

東涌東站第1期「零標書」10年最差反應 今年6地流標庫房壓力大

外圍經濟不明朗加上高息環境，新盤貨尾積壓情況加劇，賣地市場遭遇寒流，時隔一星期多時間，再有地皮流標。港鐵東涌東站第1期昨日截標，錄得「零標書」宣告直接流標，是自2013年2月天水圍天榮站項目「零標書」後，十年來反應最差的港鐵住宅項目。連同今次流標，今年來共有6幅地皮流標，估計政府、港鐵及市建局合共少收195億至331億元。統計顯示，今年來土地收入連同補地價及財年目標850億元約18%，特區政府本財年首6月赤字已達1,777億元，香港未來有多個大型基建上馬，土地「歉收」勢必加重財赤。不過，會計師並不建議加稅，認為應從提升香港競爭力方面入手增加收入。

◆香港文匯報記者 黎梓田

◆港鐵東涌東站第1期早前收到32份意向書，最終卻「零標書」直接流標收場。圖為港鐵職員收取標箱。

香港文匯報 記者黎梓田攝



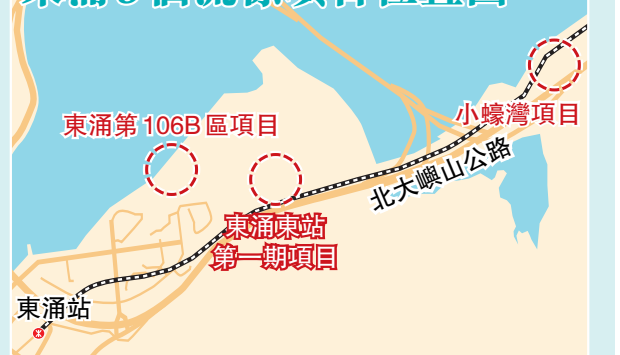
◆業界早已預計東涌東站第1期地皮流標，原因包括同區接連流標及附近一帶不乏供應等，令發展商出價傾向審慎。資料圖片

今年6個流標項目摘要

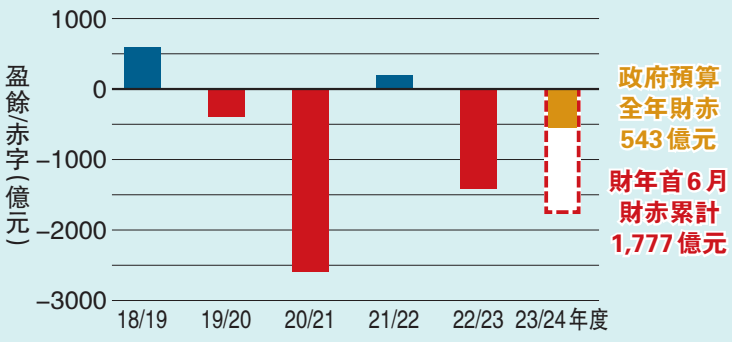
開標日期	項目	可建樓面(方呎)	市場估值(元)
1月10日	赤柱環角道住宅項目	48.02萬	53至96億
2月3日	觀塘市中心第4及5發展區商業項目*	216.59萬	87至130億
2月13日	小蠔灣項目第一期商住項目**	131.27萬	40至66億
8月23日	荃灣油柑頭住宅項目***	104.62萬	23至42億
11月1日	東涌第106B區住宅項目	40.11萬	8至16億
11月9日	東涌東站第一期商住項目**	78.34萬	16至31億

*市建局項目 **港鐵項目 ***流標後政府轉交房協發展 資料來源：市場資訊

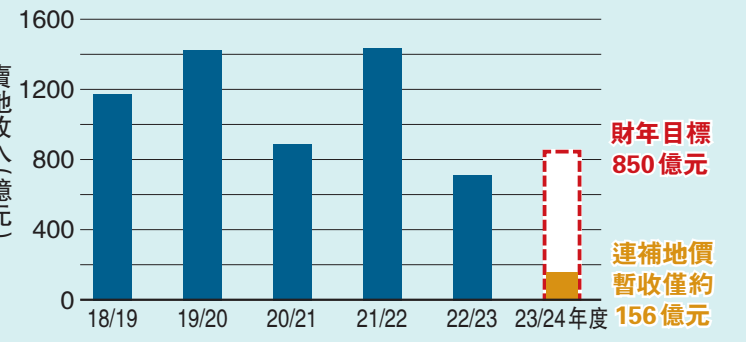
東涌3個流標項目位置圖



政府計入債券款項後綜合赤字超預期



財年實際賣地收入大幅下滑



上週三(11月1日)東涌住宅官地(東涌市地段第55號)流標後，昨日截標的港鐵東涌東站第1期以「零標書」宣告直接流標。對上一次「零標書」的港鐵住宅項目要追溯至2013年2月的天水圍天榮站項目。東涌東站第1期項目預計提供約1,200伙，另設商場，由港鐵保留。根據港鐵招標條款，以住宅樓面計算，市場估計項目樓面地價每方呎約1,581元。

「開荒」項目兼迎高息環境

不過，業界在截標前已指地皮有流標風險，一是同區接連流標，加上附近一帶不乏供應，以及預期東涌東站要到2029年才完工，存在不少變數。認為發展商出價傾向審慎。

連同今年2月流標的小蠔灣項目，東涌區接連3幅地皮流標，美聯測量師行董事林子彬表示，東涌屬較偏遠區域，此3幅地皮均位於區內新發展段內，均屬「開荒」階段項目，交通及配套均未到位，影響對發展商的吸引力，加上近期市況仍存在不少變數，利息成本亦高企，增加發展風險，料發展商多選擇條件較成熟及投資風險較低的項目。由於接連多幅地皮流標，會對政府所訂的未來供應目標構成影響，以及影響土地收益。

普華永道會計師事務所總監李偉傑則認為，外圍經濟不明朗及高息環境，而非本地樓市氣氛。另外，項目落成後，周邊可能仍有工程，亦影響發展商趨向保守。

綜合政府、港鐵及市建局三個土地的批地紀錄，連同今次的港鐵東涌東站項目，今年以來已錄得6宗地皮流標(見附表)。根據市場對項

目的估值上、下限，政府潛在賣地收入損失介乎84億至154億元，市建局為87億至130億元，而港鐵則為24億至47億元，三者合共損失195億至331億元。

850億賣地收入目標暫達18%

政府早前公布本財政年度首兩個季度(今年4至9月)只售出兩幅官地、連補地價項目，暫時只有約156億元賣地收入，僅佔今年度賣地收入目標850億元的18%。換言之，接連有地皮流標，庫房壓力勢必大增。

值得注意的是，政府最新已預告2023/24年度財政赤字將高於估算數字，可能逾1,000億元。而政府剛於10月31日公布本財政年度首6個月財務狀況，計入政府綠色債券計劃下發行的綠色債券所得466億元收入後，本財政年度首6個月的財務狀況為1,777億元赤字，財政儲備在截至9月30日為6,571億元。

建議提升經濟活力增收入

會計師事務所德勤上周五發表報告預測，政府本財年赤字或達1,316億元，財政儲備預計截至明年3月底為7,032億元。正如財政司司長陳茂波在上月出席施政報告解說會時強調，無意加稅增加庫房收入，德勤亦不建議政府加稅，反認為政府應考慮提供稅收優惠給予重點鼓勵行業，以保持以至提升香港的競爭力。

該行提出多項減稅提升香港競爭力的建議，包括：對在香港設立並具有經濟實質的地區總部，稅率減半至8.25%，以吸引跨國企業來港設立總部；調低在港設立並具有經濟實質的環球貿易公司的稅率，稅率減半至8.25%，以鼓勵國際貿易公司來港開展環球商貿活動等等。

樓市差賣地難 港鐵或需增優惠條款

香港文匯報訊(記者 黎梓田)港鐵對上一次「零標書」項目為天水圍天榮站項目(現為即將推售的YOHO WEST)，發生在2013年2月首度招標時，隨後再次流標，需於第三次招標時調整賣地條款才能順利賣出。今次東涌東站第一期作為港鐵有紀錄以來第二個「零標書」項目，有測量師認為，項目入場費每方呎樓面地價約1,581元，出現「零標書」是反映發展商認為其地價遠低於市場估值下限，認為有必要調整賣地方式或條款。

天榮站項目特設回購條款

翻查資料，天榮站項目及後在2014年1月份再度推出時，獲接3份標書，惟再度流標。為免再次出現「零標書」局面，港鐵當年大幅簡化招標條款，不設入場費金額，並負責搬遷鐵路設施及取消分紅，財團只要出價高於項目補價，便有機會獲批發展權，以「一口價」招標增吸引力。

此外，港鐵當年更就天榮站項目首度增設回購條款，公司有權以市值1.6倍回

購整個發展項目，相當為發展商提供「保險」，假使樓市出現回落，港鐵會回購項目以攤薄發展商風險。最終，項目在2015年1月第三次招標時收到4份標書，並由新地投得，涉及補地價金額約15.19億元，每呎補地價約1,500元。

當年天榮站項目流標原因，市場普遍認為是與補地價和發展成本過高有關。資料顯示，當時中標者的入場費呎價為3,152元，補地價和建築費總成本料達每方呎逾6,000元，但當時旁邊較新屋苑如栢慧豪園呎價僅接近5,000元。而今次東涌東站第一期流標原因，除發展成本外，高息環境下樓市氣氛不佳，也有關係。

標準普爾前日發表報告，把今年本港住宅樓價預測由原先估計升5%至8%，下調至持平至下跌3%，並預測明年再跌5%至10%。原因主要是香港經濟增長疲弱、利率上升和供應過剩帶來沉重壓力，預期明年樓市將是艱難的一年。

港鐵與發展商底線差距大

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，上周末東涌住宅官地流標，其實已反映發展商對區內住宅地每呎樓面標價可能低於2,000元。今次東涌東站第1期每呎樓面入場費約1,580元，但如出價低於2,000元，港鐵又未必接受，出價高於2,000元，對發展商來說又太貴，因此沒有發展商願意入場競投。

張翹楚認為，賣地市況冷淡，在今次截標後，相信港鐵將會被迫放慢推地步伐，而且有需要調整賣地方式或條款，才能有出路。

小蠔灣項目重推勢受影響

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓亦認為，東涌東站第1期項目日後雖有港鐵直連，惟單單入場費每方呎約1,580元也不低，因港鐵公司本身也會有分紅比例的底線。惟沒有發展商願意入場(不計由港鐵保留的商場)下，即他們覺得項目每方呎樓面價值不應高於1,580元，大幅低於市場估計的1,900至3,000元水平。在發展商投地審慎的情況下，同屬港鐵兼同區的小蠔灣第一期項目重推將受到影響。

群盤爭客 上車盤豪宅盤趕登場



◆樂風集團創辦人及主席周佩賢(右二)表示，旺角Elize Park最快本月底至12月初上載售樓書及開價推售。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一份施政報告公布「減辣」，發展商加快推盤步伐，上車盤、市區盤，甚至是「歷史建築」的豪宅盤接踵排隊登場。樂風集團旗下旺角洗衣街項目命名為Elize Park，樂風集團創辦人及主席周佩賢表示，項目提供52伙，最快本月底至12月初上載售樓書及開價推售，將以價單發售為主，定價參考

市區優質新盤，另有少量特色戶以招標發售。她認為，政府「減辣」及息口走勢漸趨明朗，相信明年樓市會回穩。

旺角Elize Park料月底登場

該盤提供52伙，面積240至440方呎，標準戶一房佔15伙，兩房戶佔28伙，另有9伙特色單位，項目關鍵日期為2024年年中。

同屬九龍市區、恒基地產旗下長沙灣曉柏峰昨上載售樓書，最快今日開價。該盤由A座及B座大廈組成，提供492伙，戶型涵蓋開放式至三房戶，面積162至616方呎，預計關鍵日期2025年9月30日。

薄扶林JESSVILLE上載樓書

此外，由香港前首席大法官楊鐵樑爵士的岳父譚雅士家族持有的薄扶林薄扶林道128號JESSVILLE昨亦突擊上載樓書。項目由Jessville大廈(Jessville Tower)及Jessville大宅(Jessville Manor)組成，前者樓高20層，後者則以2層高設計，合共提供32

伙，面積1,358至2,960方呎，涵蓋三及四房。當中4伙大宅來自擁有91年歷史建築Jessville Manor，亦是三級歷史建築。

至於新地旗下天水圍YOHO WEST亦蓄勢待發，新地代理總經理胡致遠指，冀本月20日前上載售樓書，短期內開放示位，目標本月內推出發售。項目位於天榮站上蓋，提供1,393伙，標準戶涵蓋開放式至三房，預計2024年9月底落成入伙。

啟德海灣新增轉介優惠

嘉華國際、會德豐地產及中國海外合作發展的啟德海灣新增優惠。該盤夥拍美聯推出置業轉介優惠，即日起至11月30日首3名經該行購買單位的買家，再成功介紹新客選購單位，新舊買家每人均可獲贈1萬元家電禮券。

新盤成交方面，新地旗下馬鞍山白石雲海別墅昨招標售出Plumeria Avenue 3號洋房，物業面積2,811方呎，連919方呎花園，成交額6,466.3萬元，折算呎價23,004元。

新取用按揭保近4年新低

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)第三季樓市低迷影響，根據經絡按揭轉介研究部及香港按揭證券公司最新資料顯示，10月新取用按揭保險計劃貸款宗數及金額為725宗及40.22億元，較9月的768宗及42.16億元下跌43宗(5.6%)及1.94億元(4.6%)，齊齊連跌4個月，並分別創47及46個月新低；平均新取用按揭貸款金額為555萬元，按月則增加6萬元(1.1%)。

新批出按揭半年跌勢中止

然而，10月新批出按揭保險計劃貸款宗數及金額為1,809宗及97.77億元，較9月的1,438宗及79.28億元增加371宗(25.8%)及18.49億元(23.3%)，宗數及金額連跌6個月後再次回升。

至於今年首10月新取用按揭貸款宗數及金額為13,868宗及775.25億元，比去年同期15,638宗及903.69億元，分別減少1,770宗(11.3%)及128.44億元(14.2%)，齊創近4年的首10個月新低。而首10月新批出按揭貸款宗數及金額為31,510宗及1,752.86億元，比去年同期的37,050宗及2,182.34億元，分別減少5,540宗(15%)及429.48億元(19.7%)，亦齊創近4年的首10個月新低。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明表示，踏入第四季，樓市交投仍然疲弱，發展商於施政報告推出後開始重展銷售步伐，但經濟復甦速度未如預期，加上政府放寬銀行按揭成數上限減少部分買家對按揭的需求，他料季內按揭數字仍會保持窄幅上落。