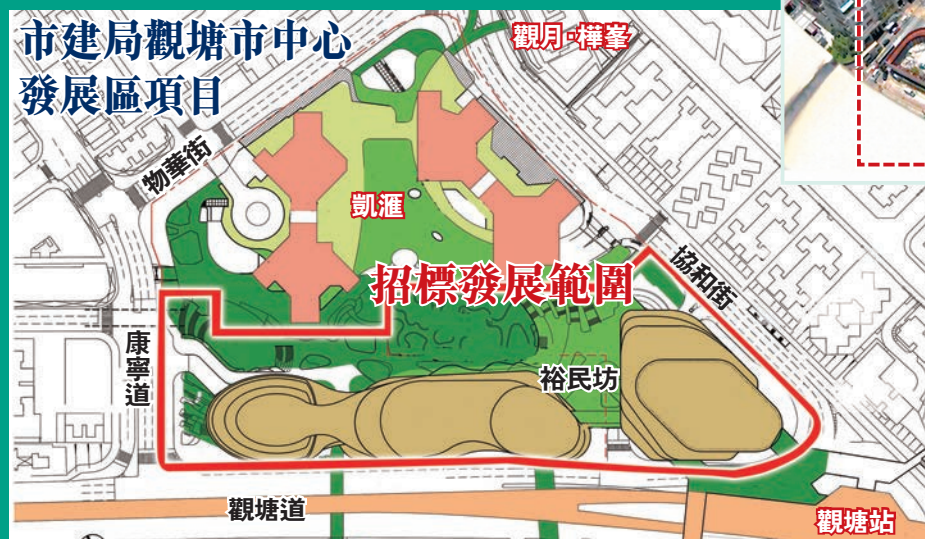


觀塘商地僅收1標 15年來最差

流標風險提升 財爺：不賤賣土地

本港地產投資市場仍受經濟環境因素考驗，財團投地依然保守，除前日赤柱住宅官地未到政府底價而流標外，昨日市建局旗下觀塘裕民坊商業項目僅得新地一家財團入標，收標情況為2008年紅磡必嘉園地盤後，15年以來最差。市場猜測不少發展商或因「計唔掂數」放棄入標，項目流標機會極大。有測量師建議項目改作住宅發展，惟政府明言賣地隨行就市，但也不會賤賣地皮。

◆香港文匯報記者 黎梓田



市建局觀塘市中心發展區項目(裕民坊商業項目)昨日截標，雖然市建局邀請19家發展商及財團入標競投，但最後僅得新地一家財團入標，收標情況為15年來最差。翻查資料，對上一次只收到1份標書的市建局項目，為2008年4月紅磡必嘉園地盤(即御悅現址)，之後則是長實在2014年投得的深水埗海壇街229A至G號(即愛海頌現址)，當年只收到2份標書。

地皮估值5個月跌五成
其實，近期樓市雖然有回暖，但市場對經濟及樓市前景仍然審慎，除赤柱住宅官地前日流標外，政府上月中批出的啟德地皮，每呎樓面地價僅6,138元，地價重返8年前，並較市場預期下限低23%。市場今次對裕民坊商業項目估值已經大幅下調，最新估值介乎約87億至130億元，每呎樓

面地價4,000元至6,000元。相較去年8月招意向時的估值151.6億至259億元，每方呎樓面地價7,000元至1.2萬元，大幅回落43%至50%。
測量師、華坊諮詢評估資深董事梁沛泓指出，裕民坊商業項目入標反應比預期更冷淡。他認為，市建局財務上需要自負盈虧，若最終標價過低，不如向政府申請改作商場及住宅發展，不建議「賤價」批出項目。

測量師籲改劃商住用途
梁沛泓續指出，項目將連接觀塘地鐵站及apm，是一幅優質地皮。為支持起動九龍東CBD2的發展，項目早於2006年的方案已有着商廈元素。但近年來，在工廈活化政策帶動下，預見九龍東將繼續有大量的新商廈供應。另從規劃大綱圖看，地鐵觀塘線的北面區域基本作住宅用途，南面區域作商業用途，

所以項目更改用途並不會與周邊產生不協調。他表示，若更改為商住用途，地積比率可維持相若，項目地價可達180億元。
另值得留意的是，觀塘一帶近年落成的商場，有「裕民坊 Yue Man Square (YM2)」，該商場及公共設施總面積逾35萬方呎。而新地及載通國際剛落成的「The Millennity」亦提供商場樓面約50萬方呎。加上觀塘市中心第四及第五發展區該商業項目約70萬方呎商場，單計新商場樓面就有155萬呎，還未計及已發展多時的apm等零售樓面。
財政司司長陳茂波昨一併回應赤柱住宅地流標時說，樓價去年1至11月間下跌13%，是有秩序的調整，只是慢慢回落，個人對赤柱豪宅地流標不感到意外，並指政府每次賣地由地政總署按當時市況釐定底價，而在樓市調整下，通常地價跌幅快於樓價，個別政府地皮跌幅不少。

政府不因財赤急賣地
他又指，政府無高地價政策，賣地隨行就市，但亦不需要賤賣，不到價可以不賣，不會因財政赤字大而心急去調整地價來賣地。
觀塘市中心項目為市建局歷來規模最大的單一重建項目，以5個區域進行分階段發展，上述第四及第五發展區，為最後一個發展區域，發展至今已歷時逾20年。該址前身為裕民坊部分，地盤面積為27.55萬方呎。項目完成後預計總樓面面積上限為216.59萬方呎。
裕民坊商業項目於去年9月截收意向時，共接獲24份意向書，包括恒地、長實、信置、華懋、遠東、鷹君及中國海外等，其後在11月市建局邀請當中19家發展商及財團入標競投。

地產商催撤辣 何永賢稱未跌夠

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本港樓價一直冠絕全球，政府自2010年起連番推出「辣招」遏市，包括實施多項印花稅，無奈仍持續高企，直至去年因第五波疫情及加息才令樓價回落約15%，商界近期多次要求政府撤辣。在昨日立法會會議上，地產及建造界議員龍漢標提出質詢，再次追問「撤辣」時間表，不過房屋局長何永賢稱辣招一直「行之有效」，目前無須調整，並指樓價雖回落，但整體仍然是一般市民難以負擔水平。
減少外來需求行之有效
何永賢指，政府一貫政策是維持私人物業市場穩健發展，需求管理措施的目的是減少外來需求，一向行之有效，數據亦顯示措施自2010年推出以來，住宅短期轉售

個案、非本地買家比例皆有明顯下跌，而97%買家在購置物業時未持有其他任何住宅物業，比措施實行前的75%為高。此外，雖然樓價於過去一年回落，但整體樓價仍然是一般市民難以負擔的水平，貿然「撤辣」可能向市場釋出錯誤訊息，引致有人乘機炒作，有更多投機炒賣。
龍漢標認為，去年住宅樓宇的成交量不論一手二手都比2021年大跌四成，是回歸以來最低，「辣招」令市民即使有能力供樓，亦因首期及印花稅額支出而卻步。但何永賢重申成交量有起有跌，以目前整體經濟環境，正面和負面因素同時存在，「現在是有秩序的調整，看不到樓市有大幅下滑的情況。」
選界議員林筱魯指，理解政府政策的原意，但提醒過高的印花稅會減低外來人

才及企業在港置業、投資的意慾。選界議員周文港則建議，住宅可以分階段有序減辣，首置人士亦可考慮豁免印花稅。何永賢強調現時對於無物業人士，已有首置上車盤和居屋等資助房屋計劃的申請人分別有85%、75%以上都是40歲以下，充分反映政府有回應青年置業需求。
議員建議降從價印花稅門檻
另一位議員郭偉強指，首置住宅物業從價印花稅的第二標準稅率第一級別為200萬以下樓宇只需100元從價印花稅，但指標從2007年沿用至今，16年未改過。目前，上車盤動輒500萬元起跳，從價印花稅達到10多萬元，認為政府政策要與時並進，將200萬元門檻提高至500萬元。何永賢指政府會考慮此建議。

三辣稅去年量額齊創新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)去年本港樓市價量齊跌，「辣招」印花稅收入亦跟隨回落。根據稅務局最新公布，去年三大辣稅(額外印花稅、買家印花稅及雙倍從價印花稅)合共錄得2,979宗，按年大跌42%；涉及金額為59.47億元，按年更大減54%，雙雙創下2014年有紀錄以來新低。
若劃分三項住宅辣稅，反映內地客及公司名義入市的買家印花稅(BSD)個

案，去年約638宗，涉資17.11億元，分別按年下跌36%及49%，同創2014年有紀錄以來新低。
SSD個案按年下跌43%
反映短炒情況的額外印花稅(SSD)個案，去年全年錄得221宗，涉資1.56億元，按年下跌43%及40%，創2011年後新低。
至於涉及住宅物業的新從價印花稅

(DSD & AVD)，去年全年錄2,113宗，按年大減近44%，涉及金額達40.78億元，按年減少56%。
至於單計去年12月，該月BSD個案錄35宗，按月跌39%，涉資2.22億元，按月增1.32倍。SSD個案則有6宗，涉資418萬元，按月大跌70%及66%。
至於DSD & AVD個案則有104宗，涉資3.31億元，分別下跌33.7%及升62.9%。



房屋局局長何永賢認為，整體樓價仍然是一般市民難以負擔水平。資料圖片

◆香港文匯報記者 黎梓田



地盤面積	27.55萬方呎
可建樓面	216.59萬方呎
市場估值	87億至130億元
每呎樓面地價	4,000元至6,000元
昨日入標財團	新地

製表：記者 黎梓田

特稿
觀塘裕民坊商業項目僅得新地一家財團入標，是市建局15年來最差情況。探究原因，主要有以下幾個：早前有消息指市建局對入標財團設有資格限制，且商業項目投資回報期長，加上未來一兩年東九龍有大量商業樓面新供應，面對目前市場氣氛較淡、空置率高，以及投資規模龐大，因而令許多中小型發展商卻步，故投標反應冷淡亦在市場預期之內。另有意見認為，財團投地意慾亦與住宅銷售有關，資金回籠速度往往是出價主要因素之一，特別是投資額龐大的商業項目。

住宅積壓影響資金回籠
若結合赤柱住宅官地流標，有市場人士亦揣測發展商有意逼政府「撤辣」，因為目前積壓的新盤達7.9萬伙，同時前幾年發展商都高價買入不少地皮，尤其是啟德跑馬道區地皮，涉及不少本港一二線發展商，例如聯手成立「啟德跑馬道私人發展有限公司」的華懋、中國海外、帝國集團、遠東發展、恒地、嘉華國際、新世界發展、新地及會德豐九家發展商。
泓亮諮詢及評估董事總經理張超楚認為，發展商投地往往都受制於住宅銷售。不論是住宅地或商業地，投地的都幾乎是同一群發展商，因此雙方土地市場往往有直接的關連性。如果住宅賣得差、庫存多、現金回籠慢，則他們投入商業地的策略就會有所調整。
雖然有市場人士揣測發展商有意逼政府撤辣，但張超楚指政府完全撤辣機會不大，估計政府不會只為滿足發展商、地產代理及投資者而撤辣，而是需要兼顧市民的上車需要。若要平衡兩者需要，張超楚認為政府極其量只會考慮撤銷額外印花稅SSD，幫助市民「鬆綁」賣樓。

籲吸海外資金來港投地
張超楚指，此項目一旦流標，降價並非唯一出路，建議可將地皮改劃做商、住綜合用途，增加吸引力。過往發展商會以發展住宅獲得現金流，再發展商業收租項目，但現時住宅回本期延長，對現金流有影響，增加發展商用地壓力。他又建議，政府應「往外走」，例如於海外或香港路演，吸引海外投資者考量來港發展物業。
◆香港文匯報記者 黎梓田



政府撤辣與否，需要顧及市民的上車需要。資料圖片

美加息續拖累 港樓價料再跌一成

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、黎梓田)儘管新冠疫情困擾香港已3年，高力最新發表《2023年香港房地產市場展望》報告指，香港已逐步回復常態，對前景審慎樂觀。該行指，內地與香港復常通關有利刺激香港經濟，加上近期股市回升、家庭收入增加及投資信心回復等利好因素，有望令住宅市場復甦，但美國加息將繼續拖累樓價，年中前本港將進一步加息，因此一般住宅仍將面對下行壓力，估計全年樓價將跌5%至10%，而下半年樓價漸趨穩定。
一線街舖租金可望升8%
高力香港研究部主管李婉茵指，隨著防疫措施於去年第四季放寬，香港正式於今年第一季和內地復常通關，加上特區政府就吸引人才及外資所推行的支援政策，香港終重回復甦軌道。她看好今年的後疫情期，零售物業及寫字樓市場將率先復甦。該行預計，復常通關後旅客重返，可帶動商舖租務，一線街舖租金升約8%，而甲廈及工廈租金，料可分別升3%及2%。
高力香港商舖服務主管吳凱寧指，未來幾個月入境旅客增加，加上強勁本地消費市場支持下，有助一線街舖業務逐步回升，料年內其舖租水平按年升8%。而本地消費仍是未來12個月整個香港零售市場的主要動力，其中，優質日用品、醫療相關的零售，以及家庭娛樂類別將繼續增長。



高力李婉茵看好零售物業及寫字樓市場率先復甦。

商業物業投資市場2022年回顧及2023年展望。戴德梁行大中華區副總裁及大中華區策略發展顧問部主管陶汝鴻表示，隨著內地防疫措施大幅調整以及恢復免檢疫通關，預期將為大灣區住宅市場及投資市場帶來好消息，相信能帶動整體市場氣氛及成交量逐步回升，樓價跌幅有望收窄，全年樓價將保持平穩。
陶汝鴻指，復常通關初期可能首先以帶動港人北上收樓及完成疫情前的交易為主，並以用家主導市場，成交量未必會在第一季立即出現V形反彈，相信整體大灣區樓市要到2023下半年才能重拾上升動力，料全年總成交宗數有望上升20%至25%。
住宅價格方面，部分城市一手成交價錄得升幅，但主要因為一手樓盤的供應和預售集中在優質類型物業，故平均一手樓價被推高，但實際成交並不多。二手價格方面，以具指標作用的深圳市為例，根據該行提供的深圳中高端二手住宅價格指數，二手樓價已從2021年高位回落超過5%，但相信隨着內地放寬防疫限制，樓價跌幅有望逐步收窄，預料今年樓價保持平穩。

戴行料大灣區樓價平穩
戴德梁行昨亦發表大灣區住宅市場及