐵對上一次的住宅地皮流標，卻要數到2014年1月的輕鐵天榮站項目，距今已有7年。而過去流標，港鐵一般都會作出解釋，例如指標書內容不符合要求，又或指發展商開出條件不理想令港鐵無法收回成本等等，但今次東涌項目則沒有相應的交代，只簡單宣布不接納任何標書文件，招標透明度下降外，亦令流標原因變得神秘。

市場批補地價分紅心雄

中原測量師行張競達認為，今次項目流標主因是補地價過高，港鐵分紅亦較進取，令到發展商出價有保留。此外，擬建的東涌線延線目前尚未動工，距竣工仍有一段時間，加上地皮位置比較偏離市中心，而東涌樓價向來低水，升勢較其它地區溫和，亦因而令發展商出價較保守。

據了解，項目雖然有靠近東涌車站的地利，但其實該站仍未動工，政府年初更預料要到2029年才啟用，若先發展住宅，居民就要先用其他路面交通，預計落差1至2年。不過，即使基建未完善，項目市傳補地價卻已高達47.65億元，折算每方呎約5,072元，相比去年10月日出康城13期每方呎補地價約3,600元高出四成，而當日13期的每呎補價已是區內新高。

除補地價外，發展商還須就分紅比例向港鐵提出建議，分紅比例不得少於15%，並須以價高者得的「一口價」決定勝負，最少為2.5億元。而連同補價，市場此前對地皮估值介乎56億至75.2億元，每方呎樓面地價約6,000至8,000元。

對此，一眾測量師齊指政府索價過高是流標的主因(見另稿)，不過有意思的是，特首林鄭月娥在昨日播出的電視訪問中，就為政府的地價政策辯護，表明無意改變坊間所指的高地價政策，認為不覺得港府應出台特別政策，遏抑土地價值。她解釋指，香港的房屋市場一分為二，當中七成是公營房屋，涉及政府行為，另外三成私營房屋，很多人喜歡來港置業，政府會提供更多土地，供應較為充足，令樓價不會推得太高或太快。

港府：財年供應已超標

由於今次東涌牽引配電站項目供應量最高達1,800伙，屬於今年政府賣地計劃的重點，今次流標令市場人士憂慮或會影響政府全年供應目標。而在港鐵今年計劃推出的3幅鐵路項目(合共4,050伙)中，有兩幅來自東涌，除牽引配電站項目外，另一幅巨無霸東涌東站1期仍未推出，這幅地皮的推出時間會否受流標影響亦備受關注。

一旦本財年上述兩幅東涌地未能成功標售的話，那麼本財年的供地將會變得完全倚重私人發展項目，情況將非常不健康。但政府發言人回應指，截至第3季，本財年私人房屋用地供應可提供約13,700伙，已超過全年供應目標12,900伙。今次東涌項目未能如期推出，對本年度私人房屋土地總供應影響不大。發言人補充，政府會繼續加快造地建屋的步伐，預期在第四季仍會有不同來源的用地推出。

元朗2地申起樓 合計逾6千伙



城規會接獲來自新田練板村及元朗南生圍樂基村項目申請，兩者皆有提及修復濕地事宜。圖為南生圍。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府早前高調提出「北部都會區」概念，刺激財團加快發展新界地盤。城規會昨日接獲兩宗新界用地建屋申請，均位於元朗，合共提供6,173伙。較大規模為元朗新田練板村地，計劃興建4,176伙單位，總樓面約234.7萬方呎，規模較區內指標屋苑PARK YOHO涉約3,100伙更大。

城規會文件顯示，新田練板村項目地盤面積約183.1萬方呎，申請人計

劃以1.53倍作發展，其中住宅部分以1.5倍作發展，計劃興建29幢7至18層高大廈，提供約4,176個單位，涉約230萬方呎。項目設4.6萬方呎非住宅樓面，擬建4幢2層高建築物，包括1幢作社福設施、3幢作會所設施，整個項目總樓面約234.7萬方呎。

練板村項目提供4176單位

申請人表示，該項目將修復不少於

地盤面積20%的濕地，涉及約30萬方呎。連同「自然保育區用地」的濕地修復區，修復濕地的總樓面約59.4萬方呎，有關地皮建議租予養魚戶，以提升濕地生態價值和濕地緩衝區的功能。

南生圍興建108萬呎樓面

另外，有財團亦計劃於元朗南生圍樂基村用地建屋，作綜合發展，計劃興建1,997伙住宅，涉及108.48萬方呎。文件顯示，地皮面積約73.6萬方呎，申請人擬將作綜合住宅發展及濕地修復計劃，擬以1.548倍地積比率作發展，計劃興建7幢不多於15層高(連2層地庫)的大廈，涉105.14萬方呎。

項目亦會興建3幢不多於3層高的非住宅物業，以作會所及社會福利及零售設施，非住宅樓面3.3萬方呎，車位數目多達724個。申請人指，擬議發展包括把不少於31%的地皮面積，即約21.73萬方呎作濕地修復區，以遵守「不會有濕地淨減少」的保育原則，另亦擬議把魚塘出租予養魚戶，以確保魚塘得到長遠的妥善保養和管理，並提升濕地的生態價值及濕地緩衝區的功能。

CCL 結束五連跌

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新一份施政報告利好樓市，樓價走勢靠穩。反映二手樓價的中原城市領先指數CCL，最新報186.27點，按周升0.05%，結束五連跌，並反映施政報告公布後首周市況。該行分析，11月初美聯儲啟動縮減買債規模，影響將於11月下旬公布的CCL中反映，展望CCL將很快找到支持。

中小型單位指數6連跌

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報186.27點，按周升0.05%。9月下旬美國預告減買債，樓價走勢開始回軟。10月初施政報告利好樓市，CCL單周回穩。11月4日美聯儲正式啟動縮減買債規模，對樓市的影響將於11月下旬公布的CCL才開始反映。展望CCL很快可以找到支持，並於高位企穩。

其他指數方面，大型屋苑領先指數CCL Mass報188.41點，按周跌0.19%，連跌6周共2.55%。CCL(中小型單位)報186.54點，按周跌0.15%，連跌6周共2.24%。CCL(大型單位)報184.85點，按周升1.14%，結束五連跌。

9月美國預告快將減買債，樓價隨即結束10周於歷史高位爭持。樓價回軟4周計，CCL累跌1.41%，CCL Mass累跌1.95%，CCL(中小型單位)累跌1.60%，CCL(大型單位)累跌0.35%。

受「北部都會區」利好消息帶動，新界兩區樓價持續企穩。新界西樓價指數報177.16點，按周升0.06%。新界東樓價指數報200.51點，按周跌0.44%。港島樓價指數報189.68點，按周跌0.93%。九龍樓價指數報181.21點，按周升0.35%。施政報告後，港島樓價波幅明顯收窄，九龍樓價亦單周止跌。

WSB 2期加推58伙

香港文匯報訊 新地旗下天水圍濕地公園項目Wetland Seasons Bay 2期昨日加推價單第2號，推出58伙應市。項目價單第2號的折實平均呎價為14,750元，屬原價加推。價單涵蓋1房連儲物房至4房間隔，包括5伙特色戶。新價單單位定價642.84萬至1,226.27萬元，

呎價15,864至20,604元；折實價530.34萬至1,011.67萬元，折實呎價由13,088至16,998元。發展商表示，入場價單位為第1A座1樓C6單位，面積為363方呎，屬1房連儲物房間隔，以現金付款計算，折實價為530.34萬元。