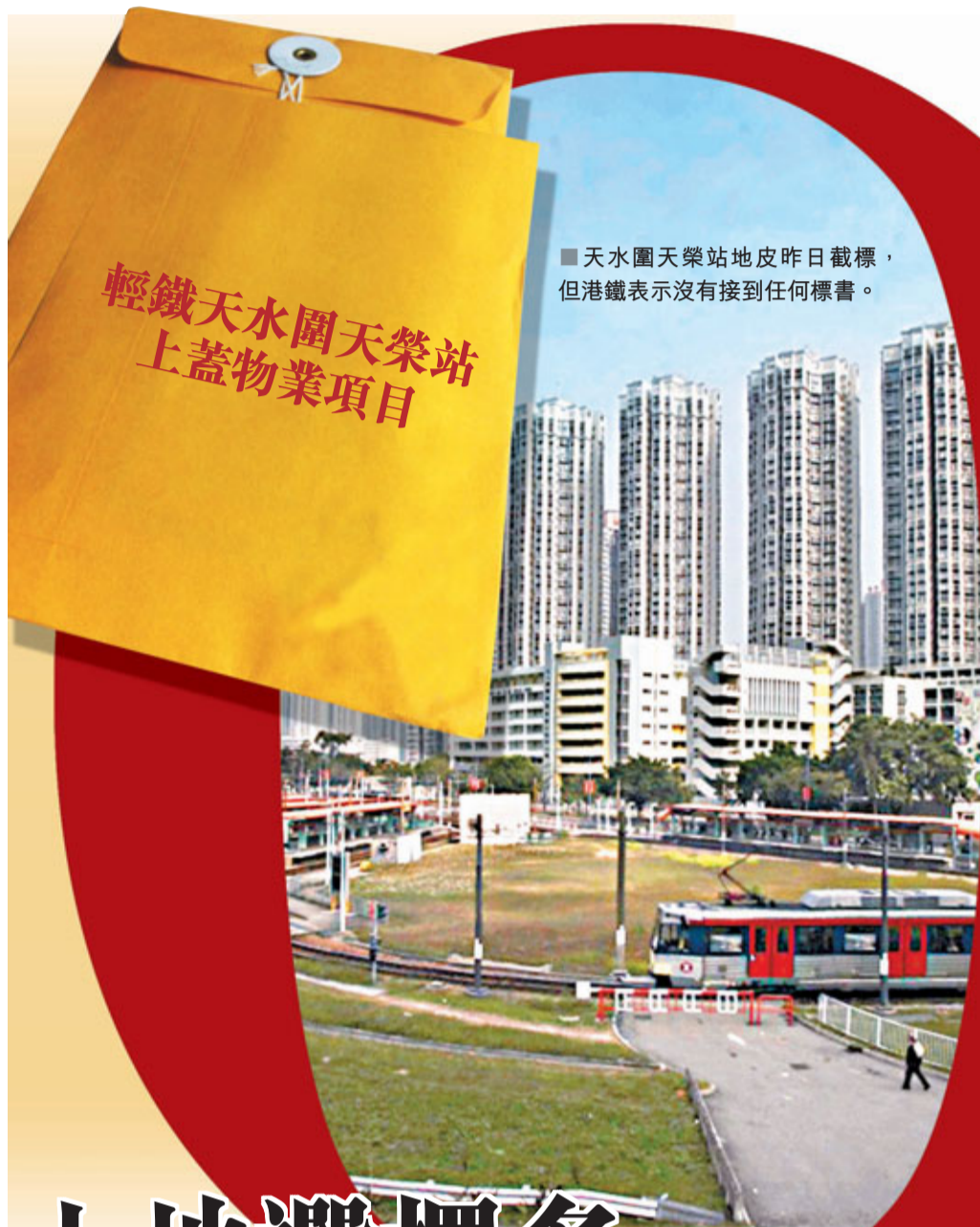


天水圍地零標書

補價貴發展商卻步 陳茂波：影響住宅供應目標



■天水圍天榮站地皮昨日截標，但港鐵表示沒有接到任何標書。

土地選擇多 保留實力買靚地

香港文匯報訊(記者 周穎)對天水圍天榮站地皮錄得零入標，經濟學家關焯照指出，天榮站只屬輕鐵上蓋項目，吸引性較港鐵沿線低，加上以一般物業發展年期約2至3年計，假若該項目在2015年落成時遇上銀行加息，更影響其承接力。現時本港整體地價偏高，令發展商在競投地皮時轉趨保守，故寧願保留資金實力，競投供應較少的市區地。

對二手市場影響短暫

美聯測量師行董事林子彬指，是次項目早前曾獲16份意向書，顯示項目有一定吸引力，但由於項目涉及較多入標合作條件需考慮，如補地價金額等，由於是次招標項目已定出補地價金額，故不排除發展商在計算成本效益後「打退堂鼓」。

此外他稱，政府積極增加地皮供應，故普遍發展商不太擔心「無地買」。包括何文田豪宅地皮、九肚豪宅地皮，以及北角酒店地皮等多幅優質地皮短期將會招標出售，不排除發展商將資金投放在吸引力較大的項目，反映發展商入標態度審慎理性，沒有盲目搶地。同時他直言，無可否認對區內二手市場構成一定心理影響，但估計影響將為短暫。

中原專業服務有限公司總裁黎堅輝表示，天榮站上蓋項目招標條款涉及地政署批出該地之補地價金額約26.86億元，折合每呎樓面地價約2,735元。是次項目補地價銀碼遠高於市場預期，加上大市二手交投氣氛較淡靜，影響投標吸引力。雖然天榮站上蓋項目未有接獲標書，但對區內二手屋苑影響不大，農曆新年後區內睇樓氣氛明顯轉活，交投表現亦逐步轉好。

2005年至今鐵路上蓋項目流標紀錄

招標項目	當時補地價(億元)	標書數量	流標原因	流標時間(月/年)
西鐵屯門站	34	1	標書內容不符合要求	12/2005
荃灣西站7區	35.39	3	發展商開出條件不理想	5/2007
南昌站	130	3	標書內容不符合要求	5/2010
荃灣西站5區灣畔	73.76-95*	4	標書內容不符合要求	1/2012
大圍站	127	3	發展商開出條件不理想，港鐵或無法收回發展成本	7/2012
天水圍輕鐵天榮站	26.863	0	未接獲發展商提交標書	2/2013

*地價估值 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 周穎)事前一片看好的輕鐵天水圍天榮站上蓋物業項目昨日截標，竟離奇地無一發展商入標，為港鐵上蓋項目招標有史以來所僅見，令市場嘩然。昨天均表示會入標的長實和新地兩大發展商，最後一刻卻齊齊轉軸。有學者及測量師認為，補地價太貴是死因之一，零標書反映合作條件不吸引，以及未來市場選擇增加。入標與否純屬於發展商的商業決定，一次招標結果對後市亦不具指標作用，對市場影響輕微。

港鐵發言人表示，未有就輕鐵天水圍天榮站上蓋物業項目收到任何發展商入標，暫時未知何時重推項目。發展局局長陳茂波昨晚承認，天水圍天榮站上蓋物業項目流標對2013年2萬伙的住宅供應目標有影響，但相信未來可以追回。

新地僅提交意見非標書

該項目早前曾收到16份意向書，包括大小發展商。市場早前預料會吸引大型發展商，尤其是囤駐天水圍多年的長實會積極競逐。事實上，長實執行董事趙國雄昨日稍早時表示，集團有就項目作出研究，而長實於區內一向擁有發展經驗，亦希望取得地皮發展。對於昨日最終沒入標，趙國雄晚上解釋「有研究過，亦俾咗數字老闆睇下，天水圍我哋一向有發展，希望未來亦可繼續發展一、兩幅地，價錢地價今日來說都算高咗啲，但不是完全無得做，但睇後市是老闆最後決定。」

另一大發展商新地，其執行董事雷霆日前曾對傳媒說，有意獨資入標地皮，公司昨日也一度確認入標書。不過，新地發言人後來指，集團昨日就天水圍天榮站上蓋物業項目提供意見文件予港鐵考慮，因此遞交的並非標書，但發言人無具體透露文件內容。

嘉華稱政策令市場不明朗

而早前有入意向書的嘉華昨日亦無入標。嘉華國際董事(營業及市場策劃)陳玉成指出，主要考慮到項目的建築複雜性、建築成本急升、項目位置等因素，加上未來市場將有更多其他選擇，因此無入標。他個人認為，市場對住屋有需求，政府亦推出大量土地供應，但同時對需求控制亦來得快，日日有新招，為市場帶來不明朗政策變動，預期今年樓價將平穩，甚至輕微向下以令樓市回順。

會德豐副主席梁志堅日前也曾表示會入標項目，但由於項目補地價金額較高，加上同區主要興建上車盤，定價不能太高，公司仍要繼續調整估價。

港鐵於上月邀請發展商對天榮站上蓋地皮遞交意向，當時仍未有補地價金額的詳情，共接獲16份意向書，反應熱烈。遞交意向書包括新地、恒基、長實、新世界、信和、會德豐、嘉里、中海外、永泰、麗新、泛海、南豐、嘉華及九龍建築等。

樓面成本3152元欠吸引

資料顯示，項目地皮面積約196,250平方呎，地積比率約為5倍，可建樓面面積的住宅部分約為980,073平方呎，商業部分則約為2,207平方呎。項目為商住用地，規模適中，估計可建約1,600伙，並不設限呎或限量條款。

市場指，一如其他由港鐵持有的項目，港鐵會先行與政府就項目商討補地價，補地價金額約26.86億元，發展商亦須一筆過支付4.1億元的前期工程費，每方呎樓面成本已約3,152元。僅略低於嘉華影置去年年底以每呎地價約3,260元投得的元朗朗屏站(北)項目，落成後呎價達到約8,000元，成本太高欠吸引。(相關新聞見B3版)



新地代表 遞交意見文件



長實代表 交文件非標書

香港文匯報記者 張偉民 攝

安達臣增地積比 可多建760伙

香港文匯報訊(記者 廖穎琪、顏倫樂)發展局敲定安達臣道石礦場發展計劃的最後定案。政府決定將1幅擬建小學的用地改為建私樓，令區內私樓用地增至10幅，連同上調地積比率，總共可增加610個私營單位；居屋用地面積增至1.49公頃，地積比率由6倍上調至6.3倍，增加150個單位。總單位數目由8,650個增加760個，至9,410個。由於土地復修和平整工程需時，發展局預料最快2022年才有單位可入伙。

發展局已完成安達臣道石礦場發展計劃的第二階段公眾諮詢，對發展大綱草圖作出修訂。發展局建議調高北面和南面各4幅，共8幅住宅用地的地積比率及建築物高度，以及將北面社區的一所擬建小學遷往南面一幅未有指定用途的政府、機構或社區用地，而原來的小學用地則改為興建私營房屋。發展局發言人指出，無論在交通、環境及基礎建設等各方面，技術上均可行。

610伙私樓市值18.6億

修訂後的總房屋用地增至11幅，其中10幅擬建私樓，地積比率介乎3倍至5.5倍，單位由6,920個上升至7,530個，令規劃人口增加1,600人達到2萬人；其中5幅私樓用地的地積比率增加0.2倍至1倍不等，主要是透過將建築物的最高高度調高5米，但發展局發言人強調不影響整體

規劃。資助房屋方面，用地面積及地積比率均略為增加，分別由1.44公頃增至1.49公頃及由6倍上調至6.3倍，可提供的居屋單位由1,730個增至1,880個。發展局發言人指出，該區「作為一個新發展區，周圍已很多公屋，要建較多私樓，以作平衡」。

對於擴充地積比率後增加610個私人單位。高緯環球大中華區評值及諮詢部董事張翹楚表示，以該一帶新盤呎價估計，預計這批單位的樓面地價約5,000元，日後落成後更可以每呎逾8,000元出售。假設單位平均面積約800方呎，即每個單位僅地價成本305萬元，610伙市值約18.6億元。

新發展區較易增地積比

事實上，特首於施政報告中亦重點提到，發展局正聯同規劃署等部門，在規劃許可的情況下，適度提高未批出或撥用的住宅土地的發展密度，希望透過這種方法增加單位供應，解決燃眉之急。業界估計，政府提高地積比率的行動剛剛開始，日後勢必有更多發展區增加地積比率。

翻查資料，2011年中曾經修訂啟德發展區的地積比率，額外增加1,200個住宅單位；最近亦在將軍澳南挑選4幅地皮增加地積比率，以增加433伙。張翹楚稱，新發展區只要符合交通及

康樂等要求，有條件去增加發展密度，屬於一項較速成的方法去增加土地供應，相反，市區要增加發展密度的困難會較高，且市區道路較窄，交通負荷亦要考慮，新發展區則只要道路擴闊即可，相信之後會陸續有來。



■安達臣道石礦場地盤將增加地積比率，可多建760個住宅單位。

安達臣道發展計劃修訂

項目	修訂前	修訂後	相差
規劃人口	2.3萬人	2.5萬人	+2,000
房屋用地數目	10幅	11幅	+1
總單位數目	8,650個	9,410個	+760
資助房屋數目	1,730個	1,880個	+150
私營住宅數目	6,920個	7,530個	+610
平均地積比率	4.2倍	4.5倍	+0.3
私人及資助房屋比例	8:2	不變	不變

資料來源：發展局 製表：香港文匯報記者 廖穎琪

林鄭：一定跟進雍澄軒拆售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)長實兩天極速售罄雍澄軒酒店房間，政府對此高度重視。政務司司長林鄭月娥昨日直言「一定會跟進」。發展局局長陳茂波再次重申會跟進事件，民政事務總署和地政總署分別發信向長實了解分拆出售房間後的運作模式會否改變，並要求長實提交相關文件，但未收到回覆。同時，民政事務總署昨日派人到雍澄軒巡查，確保按牌照條款營運，重申若發現違規會採取適當執法行動，又強調買家不可以更改原有旅館用途，即使更改插頭位亦需要申請。至今未收到購入房間業主求助。

長實昨日強調，單位不可自住，明顯與首日的說法有不同。有律師指，雖然長實的「自住」言論有明顯分別，但要證明對買家有引導性才屬誤導，要告發展商並不容易。雖然長實成功賣酒店套現，但發展商業界似乎未有有意「跟風」，昨日恒基、華懋等都表示未有計劃拆售旗下酒店。

代理須向買家解釋風險

地監局主席陳韻雲提醒，代理於銷售雍澄軒時必須向買家解釋清楚風險。但她承認今次出售的產品複雜，由律師向買家解釋，還是由代理向買家解釋，兩者存在「灰色地帶」。地監局行政總裁伍華強表示，不排除會就事件出通告，通知代理有那些地方要注意，但目前要視乎事件的發展狀況，他又說地監局過去數日有派員到雍澄軒銷售處視察。



■牌照事務處昨到雍澄軒作例行巡查。

據土地註冊處資料顯示，雍澄軒去年12月已分拆房間出售，買賣合約顯示地政總署在2011年已批准分拆。被問到政府是否一早預見發展商會分拆房間出售？陳茂波說，當時是按原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，要求業主提供資料，確保房間出售後仍作旅館用途。

套現14億 95%為本地客

長實執行董事趙國雄表示，項目套現14億元，初步統計逾95%買家為本地客，內地客佔2至3個。又表示今次拆售酒店房間並非看淡香港旅遊業前景。對於政府發指雍澄軒酒店僅屬旅館用途，並有權隨時派員巡查。他指出，政府派員巡查並非特別，亦與拆售房間無關，相信買家對此不會緊張，集團有信心有足夠能力按照經營法例管理酒店。而對於地產代理監管局亦派員到雍澄軒酒店銷售部巡查，他認為巡查屬一般程序，購入酒店房的買家，非常清楚項目僅作出租之用，不能自住。