

# 發展商看淡樓市 百億灣畔流標

## 投資巨量地 供應多 影響出價

香港文匯報訊（記者 李永青、梁悅琴）環球經濟前景未明，加上近期樓市吹淡風，港鐵荃灣西站5區估值百億元的無敵海景項目「灣畔」流標收場，是自前年5月以來再有大型鐵路上蓋項目收回。消息嚇奎荃灣區業主，放盤叫價即時回調5%至8%。業界指出，項目確有限量及投資額大等的問題，但政府近年改變樓市遊戲規則，大量供應土地，甚至連房協也重投私樓市場，樓市未來的下調壓力增加，令發展商看淡後市，相信才是流標的主要原因。

合業界意見，荃灣西站5區灣畔流標，原因主要有：項目規模大，單是地價已近100億元，發展商融資成本重；在鐵路上蓋興建但不能影響鐵路運作，技術上有一定難度；土地屬限量盤，政府今後繼續推限呎限量地政策，未來該類單位大增，為小型物業樓價添壓；近兩年來，發展商已經吸納了大量土儲，不再急於「買麵粉」，有等執平貨心態。

這是荃灣西站上蓋第二度流標，之前第7區於2007年曾經流標。而最近一次鐵路上蓋項目流標為2010年5月的南昌站上蓋項目。負責招標的港鐵昨表示，將於適當時候再為灣畔邀請意向書，但預料不會在短期內進行。

### 業界指可考慮拆細出售

有份組財團入標的會德豐地產常務董事黃光耀接受本報記者訪問時認為，灣畔流標應與建築難度有關，且政府的估價未必跟貼市場價，因而出現流標情況。他說，此項目規模大，投資額大，以會德豐地產為例，亦要合組財團入標分擔風險及發展成本；且於鐵

路上蓋興建，建築期間又要不影響鐵路運作，技術上有一定難度，加上有限量規定，自然會影響入標價。不過，他認為，由於此地皮亦有4份標書，反映仍有4個財團看好此地皮的前景，並非看淡後市。

高緯環球大中華區評值諮詢部董事張翹楚表示，較早前發展商已經吸納一定的土地儲備，加上市況未明，所以發展商或者有「執平貨」的心態，影響出價。他又指，雖然政府決心增加土地供應，但是發展商在買地方面亦有主導權。中原專業服務有限公司總裁黎堅輝亦認同，灣畔地皮面積大，涉及銀碼大，加上設計及發展規模受到限制，於目前環境下，發展商計算發展風險問題，加上市況轉弱，促使發展商出價審慎，最後流標收場。

### 土地大增超政府目標

韋堅信測量師行估價部董事林晉超則建議地皮再招標，可考慮拆細出售。但他

認為，單一地皮流標，未必會觸發樓市急跌。

亦有業者指出，政府近年「撥亂反正」，大量增加土地供應，甚至連已經近十年未有涉足私樓市場的房協，昨日亦宣布將積極推出私樓「與民爭利」，發展商自然擔心市場供應過多，出價又怎會進取。他指，過去兩年來政府主動及勾地售出約32幅住宅地，涉及住宅樓面已達1,091萬呎，還未計期間推出的大型港鐵站上蓋項目，涉及樓面389.11萬呎，以及因放寬強拍門檻後爆炸性增加的舊



樓重建地盤及補地價項目等，總共涉及單位供應已超出2萬伙，超越政府每年的供應目標。

資料顯示，灣畔接獲4份標書，綜合市場資料，入標灣畔的財團包括由新世界、南豐、會德豐合組的財團，新地及信置獨資競投，長實也有入標。

灣畔佔地4.28公頃，住宅樓面約179.87萬平方呎，商業樓面約43.65萬平方呎（包括一所不少於59,202平方呎的幼稚園），可建9幢住宅，提供2,384伙，當中52%限建細單位（約1,240伙），樓面地價每平方呎約3,300元至4,500元，市場估值約73.76億至100.58億元。

### 荃灣西站資料表

#### 荃灣西站5區灣畔

佔地： 46.07萬呎  
可建樓面： 224萬呎  
可提供單位： 2,384伙(52%限建細單位)

入標數目： 4份，包括新世界、南豐、會德豐合組財團、信置、長實、新地  
估值： 約73.76億至100.58億元

中標結果： 流標

#### 荃灣西站5區城畔

佔地： 14.42萬呎  
可建樓面： 83萬呎  
可提供單位： 942伙(62%限建細單位)

入標數目： 8份，包括新世界、南豐、會德豐合組財團、信置及嘉華合組財團、恒地系、中國海外、新地、華懋、長實、嘉里  
估值： 約27.46億至33.29億元

中標價： 26,000.1萬元  
樓面地價： 3,132元/呎  
中標結果： 華懋

#### 將軍澳66B區近唐俊街和至善街

佔地： 88,760呎  
地積比率： 5.5倍  
可建總樓面： 住宅：443,800呎  
面積 商業：44,380呎  
規限 住宅單位介乎590-620伙

入標數目： 8份，包括長實、新地、新世界、信置、南豐、嘉華等  
估值： 15.38億至20.41億元

中標價： 18.6億元  
樓面地價： 3,810元/呎  
中標結果： 會德豐地產

製表：

香港文匯報記者 梁悅琴



■ 湾畔流標，料對鄰近萬景峰交投影響較大。

## 荃灣區叫價回調5%至8%

香港文匯報訊（記者 周穎）荃灣5區灣畔流標，分析人士指出，項目投資額巨，風險較大，有關結果未算太意外，但流標對區內一、二手市場將造成一定影響，個別業主已將叫價回調5%至8%，但對區內樓價的具體影響情況，要待本周末二手交投情況才可作評估，現階段傾向審慎。

### 二手影響周末才見真章

世纪21首席顧問陳東岳坦言，流標對區內一、二手樓市一定有影響，而城畔物業發展項目的價格對市場有參考作用。

用；因項目本身為限呎盤，目標客戶是上車人士，故價格局限不能太貴，估計日後售價約5,000至6,000元，對區內樓價有一定壓力。不過，流標效應對區內樓價即時影響，現階段傾向審慎，要待本周末二手市況才可作評估。

美聯物業董事布少明也認為，流標影響不會即時浮現及明顯。目前買賣雙方對後市均持觀望態度，個別想去貨的業主已經將叫價回調5%至8%，不排除調幅會擴大。但華懋投得城畔的每呎樓面價達3,132元，料日後落成售價達8,000元，反映發展商看好後市。以區內萬景

峰為例，現呎價介乎7,000至8,000元，僅個別低層單位呎價近6,000元，反映後市仍平穩，估計荃灣區內樓價不會急挫，未來2個月內樓價慢慢回調1%至3%。

### 萬景峰及御凱衝擊較大

中原地產荃灣營業董事梁寶玲指出，是次地皮招標結果主要對毗鄰的萬景峰及御凱的交投影響較大。不過兩屋苑由家主導，放盤量少，預計樓價下調壓力不會太大，相信外圍因素對區內二手市場影響較多。

## 華懋26億奪城畔地 低下限價5.3%

數，反映發展商對後市看法審慎。

### 建行人道連接如心廣場

華懋將一筆過預繳付款出價，並指項目鄰近集團總部荃灣如心廣場，將來兩者會有行人道連接。華懋集團行政總裁許業榮表示，這是華懋首次與港鐵合作。在經過仔細評估城畔項目的成本和

效益，及西鐵公司要求，提交了一個保守的出價，也反映華懋對項目市場價值的想法。

### 會德豐18.6億首駐將軍澳

至於將軍澳66B區地皮由會德豐地產投得，會德豐地產常務董事黃光耀接受本報記者訪問時表示，今次以18.6億

投得此地皮，為集團首度進駐將軍澳。集團看好東九龍的鐵路沿線發展前景，及將軍澳區發展已成熟，鄰近港鐵將軍澳站，又有大型商廈酒店配套，區內住屋需求會進一步增加，預計此項目的總投資額約40億元，資金由內部資源及貸款支付，無集資壓力，預計發展期3年半至4年。

### 荃灣西站5區「灣畔」流標主因

- 可建樓面逾200萬呎，項目規模太大。
- 投資額逾100億元，發展風險較大。
- 需於鐵路上蓋興建，建築期間不能影響鐵路運作，技術上有一定難度。
- 發展商入標價可能與政府意向價有距離，政府不希望低價售出土地。
- 土地屬限量地，發展商對此類地皮競投心態傾向審慎，出價較為保守。
- 政府維持每年兩萬伙的土地供應，發展商後市看法審慎。
- 未來料續有大型鐵路項目招標，發展商留力投心水地皮。
- 政府今年繼續限呎限量地政策，未來該類單位大增，為小型物業樓價添壓。
- 外圍持續不明朗，拆息持續上升，令發展商的融資成本亦增加。

### 近年物業發展項目流標資料

#### 2005年12月

招標項目：西鐵屯門站上蓋項目  
流標原因：補地價金額高達34億元，樓面呎價高逾3,500元，只收長實一份標書，入標者的標書內容不符合九鐵要求要收回。

#### 2007年5月

招標項目：荃灣西站7區上蓋發展  
流標原因：補地價高達35.39億元，樓面呎價2,908元，只收3份標書，發展商開出的條件不理想，九鐵將項目收回。

#### 2010年5月

招標項目：南昌站  
流標原因：05年因環保團體反對「屏風樓」規劃而被迫收回。去年再推出招標時，政府剛出招規管一手樓及調控樓市，南昌站的補地價高達130億元，呎價逾6,500元，只有3份標書，標書內容不合要求收回。

#### 2012年1月

招標項目：荃灣西站5區灣畔上蓋發展  
流標原因：僅獲4份標書，由於發展商出價審慎，標書內容不合要求而收回。  
製表：香港文匯報記者 梁悅琴

### 細單位供應暴增

#### 專家分析

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、周穎）荃灣5區灣畔最終流標收場，業界分析認為，情況反映政府近年大增限呎限量地政策已令發展商吃不消，加上復建居屋及置安心計劃等，未來仍會繼續增加土地供應，勢必出現政府與發展商爭細單位客源，發展商不願高價搶限呎限量地，以避投資風險。

世紀21首席顧問陳東岳指出，由於灣畔項目投資額逾100億元，發展風險較大，發展商出價較有保留。同時，各發展商入標價可能與政府意向價有距離，顯示政府認為標價太低，不願低價售出土地，加上政府今年賣地收入已經超標完成，過去2個年度的土地收入已達1,033億元，不急於現階段平賣土地。因此，現已達政府決定性的階段，故應檢討是否應暫停推地。

### 加快賣樓套現投地

事實上，灣畔項目連同建築費，發展商要投入達150億至200億元。發展商即使願意吸納土地，但面對政府調控樓市措施，加上外圍環境未明令拆息持續上升，銀行對企業貸款審批亦變得審慎，發展商的融資成本增加，需賣樓套現應付資金需求。過去一季發展商惟以貼二手價又加入二按等優惠出貨，情況正好反映發展商加快賣樓套現用以發展及投地。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，今次反映發展商對限呎限量地皮競投心態傾向審慎，出價較為保守。面對政府未來繼續推出限呎限量地政策，限呎限量單位勢必大增，料將為小型單位樓價添壓。政府又強調維持每年兩萬伙供應，陸續有大型鐵路項目供招標，發展商或留力以投其他心水地皮。