

# 長實加額外條款 市建啟德道地流標

## 分析：收購舊樓成本重 地價難隨行就市

●香港文匯報記者 黎梓田

近期新盤銷情暢旺，惟賣地市場仍低迷。政府昨公布地價住宅地皮招標結果，一幅流標，一幅則低同區兩個月前地價15%成交。市區重建局（下稱市建局）昨公布收回九龍城啟德道/沙浦道發展計劃招標項目，並稱經招標遴選小組詳細審議該份標書後，認為投標者在招標條款之上額外提出條款，該建議條款與市建局的招標條款存在差異，故不接納有關標書。翻查資料，項目早前僅接獲長實一份標書。

長實昨回覆查詢時表示，「集團入標的目的很簡單，希望在市建局財務收益不受損害的前提下，項目亦不會流標。」

### 市建局：不會評估發展商財務建議

該地皮今年9月中截標時僅獲1份標書，是近16年半標書數目最少的市建局住宅項目。市建局昨表示，按既定政策及指引，招標遴選小組向董事會建議不接納有關標書，亦不會開啟有關標書的財務建議及就有關標書的標價作財務評估。局方並指出，不會揣測發展商及財團入標項目的考慮。一般而言，發展商及財團在競投發展項目時需要平衡多項因素，包括其流動資金儲備、利率對利息開支及樓價的影響、建築成本、持有的貨尾單位數量及市場需求等。

九龍城啟德道/沙浦道項目地盤面積約57,124平方呎，可發展的總樓面面積上限為51.4萬平方呎，預計可提供約810伙。市建局將撥出超過5,382平方呎的淨作業樓面面積，用作興建一所社區幼兒中心。

### 測量師稱市建局條款已具彈性

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為，目前市建局的情況已經相對彈性，至少有分期付款的政策。然而始終要注意到市建局收購舊樓成本相對較高。即使有時候可以降低價格，但對於他們來說，仍然需要有一個底線。對於避免流標的問題，張翹楚認為政府現在相對彈性，像是同時開標的小瀝源

案例，並沒有出現流標的情況，因為這次地皮的樓面地價相對低。但對於市建局和港鐵等機構來說，他們的成本比較高，因此可能面臨更多的流標風險。

### 小瀝源地兩個月平15% 華懋中標

另一邊廂，上周五（25日）截標的沙田小瀝源沙田圍路與小瀝源路交界的住宅官地，地政總署昨公布，該幅用地以10.21億元批出，符合市場預期，每呎樓面地價3,357元，中標者為華懋，每呎樓面地價較7月份時同區小瀝源源順圍住宅用地的3,952元跌價約15%。地皮早前共截收6份標書，當中包括長實、華懋、新地、信置、會德豐地產等。發展規模相對同區於7月售出的地皮大逾九成，估計可建樓面面積約為30.42萬平方呎，主要發展住宅及不需興建社福設施。

華懋集團銷售總監海倫昨表示，集團非常高興投得此沙田小瀝源住宅發展項目。項目景觀開揚，加上沙田社區配套成熟，計劃發展中小型單位，相信對市場有一定吸引力。

美聯測量師行董事林子彬昨預計，項目將以中小型住宅項目發展，料主要提供1房及2房的中小戶型，或小量細3房戶型，以迎合大眾化及較受市場歡迎的單位類型，銷售風險亦相對較少。是次項目成功批出，反映發展商對地點較佳，規模適中及投資風險相對較低的項目仍較為關注，亦較願意入標參與競投。



●市建局公布收回啟德道/沙浦道發展計劃招標項目。圖為項目舊貌。市建局官網圖片



### 近年官地及一鐵一局項目流標情況

截標日期	項目性質	地皮	市場估值 (每呎樓面地價)	標數
2023年1月10日	住宅地	赤柱環角道	約1.1萬至2萬元	4
2023年2月2日	商業地(市建局)	觀塘市中心商業項目	約4,000至6,000元	1
2023年2月13日	鐵路住宅項目	小蠔灣站第一期	約3,000至5,000元	3
2023年8月23日	首置盤	荃灣油柑頭	約2,500至4,300元	1
2023年11月1日	住宅地	東涌第106B區	約2,300至4,000元	4
2023年11月9日	鐵路住宅項目	東涌東站第一期	約2,000至4,000元	0
2024年7月19日	私人參建資助房屋項目	柴灣「樂建居」項目	約1,500至3,300元	1
2024年9月20日	商住項目(市建局)	九龍城啟德道/沙浦道重建項目	約3,500至5,000元	1

資料來源：綜合市場訊息 整理：香港文匯報記者 黎梓田

# 樓價連跌5個月 分析料明年回暖

香港文匯報訊(記者 黎梓田)香港樓價持續疲弱，差估署昨公布，9月份私宅售價指數報287.9點，較8月的292.8點續跌1.67%，連跌5個月累挫7.01%，按季計則跌4.83%。樓價指數自2016年9月以來的逾8年新低。今年首三季，樓價累跌7.52%；若與2021年9月的歷史高位398.1點比較，樓價累跌27.68%。不過，息口回落、內地振經濟及施政報告擡樓市等利好，樓價明年有望重拾升軌，滙豐環球研究昨發表報告指出，預計今年下半年香港住宅價格趨於穩定，明年將上升5%。

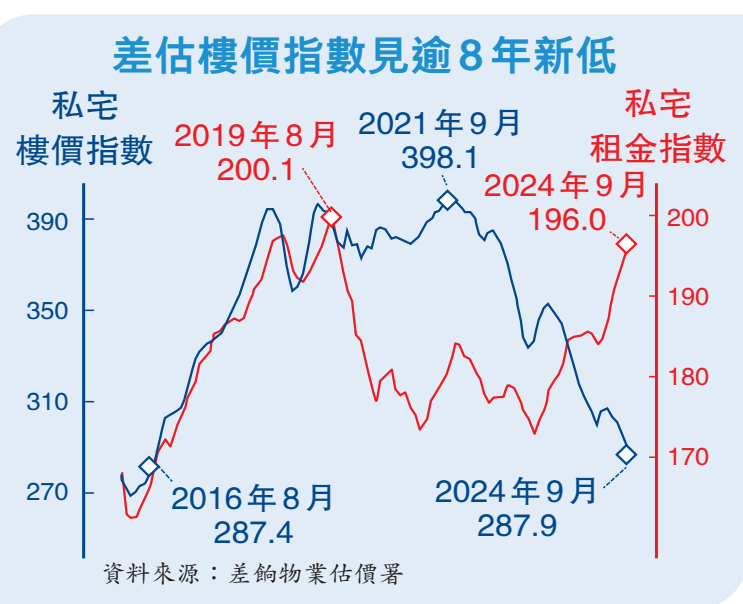
利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，多項利好因素激活樓市，惟現時受惠的只是交投量，對樓價影響未見明顯，相信樓價在第四季是先求止住跌勢，最快年底才有反彈動力。展望第四季，下次公布的10月份樓價最多只能收窄跌幅至1%，而美國11月8日再度議息，期望香港可以再跟隨減息，屆時帶動樓價在11月份持平，並於12月份開始反彈1%，即整個第四季樓價或趨窄幅波動，全年埋單計數，樓價最終仍跌7.5%。租金指數方面，預測第四季專才及高才通對租賃市場仍有一定支持，租

金有機會按季再平穩微升1%至2%，全年租金升幅約7%。

### 利好因素逐步發酵

滙豐環球研究的研究預計，今年下半年香港住宅價格趨於穩定，明年將上升5%，扭轉自2022年以來下跌趨勢。該行指出，今年以來樓價在今年累跌7%，但近三周溫和上升。該行表示，買家逐漸回歸房地產市場，受本地用家和投資者的推動，10月的樓市交易量錄得良好增長，新盤的推出銷售強勁。而減息、利好政策促進樓市的恢復，預計有積極的財富效應。

滙豐報告續指出，看好新地(0016)前景，認為新地是可以從房產市場恢復中獲益的公司之一，評級「買入」，目標價116元。嘉里建設(0683)得益於豪宅的恢復，預計可帶來良好的盈利，評級「買入」，目標



價19.6元。長實集團(1113)由於銷售額及股息預期低，最終可能會讓投資者驚訝，評級「買入」，目標價44.6元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)合和集團灣仔新地標商業項目合和商場(Hopewell Mall)，將於周五(11月1日)開始試業。合和實業物業總監范永雄表示，總樓面約38萬平方呎，預租率逾九成，而試業階段商場3、4及6樓會率先營運，主要涉及零售樓層，約佔新商場一半租戶。他又透露，合和會斥資近千萬元宣傳費，主要用作消費回贈獎賞，預計商場12月份內正式開業。

### 主打家庭客 設3萬呎「歡樂天地」

他指出，該商場定位為家庭客群，商戶組合將以零售及體驗為主。當中大型租戶包括全亞洲首個大型任天堂Nintendo Switch的體驗專門店、佔地3萬平方呎的遊戲機中心「歡樂天地」及兒童遊樂場等等，最大租戶為有日本「國民家品店」之稱的NITORI，租用5萬平方呎，為全港最大分店；同時會有17間特色食肆及不少體育用品店。合和實業租務副總監郭子勝稱，商場店舖的租金參考了灣仔鄰近的商舖，屬於合理水平，亦會給予租客優惠，至於目前合和中心寫字樓的租金亦跟隨市況走勢而定，目前出租率近九成，相信新商場開幕後可為整個商圍帶來協同效應，刺激寫字樓租務。

### 合和區內零售面積增至78萬呎

合和商場為合和酒店基座商場，繼合和中心零售部分，與胡志大廈零售部分及QRE等組成總面積達78萬平方呎的合和商圍(Hopewell Cluster)，成為灣仔區最大的零售商場群。范永雄表示，合和商場上蓋的合和酒店將於今年年底至明年年初開業，提供1,000間客房酒店及超過7萬呎的會議及活動空間，形成一個集酒店、會議及活動場地、飲食、購物、娛樂、消閒於一身的超級綜合項目。合和商場設有停車場，提供超過400個車位，及配備電動車充電樁，並提供長達14小時的免費泊車優惠，期望可帶動夜經濟。談及港人北上消費，范永雄認為，目前本港零售消費市場的確較艱難，但相信僅屬周期性，近期所見已多了內地客及外國旅客訪港，預計特區政府多舉辦大型盛事，零售市道可望逐步改善。

## DOUBLE COAST I周六推售68伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)會德豐地產夥恒基兆業地產、中國海外及新世界合作啟德跑道區現樓「DOUBLE COAST I」昨日原價加推38伙，並落實於本周六並推售68伙，包括招標發售10伙特色戶，和以價單(先到先得)形式發售58伙標準戶。會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀昨表示，該盤自上周末開放展銷廳予公眾參觀至今錄得過萬人次參觀，內地客約佔三成。

DOUBLE COAST I昨天加推的38伙，分佈於第3座及第5座，涵蓋一房至三房戶，實用面積304至627平方呎，折實價由547.6萬至1,288.5萬元，折實呎價由17,113至20,550元，折實平均呎價18,536元。以折實金額計算，超過七成單位低於800萬

元。

### 柏蔚森II加推151伙 周六開賣

新世界發展東發展合作啟德跑道區「柏蔚森II」昨加推151伙，其中40伙最高可享13%至15%折扣率，折實價502.9萬至818.4萬元，折實呎價17,523至21,368元，該151伙將於本周六以先到先得形式發售。柏蔚森系列昨單日連沽3伙，當中再錄大手客以792.9萬元添食1伙低座海景兩房戶，該組相關大手客前後共購入6伙，共涉及6,082.9萬元。

恒基地產夥中國海外、華懋集團等六大發展商合作啟德跑道區「天瀧」推出置業優惠，凡是意大利遊艇Azimut Yachts船主購買天瀧指定一手住宅單位

可獲「豁免6個月管理費」專屬優惠。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，該盤於本周五推出15伙招標發售。

宏安地產旗下北角炮台山「101 KINGS ROAD」快出擊，宏安地產執行董事程德韻昨表示，項目售樓書及示範單位已進行到最後階段，部署下月推售，售價將會參考同區一手成交及其他新樓盤定價。她指出，項目設有1萬平方呎露天廣場，昨天正式命名為「Piazza101」，而項目基座將設10間商舖，並提供戶外用餐區。

新盤成交方面，新地旗下啟德「天璽·天」昨再透過招標售出10伙標準戶，成交金額2,430.8萬元至7,198萬元，成交呎價27,405至36,262元。

## 置地調整業務 亞洲不再投資「建售物業」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)置地公司昨向股東發出通函，宣布將專注於亞洲主要城市開發尊尚綜合商用物業，以推動公司的可持續及長線發展。在新策略下，置地公司將不再於亞洲區內投資「建售物業」(build-to-sell)項目，當中包括住宅及擁有中期租賃的資產。集團將繼續完成該業務板塊中的全部現有項目，同時積極從中回收資金，投入到新的綜合商業地產業務機遇中。

置地公司指出，上述新策略是今年4月1日任命史米高(Michael Smith)成為行政總裁，並在過去6個月進行全面業務評估後的成果，而新策略的各個關鍵要素，預期需數年時間實施。

置地公司會加強策略夥伴關係，以支持業務拓

展；識別第三方資本，為未來增長提供資金；以及更新資本配置框架，以提升股東回報。透過在2035年之前回收高達100億美元的資金，集團期望其息稅前利潤及每股分紅均能實現雙倍增長。新策略將會即時實施，其起始階段將集中於資本回收，以及建立交易來源開發和募集資金的能力上。同時，集團將通過重塑品牌形象和價值，以及實施策略性人才招聘，提升企業文化並加強人才團隊建設。

### 專注投資經營尊尚綜合物業

史米高表示，集團將專注於發揮自身優勢，並進一步深化和擴大與中華東方酒店集團以及該集團主要寫字樓和奢侈品牌租戶的戰略合作夥伴關係，期

望加快發展步伐，為未來的世代釋放價值。集團將聚焦於匯聚跨國企業區域辦事處、金融中介機構與高淨值人士的亞洲主要城市，專注開發、持有或管理位於當地的尊尚綜合物業。

### 加大對香港等核心市場投資

史米高進一步指出，置地公司亦將進一步加大對香港、新加坡及上海等核心市場現有旗艦級優質綜合用途項目的投資，同時選擇性地在區內其他主要城市中物業業務拓展機遇，尤其是受惠於全球普遍的質量優先(Flight to quality)趨勢，即其房地產周期的各個階段都能享受到更高租金回報和出租率的城市。



●合和酒店及合和商場外觀。香港文匯報記者梁悅琴攝