

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市熾熱，新政府上場後，加速推地滿足社會訴求，尤其是上周宣布施政報告後，幾乎每隔一兩日就有地皮推出，頻率之高歷來罕見。繼前日西鐵荃西6區揭標後，港鐵火速推出的另一幅大型鐵路蓋頂項目天水圍輕鐵天榮站，昨截收意向接獲16份意向書。今日輪到政府旗下屯門掃管笏限量地截標，另外何文田「百億地王」及東涌商業地亦接力推出招標。靚地連環登場，務求盡快解決「土地荒」問題；本報統計，新政府在短短半年間已推近9,000伙，與上屆政府早期的近乎零推地形成鮮明對比。

港鐵旗下天水圍輕鐵天榮站項目昨日截收意向，發言人表示，共收到16份意向書。綜合市場資訊，入意向的財團包括大中小型發展商，例如在區內有大量發展項目的長實，其他入意向財團包括新地、恒基、新世界、信置、會德豐等大型發展商，以及嘉里、中海外、永泰地產、麗新發展、泛海、南豐、嘉華、九建等。

美聯測量師行董事林子彬表示，項目規模適中，相信會吸引中至大型發展商入標，特別是鄰近已有發展項目的發展商參與。中原測量師行執行董事張競達表示，地皮坐落於鐵路沿線，但非新界市區，發展商出價未必進取。

項目補地價料最高約30億

兩間測量師行對地皮的估價相同，參考鄰近樓齡較新的二手屋苑建築呎價約5,000元及元朗新盤建築叫價約每呎7,200元，料地皮每呎補地價為2,500元，合共補地價約24.56億元。高緯環球則預料天榮站項目每呎補地價約3,000元，補價金額約29.47億元。

天水圍輕鐵天榮站項目位於天城路、天榮路及天恩路交界，後方為長實發展的栢慧豪庭。地盤面積約196,249方呎，可以5倍發展，總樓面982,280方呎，其中住宅樓面約980,073方呎，料興建4幢40多層高大廈，估計日後可提供約1,500伙，平均每個單位的面積為653方呎，項目亦供應2,207方呎的商業樓面，預計整個項目2018年落成。

屯門掃管笏限量地今截標

除港鐵項目一幅接一幅推出市場，政府官地亦不空閒，位於屯門掃管笏第56區的限量地今日截標，佔地289,918方呎，地積比率為1.3倍，可建總樓面376,891方呎，限量460至480個住宅單位。業界對這幅地皮估值介乎11.3億至15.3億元，樓面呎價約3,000至4,060元。受荃灣西六區日前超預期成交影響，業界估計這幅土地反應亦不錯。

何文田「百億地王」今招標

地政總署今日同時推出兩幅土地招標，3月8日截標，當中最矚目為何文田「百億地王」，位於常樂街與常盛街交界前何文田第二期及七期重建地盤，佔地達259,165方呎，可以4.4倍發展，總樓面達1,142,168方呎，為近年罕有的大型市區豪宅地盤。

項目位於傳統豪宅地段，兼且極具規模，及不設限制條款，估計會引起一眾大型發展商爭奪，長實、恒基、南豐等都明言會研究是否入標地皮。市場對地皮估值亦樂觀，料市值由103億至114.22億元，每呎地價由9,000至10,000元，若以最高估值推算，更有機會刷新地王新紀錄。同日招標還有一幅東涌商業地，興建樓面約539,599方呎。由於地皮不屬商業區，業界估計樓面地價僅1,500至3,000元，市值約8億至16億元。

內房企來港發展利潤更豐？

香港一直是內企引進資金的重要平台，上市集資，以至近年興盛的買殼潮，都反映出內企對香港市場的重視。內房龍頭企業萬科正式進入香港地產市場，有言論認為是配合中央鼓勵內企「走出去」的例子。但亦有分析指出，內地發展的潛力始終較大，香港地產市場未必可輕易為內房企賺得更多帳面上的利潤。

料視港作踏腳石 配合走出去

萊坊大中華研究部主管林浩文認為，是次萬科聯同新世界大手筆買地，反映內企渴求衝出海外，並視香港為重要的踏腳石。不過林氏強調，以萬科在內地的發展規模而言，在內地市場發展所賺利潤一定不會比香港少，發展潛力更不會輸給香港。粗略估計，以地皮34.34億元的成交價計算，建築呎價最少要賣10,000元以上方有利可圖，故不認同萬科來港是為了在賣樓上賺大錢。

事實上，萬科去年實現銷售面積1,295.6萬平方米，銷售金額1,412.3億元人民幣，按年分別增長20.5%和16.2%。對比之下，本地龍頭長實去年賣樓銷售額只有270億港元，萬科足足拋離長實5.5倍。

中原中國大陸區總裁賴國強指出，近期未見有內房企在香港有明顯的考察舉動，加上內地的樓市一直回暖，不可以一口斷言內房企到香港發展一定會更賺得多。即使近年出現買殼潮，但買香港殼不等同一定要涉足香港地產，整體發展形勢仍有待觀察。

5房企已來港借殼 陸續有來

自去年中起，內房企借殼來港上市成風：去年4月招商局地產以1.99億元收購東方(0978)逾7成股權；5月萬科以10.8億元收購永泰(0369)旗下的南聯地產(1036)，即現時的萬科置業(海外)；6月金地入主星獅地產(0535)；7月中糧地產收購僑福建設(0207)，以及12月中國泰商業地產收購至祥置業(0112)，不足9個月已有5家內房企來港借殼上市。近期綠地集團已有借殼，估計今年中完成。

其實早在約10年前，內房企已有意來港發展地產業務。2003年中房集團與香港房屋署磋商，將牛池灣環軒苑及油塘油美苑約3000個居屋單位轉做分時度假屋。當時中房集團董事長孟曉蘇多次表明對有關項目有興趣，但磋商近年半之後，房署指中房集團堅持在招標條款中訂明單位只可用作分時度假屋，認為有關安排違反公平競爭的精神，亦會影響最終投標價，損害房委會的財務權益，故最終於2004年底棄置有關方案。

特稿

靚地連環登場 半年推近9千伙

天水圍輕鐵站項目共收16意向書



天水圍輕鐵天榮站項目

地盤面積	: 196,249方呎
總樓面	: 982,280方呎
住宅樓面	: 980,073方呎
商業樓面	: 2,207方呎
預計提供單位	: 1,500伙
預計完工日期	: 2018年
市場預料補地價	: 24.5億至29.47億元
每呎補地價	: 2,500至3,000元
入意向數目	: 16份(長實、嘉里、中海外、恒基、會德豐、新世界、永泰地產、新地、信置、麗新發展、泛海、南豐、嘉華、九建等)

製表：記者 顏倫樂



官地

地點	總樓面(萬呎)	地價(億元)	單位數量(伙)	投得地皮發展商
*前北角邨東面地盤	57.78(不包括商業)	69.1	700	新地
*將軍澳第66D1區	29.75	約11.69	360至378	嘉華
沙田九肚第56A區(B3及4地盤)	31.81	30.38	約318	永泰、萬泰
坪洲丈量約份地段第678號	3.44	0.808	約34	資深投資者盧文德
*將軍澳第66C2區	48.66	22.85	520至546	信置及嘉華
坪洲東灣(B地盤)坪洲丈量約份地段第674號	1.44	0.31	約14	信置
*將軍澳第66D2區	56.34	25.45	600至630	新地
*馬鞍山落禾沙影沙街	56.22	29.01	440至463	長實
*將軍澳第68A2區	57.33	28.26	535	麗新發展、郭炳湘
*將軍澳第68A1區	42.97	19.68	400	會德豐
佐敦官涌街地盤	2.63	約1.94	約50	宏基資本
九肚第56A區(B1地盤)	14.24	約14.67	約142	永泰地產與萬泰
*西貢沙角尾	24.91	14.55	240	信置

鐵路蓋頂項目**

地點	總樓面(萬呎)	地價(億元)	單位數量(伙)	投得地皮發展商
荃灣西六區	67.5	約34.35	894	新世界、萬科香港
朗屏站(北)	52.39(住用)	17.08	832	嘉華、信置
荃灣西第五區灣畔	223.51	96.31	2,384	長實

市建局項目**

地點	總樓面(萬呎)	地價(億元)	單位數量(伙)	投得地皮發展商
旺角波鞋街項目	24.01	-	290	新世界

總數 794.93 416.43 8,753至8,850伙

*限量地； **鐵路蓋頂項目有限制條款 製表：記者 顏倫樂

長實：內房加入「做大個餅」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、方楚茵)荃灣西六區地皮由新世界夥拍內地龍頭發展商萬科以高價投得，被視為黑馬的長實集團未能再下一城，長實執行董事趙國雄表示，香港有來自五湖四海參與者加入屬好事，反映他們對本港經濟前景有信心，才會投資於房地產市場，笑言長實亦不怕被「搶飯碗」，希望大家一起「做大個餅」。

他表示，香港招標制度透明度高，價高者得屬天公地道。萬科作為內地領先發展商，與本港發展商合作可分享其經驗，長實亦樂於與任何人合作，惟要視乎項目規模而定。以長實而言，荃灣西六區的規模較細，目前亦暫無內房向長實洽談合作機會。

田北後：不存在利益輸送

自由黨榮譽主席田北後在另一場合也認為，萬科以暗標形式高價奪地，非透過協商奪地，不存在利益輸送，亦不存在內地地產商打擊本地地產霸權。他又指，萬科透過「買殼」形式正式成為香港註冊公司，並來港參與投地，增加本地發展商的競爭，在4至5年後完成建屋，將增加市場供應，可為市民提供更多選擇。而早前買殼上市的萬科置業(海外)(1036)昨澄清指，參與投地的為控股股東萬科企業旗下的香港公司萬科香港，而非萬科置業(海外)。

學者：萬科投地打破壟斷

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)過江龍萬科前日夥拍新世界，以超市市場預期18%的高價奪得西鐵荃灣西六區地皮，引發市場熱議，由於本地地皮供應有限，擔心「北水」加入會進一步抬高本地地價，並推高樓價。然而，有學者指出，即使是次萬科出手偏高，並不同等可如願地以高價賣樓賺大錢，要視推售時市場環境而定。同時，分析認為，內房企在「摸熟」香港市場運作後，來港投地出手將不會太過進取，亦可打破本地大型地產商壟斷的局面，對香港人而言，乃福多於禍。

量，土地供應不足始終是樓價乾升的死穴。

正摸索港市場才出手進取

資深產業測量師彭兆基指，是次荃灣西六區以高於市價售出，乃萬科為了得到打入香港地產市場的機會而出手進取，估計日後當其「摸熟」香港市場運作後，投地出手不會再像今次般進取，故長遠而言應不會搶高地價及樓價。而且即使樓地成本高，不同等可將所有的成本轉予買家，畢竟要市況暢旺之時方有水位，但若果市況不佳又要套現的話，平價促銷亦是在所難免。

此外，三位學者均異口同聲地指出，香港過往一直由少數的大型地產商壟斷市場，現時增加更多具實力的內房企加入戰團，可令市場有更多的選擇，而且內房企與本地大型地產商合作，可互相利用彼此的優勢，了解更多兩地的樓市發展，整體而言是正面的影響。

關鍵還在「麵粉」供應量

浸會大學財務及決策學系副教授麥萃才表示，不難理解萬科作為內地龍頭地產商，定必有來港發展的意慾，而投標的規則向來是價高者得，故不能指萬科聯同新世界「搶貴」地價。麥萃才不否認地價或多或少會反映在樓價之上，但他認為沒有人可以擔保樓市一定會繼續升，包括發展商，幾年後的樓市動靜在現階段談論乃言之尚早。但可以肯定的是，是次萬科願意聯同新世界出重槓，可印證其對香港樓市發展樂觀。然而，麥萃才強調，最關鍵的還是「麵粉」的供應

地價平 不等同樓價會平

中文大學市場學系教授洗日明認為，地價與樓價的關係實際上並不密切，地價貴會推高樓價只是市場上部分人的誤解。他分析稱，當年信和的炭炭御龍山項目，每呎樓面地價只是1,000元左右，結果開售時平均呎價



香港文匯報記者黃嘉銘