一九〇二年創刊於天津 獲特許在內地發行
大公報
本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效
Ta Kung Pao
www.takungpao.com
2013年2月21日 星期四 癸巳年正月十二日
間中有陽光 16℃-20℃
第39311號 今日出紙四疊十二張 零售每份六元

天榮站上蓋 零入標

發展商擇肥而噬 政府增供應受挫

政府不斷推地，發展商胃納程度大減，蛇年第一炮港鐵（00066）天水圍天榮站上蓋項目失利，16個已「報名」財團悉數打退堂鼓，連區內大地主長實（00001）也棄投，為歷年首個「零入標」的鐵路項目。發展商坦言，礙於補地價連入場費，每呎地價成本高逾3100元，若扣除分紅可謂「無肉食」，所以棄投。學者表示，今年多幅地皮任君挑選，發展商將會傾向選擇性投地。發展局局長陳茂波承認，是次零入標，將會令本財政年度供應目標受到影響，但是政府將會追回有關供應。　本報記者　林惠芳

港鐵上蓋發展項目流標已非新鮮事，但「零入標」卻屬史無前例，昨天截標的天水圍輕鐵天榮站上蓋項目，儘管早前勁錄16份合作意向書，惟最終卻受到冷待，港鐵公布沒有收到任何發展商遞交標書，反應比05年西鐵屯門站首期項目只收1份標書更差。港鐵沒有透露項目何時捲土重來，鑑於天榮站上蓋可建約1600伙，令政府增加住宅供應的步伐又再受挫。

市場憧憬長實新地入標

已就天榮站項目遞交意向書的發展商，包括區內大地主長實、新地、新世界、恒地、信和、會德豐、南豐、嘉里、中海外、嘉華、永泰、麗新、泛海及九建等。市場一直憧憬，長實及新地勢必入標參與，惟現時連兩大巨頭亦放棄，令市場大跌眼鏡。

長實執行董事趙國雄表示，雖然公司在天水圍有豐富發展經驗，惟天榮站項目補地價較貴，所以沒有入標競投。恒地執行董事黃浩明，以及麗新發展副總裁潘銳民亦分別透露，天榮站項目補地價不算便宜，發展商亦要負責臨時搬站及重置工程，地價成本略高，故決定不參與。

城大建築科學部高級講師潘永祥說，政府全方位覓地，每年住宅供應目標達2萬伙，發展商眼見多幅土地選擇，自然選擇性入標，而且，發展商競投港鐵上蓋項目限制較多，彈性又少，加上要向港鐵建議分紅，吸引力自然比政府官地遜色，所以位置較偏遠的天榮站被比下去。

每呎地價成本逾3100元

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，天榮站補地價連入場費，每呎地價成本超過3100元，扣除分紅予港鐵的金額後，落成後每呎售價最少7000元，發展商才享合理利潤，惟現時同區新晉屋苑柏慧豪園二手呎價僅約5000元。不過，他相信「零入標」情況不會持續，鑑於今年有機會推出的元朗朗屏站（南）及大圍站項目，兩者條件均不俗，他預期招標反應會比天榮站理想。

天水圍天榮站項目佔地約19.6萬方呎，可建總樓面約98.2萬方呎，住宅及商業各佔98萬及2207方呎，預計可以興建約1600伙，並不設限呎或限量條款。消息指，項目批出補地價約26.9億元，折合每呎補地價約2735元，若連同4.1億元入場費，每呎地價成本漲至3152元，僅略低於嘉華（00173）夥信置（00083）去年底以每呎地價約3260元投得的元朗朗屏站（北）項目。

▼天水圍天榮站項目可建1600伙，今次流標令供應步伐受挫

鐵路上蓋項目近十年流標紀錄

		流標原因
2005年 西鐵屯門站	當年補地價34億元 1份標書	標書內容不符合要求
2007年 荃灣西站7區	當年補地價35.394億元 3份標書	發展商提出之條件不理想
2010年 西鐵南昌站	當年補地價130億元 3份標書	標書內容不符合要求
2012年 荃灣西站5區灣畔	當年補地價73至95*億元 4份標書	標書內容不符合要求
2012年 大圍站	當年補地價127億元 3份標書	發展商提出之條件不理想
2013年 天水圍輕鐵天榮站	當年補地價26.863億元 0份標書	沒有接獲發展商標書

註：*地價估值

今年推地或批地紀錄

地皮（月份）	地價（元）	樓面呎價（元）	總樓面面積（方呎）	發展商
沙田九肚56A區B1（1月）	14.67億	10302	14.2萬	永泰 夥萬泰等
西貢沙角尾（1月）	14.55億	5840	24.9萬	信置
屯門掃管笏路（1月）	13.88億	3683	37.69萬	會德豐地產
荃灣西站六區（1月）	34.35億	5088	67.5萬#	新世界 夥萬科
何文田常樂街（1月）	102億至148億**	9000至13000	114.2萬	—
天水圍天榮站（2月）	26.86億*	2735*	98.2萬	—

註：*補地價**估值#住宅面積

今年首兩月 六幅地推出

政府近期加快推地，今年首兩個月已經推出或批出6幅地皮，當中有4幅爲官地，扣除今次無人入標的天榮站項目，合共總樓面面積超過258萬方呎。其中何文田常樂街地王最矚目，總樓面面積高達114.2萬方呎，地價估值最多148億元。其餘地皮分布沙田、西貢、屯門及荃灣，分別由永泰、信置、會德豐地產、新世界等財團中標。

港鐵（00066）上蓋發展項目流標，除了是政府補地價過高外，經濟氣氛差亦影響到招標結果。翻查資料，本港過去10年最少有5個地鐵上蓋住宅項目流標，當中以南昌站共3313伙規模最大，而去年流標共涉2900伙的大圍站，預計今年捲土重來。

港鐵項目流標原因離不開補地價太高，或外圍經濟拖累。例如1999年，機鐵九龍站3期項目只獲3個發展商入標，當時地鐵公司因入標條款未符要求而拒批項目。近年樓市轉旺，流標愈來愈密，主要是受到補地價太高影響，例如2010年推出的南昌站上蓋項目，就因補地價達130億元（每呎補地價6582元），最終只獲長實（00001）、新地（00016）及恒地（00012）角逐，最終流標收場，項目其後捲土重來，獲新地以118億元力壓其餘3組財團投得，每呎地價僅4523元。

備受矚目的大圍站去年亦流標收場，項目可建約2900伙，補地價達127億元（每呎補地價4673元），由於項目未能「發水」超過10%，即使港鐵未有徵收入場費，只要求與發展商各佔50%商場樓面，並承諾支付三分之一的補地價，但沒有提升競投意欲，項目最終僅獲3標，並流標收場，預計今年重新招標。

區內一手議價空間大增

近月天水圍二手樓價越搶越貴，準買家態度觀望。有代理預期，今次天榮站招標「食白果」，區內業主態度或趨軟化，相信成交可望恢復。

港鐵天榮站上蓋招標一度令區內業主有無限憧憬，但最終竟無發展商問津。利嘉閣分行經理葉瑋珩表示，區內業主未有即時反應，相信要待今日了解有關消息後才有反應。他相信，業主態度將會軟化，增加議價空間，相信對區內成交量有幫助。

據了解，早前天水圍區內樓市氣氛觀望，加上新盤登場分散購買力，二手成交幾乎停頓。然而，即使市場氣氛淡靜，業主叫價不減反加，合適放盤數目不多的情況下，準買家睇樓量同樣不多。

資料顯示，目前嘉湖山莊建築面積平均呎價約4450元，但個別標準單位呎價已升穿5000元水平。

責任編輯　譚澤滔
美術編輯　馮自培

林鄭：必跟進酒店拆售

▲林鄭月娥表示一定要跟進事件 資料圖片

長實（00001）拆售雍澄軒酒店是否走法律罅，在市場掀起激烈討論。政務司司長林鄭月娥昨日未有作出評論，只表示一定要跟進事件。面對雍澄軒呈現炒風，發展局局長陳茂波重申，投資者購買前要小心考慮。

陳茂波：已派員巡查

地政總署日前已發信雍澄軒業主，了解房間分拆後的詳細資料，物業出售後的運作模式，以及分拆房間出售後，房間業主與管理公司之間的關係。陳茂波表示，民政事務總署已去信旅館持牌人，要求提供房間出售後的運作模式，確保出售後操作仍是旅館房間，政府已派員到雍澄軒巡查，確保處所繼續按牌照條款營運。

陳茂波提醒市民，擁有旅館房間的經常性開支及管理費，比一般房間高，而且沒有獨立電錶水錶，亦不會有廚房。倘若作室內裝修，即使加一個插座，都要管理公司事先向當局申請批准，手續繁複且費用高昂。因此，買家考慮購入分拆房間時，要充分考慮各類風險、稅務負擔、開支成本、融資難度，並考慮是否有二手市場。

土地註冊處資料顯示，長實旗下酒店雍澄軒，早於去年12月已分拆房間出售，買賣合約亦顯示，地政總署在2011年已批准分契。市場質疑政府是否一早預見發展商分拆房間出售的可能性。陳茂波回應，當時是按原先批地條款及法律程序作出批核，至於去年12月的交易，地政總署有發信跟進，日前已正式要求業主提供相關文件。

地產代理監管局行政總裁伍華強透露，有派員到銷售處巡視，並形容今次事件較複雜，他提醒地產代理要了解銷售的產品，並且建議客人諮詢法律意見，地監局不排除有需要時向代理發通告。

立法會建築、測量及都市規劃界議員謝偉銓表示，長實拆售酒店雍澄軒並無違反該地契，但房間出售後的運作模式須受《旅館業條例》規管，例如不可以明火煮食，他提醒買家細心留意買賣合約內容。有法律界人士警告，買家並不擁有「獨有享用權」，並受制於酒店營運者可隨時更改的「酒店管理協議」。如房間用作非酒店用途，單位小業主或需自行承擔責任。

長實確保雍澄軒不違規

▲陳茂波表示，當局已去信旅館持牌人，要求提供房間出售後的運作模式 資料圖片

長實（00001）拆售葵涌雍澄軒酒店，惹起軒然大波。長實執行董事趙國雄昨日表示，若發現有買家把單位用於非酒店用途，將會採取不同途徑糾正，保證不違反酒店發牌條款，而暫時未有計劃再拆售旗下酒店房間。長實奇招「出貨」，吸引炒家博亂勁炒，目前已錄逾百個放盤，市傳長實員工亦參與炒盤，轉手即賺42萬元。

趙國雄出席公開活動時稱，籌備拆售雍澄軒的工作早於一年前展開，市場未必能夠在短時間內理解該產品性質，因而產生「錯覺」。對於港府表明日後會定期派員巡查雍澄軒，確保項目保持酒店形式營運，他回應，港府監管部門過往一直對雍澄軒進行巡查，並不是因爲拆售事件而加強巡查。他又稱，經過港府今次調查後，讓買家更了解情況，他們在購買時亦應該明白到有關單位只可用於酒店用途。若發現有買家把單位用於非酒店用途，管理公司會採取不同途徑進行糾正，確保不違反酒店發牌條款。

炒家轉手一夜賺百萬

另外，雍澄軒360個房間兩日閃電搶清，絕大部分買入短炒，市場已錄過百個放盤，過去兩日超過10宗摸售賺錢落袋，連長實員工也炒埋一份。

市場消息，長實員工透過內部認購買入89伙，不少買入後即時加價放盤，盛傳一名經理以295.4萬元買入的中低層01室，昨日成功以338萬元摸出，1日即賺42.6萬元，炒貴14%。此外，高層01室661方呎，剛以343.8萬元摸出，較購入價313.8萬元賺30萬元，賺幅約近9%。另傳中層09室剛以356.9萬元摸出，較購入價341.9萬入高15萬元，賺幅約4.4%。此外，亦有傳一名炒家斥2000萬元大手掃入6伙，其中3伙已成功摸出，一夜價狂賺百萬元。

長實拆售酒店瘋魔全城，華懋售樓部經理吳崇武及恆地（00012）營業部總經理林達民，昨日出席公開場合時稱，集團無意跟風拆售旗下酒店項目。

花絮

發展商「蝦碌」錯認入標

▲新地代表遞交文件

天水圍天榮站項目「食白果」，令市場大跌眼鏡。不過，有發展商曾經「蝦碌」錯認入標。

據現場所見，長實（00001）及新地（00016）代表昨天的確就天榮站項目，各自遞交一份文件，全城一直憧憬項目最少接兩份標書。直至昨午天榮站項目截止遞交標書之後，新地發言人更一度向傳媒承認已經入標，當港鐵傍晚公布項目「食白果」後，新地發言人才向傳媒澄清，指集團只是就天榮站項目提交了意見文件，有關文件並非標書，「蝦碌」事件可謂罕見。

★本報北京辦事處 北京市阜城門外大街11號國寶寫字樓608室TEL:(10)68001032 FAX:(10)68001036 ★廣州辦事處 廣州市寺右新馬路111-115號五羊新城廣場823室TEL:(20)87374985 FAX:(20)87375192 ★上海辦事處 上海市虹橋開發區虹古路11弄20號一樓TEL：(21)62785709 FAX:(21)62781423 ★深圳辦事處 深圳市上步南路錦祥大厦11樓C室TEL:(755)82077233 FAX:(755)82077233 ★吉林辦事處 長春市平泉路21號平泉小區1棟4-108室 TEL:(431)8905889 FAX:(431)8654055 ★天津辦事處 天津市和平區湖北路21號3樓TEL:(22)23395691 FAX:(22)23395690
★福建辦事處 福州市華林路139號屏東大厦九層TEL:(591)87535147 FAX:(591)87535147 ★黑龍江辦事處 哈爾濱市道里區通達街138號哈爾濱商業大酒店七樓TEL:(451)84805145 FAX:(451)84805147 ★山東辦事處 濟南市大緯二路51號山東商會大厦19層1908-1 TEL:(531)88589548 FAX:(531)88589549 ★雲南辦事處 雲南省昆明市西山區環城西路170號雲南民族大厦13樓 TEL:(871)4179318 FAX:(871)4159333 ★遼寧辦事處 瀋陽市和平區和平南大街45號尚樓508室TEL:(24)23128388 FAX:(24)23865368
★內蒙古辦事處呼和浩特市賽林南路9號欣都大厦A座1206室TEL:(471)6688126 FAX:(471)6688198 ★安徽辦事處合肥市蜀山區潯陽路8號華國新村5棟504室TEL:(551)2622408 FAX:(551)2622202 ★河北辦事處石家莊市新華區中華北大街238號TEL:(311)85377132 FAX:(311)85377131 ★寧夏辦事處銀川市北京東路文地世紀小區49號TEL:(951)3978666 FAX:(951)3875600 ★甘肅辦事處蘭州市平涼路166號TEL:(931)8585106 FAX:(931)2180108 ★貴州辦事處貴陽市中華北路53號美佳大厦北樓20樓7號TEL:(851)6822423 FAX:(851)6822425 ★廈門辦事處 廈門市思明南路58號2樓TEL:(592)2261718 FAX:(592)2261619
電郵:tkpgw@takungpao.com　督印・承印 大公報（香港）有限公司　地址：香港健康東街39號柯達大厦2座3樓　電話總機：25757181-7　採訪部：28311741 傳真：28345104　廣告部：28310500 傳真：28381171　發行部：25733194 傳真：25729929