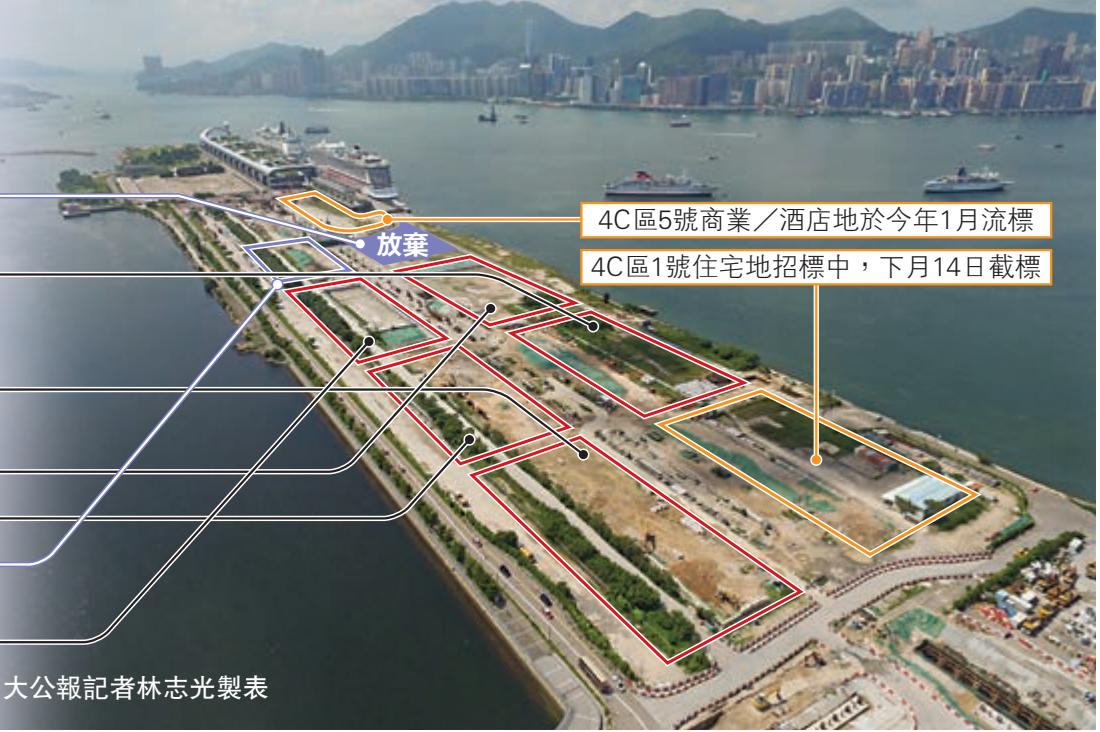


啓德跑道商業及住宅地皮招標反應

註：*為商業地

截標日期／揭標	地皮位置	標書數目	中標財團	樓面地價(元／方呎)
2019年5月10日／15	4C區4號地盤	6	高銀集團	12888*
2019年5月3日／7日	4C區2號地盤	7	會德豐地產及新世界(夥恒地、中海外、華懋及帝國集團)	19636
2019年3月22日／27日	4B區1號地盤	6	會德豐地產財團(夥新世界、恒地及中海外)	13701
2019年1月18日／23日	4C區3號地盤	6	新地	17360
2018年12月7日／27日	4B區2號地盤	6	中海外	13523
2018年11月9日／14日	4B區4號地盤	7	高銀集團	15497
2018年11月2日／7日	4B區3號地盤	8	會德豐地產財團(夥新世界、恒地、帝國集團)	14502

大公報記者林志光製表



4C區5號商業／酒店地於今年1月流標
4C區1號住宅地招標中，下月14日截標

董事會憂經濟不穩 高銀捷訂啓德地

潘蘇通投票反對棄地 堅定看好港經濟前景

啟德商業地繼續流標後，又出現捷訂事件。高銀金融(00530)上月以每呎新高地價近1.29萬元勇奪到手的啟德4C區4號商業地，鑒於經濟不穩定及發生社會矛盾將對本港商業地產市場增長產生負面影響為由，決定捷訂離場。此應是本港近30年來再現捷訂個案。高銀主席潘蘇通表示，對董事會會議決定感到無奈，重申看好香港樓市，不會暫停投地。

大公報記者 林志光

高銀金融全資附屬公司駿騰投資有限公司，於上月中以逾111.24億元，擊敗5家財團，投得毗鄰啟德郵輪碼頭的4C區4號商業地，該公司當時稱會興建地標式寫字樓及酒店，並與去年所投鄰地4B區4號住宅地，作綜合發展，發揮兩地最高價值。但該公司昨日發出通告指出，前日應獨立非執行董事石禮謙要求，召開緊急董事會議，並在8位董事表決下，以6比2大比數通過，暫停向駿騰提供財務資助，以清付該地地價餘款，所持原因是本港近期發生的社會矛盾及經濟不穩定，對本港商業地產市場的增長產生負面影響。

潘:考慮個人名義再競投

簡而言之，即放棄完成交易，捷訂離場，之前支付與政府的2500萬元訂金被沒收之餘，將來如政府因再轉售該土地而產生的所有地價損失及費用，政府可視為違約賠償金，向該公司追討。

石禮謙透過電話會議中再作解釋，近期本港有關《逃犯條例》修訂的爭拗，公司對條例持正面看法，不過自上月投地至今，宏觀經濟環境出現急劇變化，以及近期發生的社會矛盾等問題，皆令本港中短期前景極不明朗，公司「睇唔到終點」，和是否仍要繼續此總投資高達180億元的項目，加上啟德此地段的酒店及寫字樓發展

仍未成熟，因此，從風險管理角度，為公司能健康地持續發展，必須抱保守投資策略，決定放棄該項投資。不過，公司未來仍會繼續在港發展及投地，尤其是住宅市場。

另石補充說，在董事會上反對捷訂的公司主席潘蘇通，極欲購入此地，不過，現行上市規則及賣地機制不容許高銀作此轉讓。潘則認為，政府銳意在啟德及東九龍打造本港第二個商業核心區，他個人極好看啟德的商業前景，不會因短期波動而動搖對本港經濟前景的信心，並對此地情有獨鍾，料該地皮未來會升值，相信公司或「走寶」，故將來重新招標時，會考慮以私人公司名義競投，且指此地可能要150億才可投得。

梁志堅：捷訂屬個別事件

曾入標此地的會德豐地產，其主席梁志堅接受媒體訪問時認為，今次捷訂乃個別事件，社會矛盾及經濟不穩或許是藉口，難作評論，不過會德豐會繼續投地，包括本周五截標的啟德住宅地。

萊坊執行董事林浩文指出，此地總投資達180億元，所建物業又不可分拆出售，其回本期可長約15至20年，而現時中美貿易摩擦以至全球經濟不穩，都影響商業投資的租務回報，此或是高銀寧捷訂原因。

潘蘇通回應捷訂事件

• 個人反對捷訂，對董事會議決定感茫然及無奈

• 地皮將來會升值，下次恐要150億，公司今次「走寶」

• 考慮以個人名義再次競投該地

• 對經濟及樓市長遠發展充滿信心，不會停止投地

• 否認高銀因未能融資而棄地



▲潘蘇通重申看好香港樓市，不會暫停投地 資料圖片

發展局沒收2500萬及保留索償權利

【大公報訊】記者林志光報道：就高銀金融(00530)放棄完成啟德4C區4號商業地的交易，發展局指出，會根據該地賣地條款，沒收發展商已付按金，及保留當將來再出售土地時，向發展商索償的權利。

發展局發言人表示，根據該地賣地章程的一般條件第2條，買方必須於六月十一日或之前繳付近111億元地價餘額。

如買方在上述期限內，仍未繳付地價的餘額，政府可按照該賣地章程的一般條件第3條，強制執行或撤銷此次賣地。若撤銷賣地，買方的2500萬元按金會被全數充公。

政府亦會另行決定在適當時候及以適當方式，將該地再次出售，並保留就違約情況，按照以上賣地條件向上述買方索償的權利。

地政總署會在徵詢法律意見後，根據該賣地章程的一般條件第3條採取合適行動。

局方認為是次屬個別事件，投標者或其母公司所作決定，有其自身的商業考慮，政府不會作任何評論。政府會繼續穩定地向市場供應土地，不會因為個別用地的招標情況而受影響。

上月辣招稅收逾26億 月減逾11%

【大公報訊】記者林志光報道：變幻不定的中美貿易戰令一手市場在上月下半月霎時轉靜，在買家印花稅(BSD)、新住宅印花稅(NRSD)及雙倍印花稅(DSD)俱跌下，政府上月辣招稅收入，按月減少約11.69%，錄約25.87億元。

政府印花稅署統計顯示，上月徵收額外印花稅(SSDZ)、BSD、NRSD及DSD的宗數雖均按月上升，其中BSD錄245宗，按

月上升約45.83%，是7個月新高；屬住宅印花稅的NRSD，則錄615宗，按月上升27.3%，更是11個月新高；屬非住宅物業印花稅的DSD，錄2017宗，按月上升2%，也是九個月新高；SSD亦錄57宗，按月升32.56%，是11個月新高。

不過，除SSD的收入按月上升約50.7%，約為2634萬元外，其餘收入均告按月下滑。

BSD上月錄約6.537億元，下跌約8%；NRSD上月收入約12.46億元，按月下跌約4.9%；DSD則只有約6.607億元，按月下跌約25.8%。因此，總辣招稅收入也按月減少約3.42億元，至只約25.87億元。

中美貿易談判上月初突然急轉直下，相繼再啟動徵關稅清單，令發展商上月下半月暫停推售全新樓盤，只促銷貨尾盤為主，此應是稅收金額減少主要的原因。

御半山Ⅱ 首推108伙入場費439萬



【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地(00016)旗下屯門御半山Ⅱ期搶先開價揭6月大戰序幕！項目昨日閃電開價，首批推出108伙，折實入場439萬元，折實平均呎價15166元，與去年5月御半山第1期首批折實15248元相若，屬原價推出，最快下周開賣，周六正式收票。綜合代理指，御半山Ⅱ期價格貼市屬吸引水平，預料可撬走部分居屋客。

上源加推142伙圖截擊

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御半山Ⅱ期首張價單推出108伙，折實市值逾6.5億元。包括7伙開放式，60伙1房，36伙兩房及5伙三房，折實6球以下有58伙。實用面積由250至531方呎，定價563.04至1041.34萬元，折實439.17至812.24萬元，呎價17013至23591元，折實呎價13270至



18401元，折實平均呎價15166元，與去年第1期首批相若，屬原價推出，形容為心動價，最快下周開賣，強調開賣前有機會加推，加推具加價空間。周六開放示範單位及收票。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，御半山Ⅱ期開價貼近市價，入場費僅400餘萬元，料可撬走若干新居屋回流客。由於本月可推售新盤可能只得4個，估計本月一手成交量約1500宗，按月跌逾兩成。

美聯物業住宅部行政總裁布少明稱，相對市中心的龍門等二手價1.7萬至1.8萬元，御半山Ⅱ期開低約一成，料重創二手。

同區掃笏筭的萬科置業(香港)發展的上源，昨早於御半山Ⅱ期開價前加推截擊，加推全新142個單位，實用面積353至738方呎，折實價466.2萬至逾930.63萬元，

呎價10703至14656元，平均呎價12481元。萬科置業(香港)市場營銷與客戶關係部董事周銘禧表示，撇除座向及景觀因素，是次屬原價加推，最快周末開售。項目累售873伙，套現逾55億元，平均成交呎價約1.18萬元。

晟林鎖定月內開價應市

此外，福晟國際(00627)旗下何文田晟林，預料是下個接力開價新盤。福晟國際投資總監張楠稱，晟林鎖定於月內開價，售價參考同區一手及二手物業，現樓示範單位最快周內對外開放，昨日率先開放予傳媒預覽。

另南豐等的壽臣山深水灣徑8號，剛以約2.5億元售出1座9B單位，實用面積3641方呎，呎價6.9萬元。項目累售10伙，套現約29.2億元。

◀張卓秀敏(左)以「心動價」形容御半山開價。旁為新地代理業務部高級項目經理(銷售)林青龍

御半山Ⅱ期小檔案

地址	景秀里8號
座數	1座
單位伙數	495伙
實用面積	250-854方呎
戶型	開放式至3房
首張價單伙數	108伙
首張價單實用面積	250-531方呎
定價	563.04-1041.34萬元(折實439.17-812.24萬元)
呎價	17013-23591元(折實13270-18401元)
平均呎價	19444元(折實15166元)
折扣額	22%
關鍵日期	2020年8月底
網址	www.mountregency2.com.hk/
示範單位	ICC
開放日期	本週六(15日)

大公報記者梁穎賢製表

美孚新邨兩房戶 低市價5%售出

【大公報訊】記者林惠芳報道：中美貿易戰僵局暫未見突破，樓市氣氛明顯轉淡，樓價下行壓力增加，小業主紛紛減價賣樓鎖定利潤。老牌屋苑荔枝角美孚新邨有兩房戶減至760萬元售出，比市價平5%；馬鞍山迎海有三房大單位更劈價130萬元易手。

香港置業首席區域董事余栢表示，美孚新邨四期百老匯107號高層A室，實用504方呎，內園景，叫價798萬元，惟見市場氣氛疲弱，剛減至760萬元賣出，呎價15079元，比市價平約5%。同類單位百老匯街63號高層B室，實用511方呎，內園景，上月初貿易戰升級前以800萬元售出，呎價達15656元，今次同類呎呎價回落3.7%。

馬鞍山海景戶樓價劈穿去年水平。美聯高級營業經理陳少鴻稱，迎海二期18座低層A室，實用798方呎，享海景，屬三房一套加工人房間隔，原業主兩個月前叫價1450萬元，上月減至1400萬元，現減至1320萬元售出，累計減幅達9%，呎價16541元。值得留意，位於樓上高六層的A室，去年六月成交價達1488萬元，今次造價比一年前平168萬元。

中原地產區域營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊近期成交明顯回升，自端午節假期計起，四天連錄10宗成交，是今年新春後最旺，本月暫錄13宗買賣。

新近錄得成交為景湖居7座中層E室，實用446方呎，屬兩房間隔，以559萬元沽出，呎價12534元。原業主於2009年2月以112萬元買入，帳面獲利447萬元，物業10年升值近四倍。