

# 港鐵東涌東站「零標書」十年首見

## 專家：位置偏僻基建未完善 發展商不願當「開荒牛」

樓市疲弱，發展商投地意欲跌至谷底，今年成為地皮流標年。大嶼山東涌東新發展區繼上週的106B區住宅地流標後，港鐵（00066）昨日截標的東涌東站首個鐵路商住項目，亦因未收到任何標書而流標，為自2013年以來，港鐵項目再現「零標」現象，亦是今年官地、港鐵及市建局項目的第六宗地皮流標，為歷年最多。分析認為，該項目位置較偏遠，基建配套欠奉，發展商不願當「開荒牛」。

大公報記者 林志光

由特區政府推出、為東涌東發展區首幅私人住宅地的第106B區地皮，於上月底截標時，雖有4家發展商或財團入標，但特區政府上週宣布出標價未達政府底價而收回土地，當時市場已預示昨日截標的東涌東站首個商住項目很大機會遭受同一厄運。

該項目在昨日截標前，曾有疑似入標者遞交文件的訊息傳出，但未有透露是何家發展商或財團的代表。不過，港鐵在截標後公布，並沒有就項目收到任何標書。因此，此次是繼2013年2月天水圍天榮站上蓋項目錄零標書後，相隔10年再度出現。此外，港鐵今年推出的兩個大嶼山鐵路商住項目亦流標收場，今年合共有3幅大嶼山地皮俱遭遇滑鐵盧。

### 累計今年第六幅地流標

特區政府已有7幅商業或住宅地皮在今年截標，其中流標地佔3幅；港鐵年初截標的大嶼山小蠔灣車廠首期商住項目，及昨日截標的東涌東站項目的兩個項目全軍盡墨；市建局於今年初截標的觀塘市中心第4及5區商業項目，雖有新鴻基地產（00016）入標，但該局也選擇收回。換言之，截至昨日，今年共有6幅土地流標，是本港土地供應史上，出現最多流標次數的一年。

有業界認為，若特區政府不暫停土地供應，或大幅降低底價水平，短期內仍會發生流標事件。

### 樓市淡風息口高 增投資風險

高力研究部主管李婉茵認為，東涌東是全新发展區，基建配套欠奉，且東涌車站預計2029年才建好，東涌又暫只有公營房屋在建中，未來發展充滿不確定性，因此，即使入場費不高，連同建築費等，仍屬大筆投資，加上項目發展時間長，該區未來發展又在目前高息口環境下，發展商要成區內私樓發展的「開荒牛」，須承擔較大的投資風險，因此自然有較多顧慮。而且，樓市正處跌勢，買賣氣氛淡靜，不少發展商因新盤銷情慢，積存大批單位待售；加上未來3至4年的一手供應量多，發展商對投地態度會極度審慎。今次東涌東接連有地皮流標，反映發展商對該區及中短期本港樓市前景的看法。

美聯測量師行董事林子彬表示，東涌東的地理位置較偏遠，未來連小蠔灣在內有很多供應，令發展商的興趣大減，東涌接連有土地出現流標，反映發展商投地意欲保守，相信現時只會選擇地點較佳及規模適中的項目，因風險較低。



▲港鐵東涌東站商住項目預計可建一千二百伙，昨日因未收到任何標書而流標收場。

### 東涌東站首期項目

地盤面積	13.0772萬方呎
總樓面	78.3436萬方呎
住宅	69.5893萬方呎
商業	8.7544萬方呎
單位數目	1200伙
單位實用面積	最細約280方呎
固定入場費	11億元
分紅比例	由發展商建議
完工日期	2031年10月
意向書數目	32份
招標書數目	0份

### 今年流標地皮資料

地皮	佔地面積 (萬方呎)	可建樓面 (萬方呎)	可供住宅 (伙)	標書 (份)	流標月份
東涌第106B區住宅地皮	11.5	40.1	414	4	11月
荃灣油柑頭港人首置地皮	52.4	104.6	不少於1940	1	8月
港鐵大嶼山小蠔灣車廠上蓋項目	26.9	131.3	約1900	3	2月
市建局觀塘市中心第4及第5發展區商業項目	27.6	216.6	-	1	2月
赤柱環角道豪宅地皮	25.7	48.0	637	4	1月

## 環球經濟未明朗 削弱投資信心

### 地產分析

林志光

房地產是本港經濟支柱之一，假若經濟發展不蓬勃，樓市也難獨善其身。本港是外向型經濟體，近年受全球政經格局變動影響，特區政府雖然在樓市方面減辣，但成效未即時反映，因此發展商普遍認為本港經濟前景未明朗，難以安心作長遠投資決定，因此近年的投地意欲大減。地皮連番流標事件以及其他樓市市況，特區政府宜加速面對核心問題，提振市場信心。

發展商為何對後市景況感到悲觀，或可從會德豐地產主席梁志堅昨日就東涌東站項目流標一事，回覆傳媒的答話中窺之一二。他指出，在計及為港鐵興建商場的費用，項目的地價每呎樓面也2000多元，再計算項目的建築費和發展利息等成本，每呎成本價要4000多元，坦言「計唔掂數」，故公司放棄入標。他補充說，目前市況雖不差，但以後就無人知，暗示對後市難言樂觀。

## 天榮站曾兩度流標 終由新地奪魁

### 話你知

若以港鐵(00066)項目計，上一次零入標的項目是10年前的天水圍天榮站項目，曾兩度流標收場，直到第三度招標才由新鴻基地產(00016)投得，即準備月內推售的YOHO WEST。

天榮站於2013年2月首度招標意外零標書，港鐵恐再難產，改規則提升吸引力，包括以一口價入標，沒有預設補地價金額，以及毋須考慮前期費用與分紅等，第二次招標時雖然收到3份標書，惟當時太多觀地選擇，發展商出價未達底價，第二度流標。

### 建成YOHO WEST 短期推出

2015年1月，天榮站第三度上馬收到4份標書，終由新地投得，涉及補地價金額15.1899億元，每呎補地價約1500元，並建成現時部署短期推出的YOHO WEST。

新地代理總經理胡致遠表示，

YOHO WEST位於天水圍輕鐵站上蓋及毗鄰天恩路天水圍公共交通運輸交匯處，享有輕鐵及鐵路網絡的便捷。

他表示，項目樓書冀可於本月20日前上架，將在月內開放示範單位及開價。資料顯示，該期涉及1393伙，標準戶型涵蓋開放式至三房間隔，預計關鍵日期為2024年9月30日。



▲新地代理胡致遠稱，YOHO WEST或於本月20日前上載樓書。

## 標普：美債息高企4厘 港樓價恐瀉20%

### 市場預測

今年上半年多家機構看好本港樓市表現，預期樓價有5%至8%的升幅，但踏入第四季改變看法。標準普爾原預期本港今年樓價上升5%至8%，調整為持平或下跌3%，明年再回落5%至10%，並指若美息長期處於4厘水平，本港樓價跌幅可能達兩成。

標普認為，明年將會是本港樓市最為困難的一年，負面因素包括經濟增長動力疲弱、利率上升以及市場供應過剩。標普原預計美國10年期債息至2025年約處於3.6厘水平，但近期美國債息持續上升，估計有可能達4厘水平，業主供樓負擔因而大增。標普表示，以樓價900萬元及按揭比率介乎80%至90%的非豪宅物業為例，今年9月底按揭供款額已較2022年初增加逾40%。

此外，標普預計今年本港新盤成交1.1萬宗，遠少於原估計的1.5萬至1.7萬宗。

不過隨着特區政府近期減辣措施落實，預期明年成交量溫和回升到1.1萬至1.3萬宗，不過仍低於2017年至2021年期間每年平均1.7萬至2.1萬宗水平。

### 大型發展商財務不受影響

不過，標普全球評級信貸分析師Edward Chan認為，香港有強勁的住屋需求，這將為樓市帶來支持，但潛在買家多因目前市況未穩而放慢入市節奏，並且一旦現有經濟不明朗因素以及高息

情景超越標普的熊市預測，將會進一步拖低香港住宅市場的需求。

若樓價進一步下跌，最受影響的是本港發展商。但標普認為即使本港樓價大跌兩成，本港大型發展商也不會出現任何財務問題，因為他們在樓價大跌時可以減價促銷以增加市場佔有率，或犧牲利潤率以完成銷售目標，甚至在不違反財務觸發因素的情況下承受樓價調整，因此，標普相信本港大型地產商可以安然渡過樓市下行周期。

### 大行對本港樓價最新預測

大行	原樓價預期	最新預測
標準普爾	今年升5%至8%	今年樓價持平或跌3%，明年再跌5%至10%
高盛	今年升5%	今年樓價持平，明年及2025年不變，2026年升4%
法國興業	今年升8%	今年樓價無升跌，明年跌10%至15%
瑞銀	今年升5%	今年樓價持平或升5%，明年樓價跌10%
滙豐	今年升8%	明年上半年樓價跌5%，下半年企穩

## 樂風旺角盤料下月賣

【大公報訊】新盤混戰陣容擴大，樂風集團旗下旺角洗衣街項目命名為Elize PARK，最快下月初開賣；恒基地產(00012)長沙灣曉柏峰樓書昨日出爐，有機會今日開價。

樂風集團創辦人及主席周佩賢表示，旺角洗衣街181號項目命名為Elize PARK，樓書最快本月底上架，有機會下月初開售，價錢會參考同區及鐵路沿線物業。項目樓花期約7個月，預計關鍵日期為明年中。整個項目總投資額初步逾6億至7億元，有信心會帶來相對利潤。

該集團項目銷售及事務總監孫慧茹透露，項目共提供52伙，實用面積約220至440方呎，主打一房及兩房戶，亦設特色戶。

### 曉柏峰樓書上架 最細162呎

另外，恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，曉柏峰樓書已上架，共提供492伙，開放式佔38伙、一房佔288伙、兩房佔113伙、三房佔18伙，特色戶設35伙，實用面積由162至616方呎。最細單位為A座2樓A4室連平台戶，實用面積162方呎，開放式間隔，連82方呎平台；最大單位為B座25樓B2室頂層連天台戶，實用面積616方呎，三房間隔，連326方呎平台及544方呎天台。另外，樓書列明，項目範圍內有斜坡及護土牆，業主日後或須分擔維修責任及費用。

先夫

## 王公國強博士工程師

痛於農曆癸卯年十一月十九日上午壽終九龍聖德肋撒醫院

積閱享壽八十有一歲遺體奉移紅磡世界殯儀館治喪謹定

農曆十一月十六日(星期四)下午五時在該館世界大禮堂設靈

並於翌日農曆十一月十七日(星期五)上午十一時半大殮

並舉行出殯禮儀另行擇吉安葬福地

哀此訃

## 妻 王范繡棣

孝男 紹基 媳 龍靜斯

孝女 紹恆 侯易廷

孫男 沛芝 婿 李文偉

孫女 慧然

外孫男 李昀樂

外孫女 李湏澗

親屬繁衍 恕未盡錄

泣告

## 聞

鼎惠慈辭 如蒙賜賻 撥充善舉

治喪處：紅磡世界殯儀館 地址：九龍紅磡佛行道十號 電話：二六四一四一三一 電郵：info@universal.com.hk  
通訊處：金城營造集團 地址：九龍土瓜灣馬頭角道壹六號新寶士商中心二期UGB室 電話：二六四一四一三一 二六四一四一三二 二六四一四一三三 二六四一四一三四 二六四一四一三五 二六四一四一三六 二六四一四一三七 二六四一四一三八 二六四一四一三九 二六四一四一四〇 二六四一四一四一 二六四一四一四二 二六四一四一四三 二六四一四一四四 二六四一四一四五 二六四一四一四六 二六四一四一四七 二六四一四一四八 二六四一四一四九 二六四一四一五〇 二六四一四一五一 二六四一四一五二 二六四一四一五三 二六四一四一五四 二六四一四一五五 二六四一四一五六 二六四一四一五七 二六四一四一五八 二六四一四一五九 二六四一四一六〇 二六四一四一六一 二六四一四一六二 二六四一四一六三 二六四一四一六四 二六四一四一六五 二六四一四一六六 二六四一四一六七 二六四一四一六八 二六四一四一六九 二六四一四一七〇 二六四一四一七一 二六四一四一七二 二六四一四一七三 二六四一四一七四 二六四一四一七五 二六四一四一七六 二六四一四一七七 二六四一四一七八 二六四一四一七九 二六四一四一八〇 二六四一四一八一 二六四一四一八二 二六四一四一八三 二六四一四一八四 二六四一四一八五 二六四一四一八六 二六四一四一八七 二六四一四一八八 二六四一四一八九 二六四一四一九〇 二六四一四一九一 二六四一四一九二 二六四一四一九三 二六四一四一九四 二六四一四一九五 二六四一四一九六 二六四一四一九七 二六四一四一九八 二六四一四一九九 二六四一四二〇〇 二六四一四二〇一 二六四一四二〇二 二六四一四二〇三 二六四一四二〇四 二六四一四二〇五 二六四一四二〇六 二六四一四二〇七 二六四一四二〇八 二六四一四二〇九 二六四一四二一〇 二六四一四二一一 二六四一四二一二 二六四一四二一三 二六四一四二一四 二六四一四二一五 二六四一四二一六 二六四一四二一七 二六四一四二一八 二六四一四二一九 二六四一四二二〇 二六四一四二二一 二六四一四二二二 二六四一四二二三 二六四一四二二四 二六四一四二二五 二六四一四二二六 二六四一四二二七 二六四一四二二八 二六四一四二二九 二六四一四二三〇 二六四一四二三一 二六四一四二三二 二六四一四二三三 二六四一四二三四 二六四一四二三五 二六四一四二三六 二六四一四二三七 二六四一四二三八 二六四一四二三九 二六四一四二四〇 二六四一四二四一 二六四一四二四二 二六四一四二四三 二六四一四二四四 二六四一四二四五 二六四一四二四六 二六四一四二四七 二六四一四二四八 二六四一四二四九 二六四一四二五〇 二六四一四二五一 二六四一四二五二 二六四一四二五三 二六四一四二五四 二六四一四二五五 二六四一四二五六 二六四一四二五七 二六四一四二五八 二六四一四二五九 二六四一四二六〇 二六四一四二六一 二六四一四二六二 二六四一四二六三 二六四一四二六四 二六四一四二六五 二六四一四二六六 二六四一四二六七 二六四一四二六八 二六四一四二六九 二六四一四二七〇 二六四一四二七一 二六四一四二七二 二六四一四二七三 二六四一四二七四 二六四一四二七五 二六四一四二七六 二六四一四二七七 二六四一四二七八 二六四一四二七九 二六四一四二八〇 二六四一四二八一 二六四一四二八二 二六四一四二八三 二六四一四二八四 二六四一四二八五 二六四一四二八六 二六四一四二八七 二六四一四二八八 二六四一四二八九 二六四一四二九〇 二六四一四二九一 二六四一四二九二 二六四一四二九三 二六四一四二九四 二六四一四二九五 二六四一四二九六 二六四一四二九七 二六四一四二九八 二六四一四二九九 二六四一四三〇〇 二六四一四三〇一 二六四一四三〇二 二六四一四三〇三 二六四一四三〇四 二六四一四三〇五 二六四一四三〇六 二六四一四三〇七 二六四一四三〇八 二六四一四三〇九 二六四一四三一〇 二六四一四三一〇