



港鐵小蠔灣1900伙地皮流標

1個月第三個收回項目 分析：要自建鐵路站條件辣

再有地皮流標！港鐵公司昨日宣布，決定不接納大嶼山小蠔灣項目第1期任何標書文件，將適時重新招標。項目是繼2021年11月東涌牽引配電站項目流標後，不足18個月內第二個流標的港鐵項目，也是過去約一個月來，第三幅流標地皮。業界分析，發展商在目前市況下，投地意慾仍然疲弱，且項目規模龐大兼屬遠期發展，加上中標者要負責興建部分平台、車站設施及車廠等，面對技術及成本和不明朗因素大增，均增加項目難度。

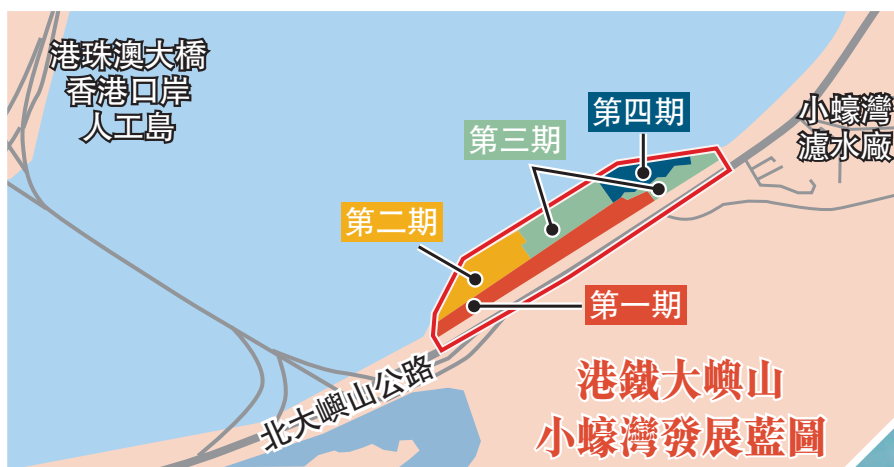
◆香港文匯報記者 曾業俊

過去5年賣地流標/流拍紀錄

項目	樓面(方呎)	標書	當時估值(元)	時間
港鐵大嶼山小蠔灣項目第一期	131.27萬	3	39-65億	2/2023
市建局觀塘市中心第四及五發展區商業項目	216.59萬	1	87-130億	2/2023
赤柱環角道住宅地	48.02萬	4	52.8-96億	1/2023
屯門青山公路一大欖段住宅地*	130.63萬	5	72-90億	4/2022
港鐵東涌牽引配電站物業發展項目	93.96萬	5	47.65億**	11/2021
東涌第57區商業地	126.13萬	3	31.5-50.5億	10/2020
啟德第2A區4號、5(B)號及10號商業地***	116.03萬	4	63.8-104.4億	5/2020
啟德第4C區4號商業或酒店地****	86.31萬	5	73.45-103.6億	9/2019
啟德第4C區5號商業或酒店地	61.23萬	9	89-98億	1/2019
山頂文輝道住宅地	40.43萬	5	242-364億	10/2018

*限呎地，每伙至少280方呎；**當時補地價；***地皮在2022年12月重推時改為商住地盤，由長實以87.03億元奪得；****曾被高銀國際買入，遭撻訂後重推

製表：記者 曾業俊



小蠔灣項目第一期

住宅樓面 約124.54萬方呎
 商業樓面 約6.73萬方呎
 可建住宅 約1,900伙

- 1.不設補地價，發展商須一筆過支付12億元入場費
- 2.中標與否取決於分紅比例
- 3.發展商須興建部分平台、車站設施及車廠等
- 4.商場部分未來須交還港鐵

小蠔灣項目第一期上周截標，僅收到來自長實(1113)、新地(0016)及會德豐地產的3份標書，均獨資入標，是自2014年4月將軍澳日出康城4期(現發展為晉海)後，近9年來收標最少的港鐵項目，最終流標收場。惟去年底項目截意向書時，合共收到達33份意向書。

樓面逾131萬呎 原2030年入伙

資料顯示，整個小蠔灣項目位於港鐵小蠔灣車廠上蓋，毗鄰擬建的東涌線小蠔灣站。該站預計2030年啟用，項目料於同年入伙。第一期位處項目的西南面，可建住宅樓面約124.54萬方呎，另設商業樓面約6.73萬方呎，總樓面約131.27萬方呎，提供最多約1,900伙住宅單位。

事實上，為增加發展彈性及吸引力，港鐵早於上月已將單位上限，由原來的1,600伙放寬至1,900伙，變相降低單位平均面積至約655方呎。由於整個小蠔灣項目已由港鐵一次過完成補地價，是次招標不設補地價條款，惟發展商除需要一筆過支付12億元入場費，中標與否取決於分紅比例，而中標者更要負責興建部分平台、車站設施及車廠等，商場部分未來須交還港鐵。綜合市場人士估計，連同補地價在內，第一期估值約39.38億至65.64億元，預計每方呎樓面地價約3,000至5,000元。

去貨慢選擇多 出價自然保守

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，今次流標主因是規模龐大，擁逾百萬方呎樓面，反而招標條款簡單，變數不大。他相信近期新盤去貨速度減慢，加上不少官地將陸續推出市場，發展商面對一幅規模龐大的新發展區項目，出價自然相對保守。不過，張翹楚相信，如果市況慢慢回暖，對一些大面積地皮會有幫助。因當市況回復正常，發展商手上貨源被消化得七七八八後，就會恢復投地意慾。

他又認為，港鐵往後應考慮是否自己興建好上蓋再招標，減少發展商在技術及成本上的考慮因素，因為香港並非每間發展商都有興建車站設施的經驗，如果能減少發展風險，相信可提升發展商的投標意慾。

前景有落差 招標條例或修改

港大房地產及建設系客座副教授張聖典表示，小蠔灣項目屬於新區，同區並無其他項目可比較，港鐵及入標發展商對該區前景有落差，以致雙方在價錢有明顯分野。他相信，港鐵有可能將項目留待樓市轉旺後才再次推出，亦有可能重新考慮分紅比例，或者減少入場費，以降低發展商要承受的風險。他認為，香港地皮市場好視乎樓市表現，雖然目前受樓市不明朗影響，但日後宏觀經濟及樓市復甦，相信投地市場亦會隨之恢復。

據港鐵之前公布，整個小蠔灣項目佔地約30公頃，總住宅樓面約826,000平方米，另設3.45萬平方米商業樓面，擬分四期發展，共建逾2萬伙公私營單位。港鐵早前預計，第1期中標財團最快可於2027年至28年推售樓花，首批居民最快於2030年入伙，屆時小蠔灣車站和30多萬方呎商場可同步落成。

3流標地各有弱點 樓市影響料短暫



專家分析

港鐵小蠔灣項目第一期為最近約一個月第三個流標項目。就接連有地皮流標，華坊諮詢評估資深董事梁沛泓認為，1月中赤柱官地流標原因是定位豪宅地；2月初市建局觀塘市中心項目則受商業元素影響；至於昨日小蠔灣第一期則屬遠期項目。3個流標項目

均有其致命弱點，相信流標對整體樓市只有短暫影響。

梁沛泓指，港鐵與發展商對後市走向有着很大落差，小蠔灣項目只接獲3標，反映發展商投標意慾依然疲弱。他續指，今次項目不同其他港鐵項目，中標發展商要「守」多年，相關鐵路站才會通車。此外，發展商亦要負責興建部分平台、車站設施及車廠等，增加成本

和不明朗因素。

「開荒」責任多影響出價

美聯測量師行董事林子彬表示，近期多幅大型地皮流標，共通點都是投資額龐大，導致可參與發展商有限。而且，小蠔灣一期為該區首幅招標地，處於「開荒」階段，位處西南面，屬項目位置較偏遠，加上雖毗鄰日後港鐵小蠔灣站，但通

車需時。另值得留意，中標發展商需要負責一系列工程，涉及車站工程及較複雜施工，將增發展成本及投資風險。在總投資額龐大下，發展商入標不會過分進取，以致流標收場。

為避免日後再出現流標，他建議將該地皮拆細重推，讓投資風險降低，以吸引更多發展商參與。

◆香港文匯報記者 曾業俊

新地兆康盤擬予向隅客優惠

SO本周四公布首張價單，定價參考同系列第1及2期，並預告首批價格或會較吸引，爭取於月內展開首輪銷售。

元朗雨後月內上載售樓書

星地產主席及首席執行官陳文輝表示，元朗雨後可望本週內獲批預售樓花同意書，月內上載售樓書，3月初開價，開價會考慮樓盤質素及近港鐵朗屏站等因素。星星

地產銷售及推廣董事總經理廖漢威指出，該盤單位涵蓋開放式至三房，面積約260至900方呎。

赤柱ONE STANLEY下季招標

建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮表示，赤柱黃麻角道 ONE STANLEY最快第二季以現樓及招標推售，售價參考島南區豪宅，以及鴨洲洲和黃竹坑站的大單位，預計呎價約4萬至6萬元。項目提供11座4層的分層住宅及32幢獨立洋房，提供82伙，設有155個私家車位。當中，分層面積約800至約3,300方呎，洋房面積約2,700方呎至逾7,000方呎。

他又指，全面通關後樓市交投活躍，美國息口料於第三季見頂，本港拆息亦回落，又有專才計劃，全年中小型住宅樓價可望有5%至10%升幅，豪宅可看高一線，有10%至15%升幅。

至於火炭星凱·堤岸需要延遲交

樓3個月，中洲置業營銷策劃總監楊聰永表示，受疫情影響，該盤預計關鍵日期將由3月31日延至6月30日，已於昨向住戶發信通知。

星凱·堤岸延遲交樓3個月

他指出，項目將保留部分單位作出租用，意向呎租約50元至60元。項目早前更新價單推出389伙發售，單是2月已錄12宗成交，整個項目至今累積881伙。他又指，過去周末錄150組準買家參觀，待獲批滿意紙後，將全面開放會所。

新盤成交方面，華潤置地(海外)及保利置業合作啟德濕地連綠7伙成交，總成交額逾3.27億元。其中，有一組買家斥資約1.56億元購入2伙四房單位，分別為第1座8樓A室及B室，面積2,088方呎及1,870方呎，以8,456.4萬元及7,143.4萬元成交，折算呎價40,500元及38,200元。該盤去年底開售至今累積60伙，成交總額逾29.6億元。

各個新盤的最新部署

樓盤	最新部署
屯門NOVO LAND第2B期	本周內上載售樓書及開價
藍田KOKO ROSSO	本周四開價
元朗雨後	本月內上載售樓書，下月初開價
赤柱ONE STANLEY	下季現樓推售
火炭星凱·堤岸	延期三個月至6月30日入伙，並保留部分單位出租

賣地加國安條款 地建會：維護國安是應份的

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地政總署去年開始在招標賣地及短期租約條款內加入國安法適用條文，除政府有權因國安原因取消入標資格，更可考慮中止短期租約。地產建設商會執委會主席梁志堅昨日認為，最新做法對發展商投地意慾沒有太大影響，又指保護國家安全是應份。

政府去年中加入相關要求

發展局回應指，政府內部的《物料供應及採購規例》(《規例》)於去年8月29日更新，加入維護國家安全的相關要求，令指引更清晰，有關原則適用於所有種類及形式的政府採購，而地政總署隨後把相應的條款加入所有賣地文件以及短期租約招標文件。

就短期租約而言，政府亦可因國安考慮在合約進行期間終止合約，因為政府是以地主身份把政府土地租予中標的租戶，政府與這中標者的採購合約關係於租約期間持續有效。

而在合約進行期間終止合約的條款並不適用於政府賣地，因政府賣地屬政府出售土地，當完成招標程序及簽立土地文件手續後，售予中標方的土地屬私人財產，雙方不再存在採購合約關係。倘若涉及危害國家安全的犯罪行為，則執法機關會依法處理。

梁志堅昨回應稱理解政府做法，認為加入國安法適用條文主因2019年下半年香港發生「反修例風波」，「過去唔需要提大家都Understood，但現在要寫到明。」

地政總署資料顯示，自去年11月4日開始招標的啟

德2A區4、5B及10號地盤起，至今推出的多幅官地，包括赤柱環角道豪宅地、上周五截標的荃灣寶豐住宅地、正在招標的旺角洗衣街商業地皮等均加入新增條款，提及政府可因投標者或其母公司涉及威脅國家安全活動，而取消其資格。

梁志堅：不影響外資意慾

近年有不少大型物流地及工業地皮由外資競投及中標，梁志堅認為最新做法不會影響外資公司來香港投資意慾，「外資公司決定投資香港，又點會做危害別人國家安全的事呢？」他更指，其實每個國家都會設有相關措施，以保障國家安全。

事實上，歐美等國家雖表面對外來投資採取開放態

度，但都設有保障國家安全規定，美國尤為嚴苛，其《外國人投資與國家安全法案》就規定，涉及關鍵基礎設施、技術、資源和材料的長期需要、外國政府控制的企業之併購交易案，應有較嚴格審查程序。此外，加拿大《C-59法案》對可能影響該國「國家安全」的外國投資亦制定審查監督機制。澳洲則針對外國政府所掌控的企業之投資項目，無論投資金額多少，均進行逐案審查。

歐美對外資投資限制更嚴

就房地產而言，加拿大已經禁止外國買家購買當地住宅。美國州議會聯合會統計，全美至少有11州考慮立法，對外國人持有美國農地或房地產訂定規範。日本亦正醞釀修改條例，對外國人購買土地增加限制。