

山頂地王流標 樓市轉勢信號

反口不公佈入標價 業界：可能低得恐怖

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)山頂地王流標了!山頂文輝道項目上週五截標,吸引5個本地財團入標,但出價都未達政府底價,昨流標收場。時隔兩年再有官地流標,多位測量師均感意外,相信因為地皮投資額過高,最近又遇上環球股市大幅波動,加上之後有多幅啟德地皮招標,令發展商「留力」而出價偏低。而值得注意的是,過去每次市場出現流標,皆反映當時樓市出現轉勢或正值低谷,故流標對樓市絕對是一個負面信號。



製表：記者 顏倫樂

2013年2月、2014年1月 輕鐵天榮站地皮
 可建樓面：98.23萬方呎
 當時估值：26.86億元(補地價)*

2014年3月 白石角科進路地皮
 可建樓面：71.58萬方呎
 當時估值：35.79億-50.1億元

2015年11月 青衣細山路地皮
 可建樓面：47.42萬方呎
 當時估值：19億-28.4億元

2016年1月 元朗凹頭地皮
 可建樓面：36.76萬方呎
 當時估值：9.9億-18.4億元

*估值以首次為準

樓市大變局

山頂文輝道地皮可建樓面404,306方呎,市場此前估值介乎242億元至364億元,每呎樓面地價更高達6萬元至9萬元,極大機會破盡香港住宅官地所有紀錄,堪稱「地王中的地王」。不過,地王「登基」前卻敵不過大環境轉變,地政總署在昨日宣告項目流標,原因是財團出價未達到政府底價。

四大發展商悉數未達標

時間回到項目上週五截標,當時吸引5間本地財團入標,包括新地、長實、恒地、嘉華,另外,九倉、新世界發展、南豐、華懋、信置及中國海外則合組財團競逐,市場當時對地皮反應都相當樂觀,但想不到過幾

天便以流標作結。而值得留意,今次入標財團包括四間香港主要大型地產商,流標意味他們出價都相當保守,對後市或是另一個警號。

另外,由於今次地皮頗具規模,流標或會影響政府供地部署,本年度土地供應達標的難度更大。

政府之前曾指會公佈每次招標的所有標價,但原來「流標」例外。記者昨日向發展局查詢,發展局回覆指今次不會公佈入標價,原因是之前提及過要完成所有中標交易手續後,才會以不記名方式公佈入標,而今次無中標者,所以亦無標價公佈。

業界人士推測,可能發展商的「出價低得恐怖」,政府擔心公佈標價對市場造成更大衝擊,所以即使冒着被批評無透明度的風

險,亦不公佈標價。翻查資料,對上一次官地流標在2016年1月25日,當時推出元朗凹頭用地,可建樓面367,569方呎,當時正值樓市低潮,根據差估署樓價指數,2015年10月至2016年3月期間累跌約11.3%。

政府大篇幅解畫拒揣測

由於流標對於現時市況屬極為負面信號,政府昨日於新聞稿中亦有為大篇幅為流標解畫,指政府的政策目標是為市場提供穩定和持續的土地供應,以回應社會對房屋、商業及商貿用地的需求,這目標不會因為個別土地的招標結果而受影響。

政府又指,亦不會就投標者的出價作出揣測,實際上出價往往視乎種種因素,例如每幅用地對個別投標者的吸引力,投標者就着

市場情況、企業情況及發展策略作出的考慮等等。政府會在適當時候考慮推出該山頂文輝道用地的安排。

珍稀地抵不過市況波動

美聯測量師行董事林子彬表示,是次山頂地皮位處傳統豪宅地段,且地皮規劃方正,屬罕有之大型超豪宅項目,惟投資額之大亦屬歷史新高,風險相對較高。近期市況波動,加上政府規定項目5年內建成物業,以及空置稅等措施,使發展商及財團出價上趨向審慎。

然而,政府寧願流標,亦不願意低價批出優質地皮,相對賤價批出地皮,對市場衝擊較低,但短期內將增添豪宅市場的觀望情緒。長遠而言,樓價走勢亦有機會放緩。

流標魔咒 樓市多數見熊

過去幾年每次流標,皆正值樓市橫行或下跌。如最近兩次官地流標,就發生在2015年底至2016年初,有留意樓市的話就會知道當時正值樓市低潮。根據差估署樓價指數,2015年10月至2016年3月期間累跌約11.3%。若再推前到2013年初及2014年初的天水圍輕鐵天榮站流標,兩段時期樓價則在橫行。

流標在香港賣地史上絕非新鮮事,只是近兩年多的樓市長升長有令大家遺忘了。對上一次流標其實距離今天不遠,為2016年1月25日的元朗凹頭用地,可建樓面367,569方呎,但時值樓市低潮,加上地皮剪裁難度大,最終流標收場。而2015年11月,青衣細山路招標亦最終流標。

回顧當時樓市其實正經歷「陣痛」:2015年8月至次年3月,當時正值「811」匯改,人民幣一度贬值,及後2016年初更遭遇A股熔断、股市調整,拖累環球股市全面下瀉,打擊香港樓市,樓價在上述時間內不斷下跌。據差估署樓價指數,2015年10月至2016年3月,樓價累跌約11.3%。

近5年另外三次流標都出現在樓價橫行的時間,如港鐵天水圍天榮站項目兩次流標為2013年2月及2014年1月。翻查資料會發現,2013年全年樓價升幅僅7.7%左右,下半年樓價指數更一直於245點上下徘徊。相較之下,今年僅上半年樓價指數升幅已升近11%,當年樓價升幅之緩慢可見一斑。

但今年下半年,樓價開始暗晦未明,樓價指數於8月更出現兩年多以來首次回落,令人擔心今次「流標」或者會加速樓市下跌的速度,成為令樓市跌跌不休的無形推手。 ■記者 顏倫樂

發展商等貶值 待啟德執平貨

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼山頂文輝道地皮外,香港文匯報統計,今年底前還有多達8幅住宅土地進行招標程序。該8幅地皮中,估值超過百億元地皮就有4幅,全部位於啟德區一帶。難怪有測量師直言,觀乎山頂地皮的流標結果,在樓市急速轉下,這批啟德地皮的前景亦令人擔憂,不排除政府與發展商就地皮底價仍有差距,令這批地皮亦最終流標。

地價或回歸理性

政府於年底尚有8幅地皮推出準備發售,部分已經公佈招標時間表。惟

值得留意,位於啟德的4幅住宅地皮,此前市場一直非常樂觀,估值介乎109.2億元至165.4億元,全為「百億地王級別」。普緒集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示,這批百億地皮亦有流標風險,要視乎政府是否會因應今次流標,肯於底價上作出調整。

他又說,今次山頂地皮投資額高昂,該行早前估值為每呎樓面地價6萬元,已屬市場估值下限,當時已將最近市場氣氛、中美貿易戰等因素估算在內,但沒想到最後仍然流標收場,對結果感到意外。他表示,由於之後市場上仍有多

幅過百億地皮推出市場,考驗市場承接能力,對於之後推出的其他官地,該行不排除會調低估值。

他又認為,今次流標或可以令地價回歸「理性」,一來發展商知道政府不會賤價賣地,二來政府亦可以知道市場承受能力,估計政府若然再推出地皮招標,底價上應該會「更貼地」。中原測量師行執行董事張競達昨日亦指,樓市轉差,投資氣氛減弱,發展商未敢投放大多資金於單一幅土地,有所「留力」,以免增加風險,相信這是昨日流標的原因之一。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管

林浩文坦言,對山頂地皮流標的結果感到「太意外」。他指,發展商買地時會考慮不同因素,如一手空置稅、持貨成本、加息等因素。相信今次發展商出價經過深思熟慮,不是特意出低價入標,亦覺得今次屬個別例子。

發展商考慮因素多

他續說,山頂區已好一段時間沒有賣地,不排除政府在制定「底價」時期望過高,希望之後重推時會有所調整。他相信,今次流標,短期對心理因素上有影響,尤其超級豪宅市場,但不會因「單一事件」影響樓價。



朗城匯「八折賣」首批144伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)揚言開價「進取中保持克制」的元朗朗屏站朗城匯,發展商華懋及港鐵昨公佈以低於區內二手呎價推出首張價單144伙,折實平均呎價15,832元,一房折實入場480.9萬元。相對新地8月重推元朗站Grand YOHO成交呎



華懋吳崇武(左)表示,朗城匯開價屬起動價,加推有加價空間。記者 梁悅琴 攝

價全部逾2萬元而言,華懋集團銷售部總監吳崇武形容,朗城匯開價比近期附近新盤價錢「打八折」,屬起動價。

首日收374票超額1.6倍

吳崇武指出,項目坐擁港鐵優勢,對銷情絕對有信心。他稱,該盤昨午四時起向公眾開放示範單位及收票,將有大批客安排,最多買3伙,未來兩日會加推單位,計劃下週五開售,首輪推售料最少推出全盤六成單位(即約432伙),並一如同系其他樓盤於兩日盡推全數單位,會配合政府增加供應,不會囤貨。消息指,截至昨晚九時半已收約374票,超額登記1.6倍。

吳崇武稱,該盤會為買家提供七成一按,

首三年按息為P-2.5%(P為5.125%),其後為P,貸款年期最長30年。

七成一按限65歲以下

華懋集團銷售部高級銷售及市場經理陳慕蘭解釋,今次七成一按並不是「呼吸PLAN」,貸款人必須為65歲以下,並需提供入息證明及稅單等。

位處西鐵朗屏站(南)的朗城匯共有720伙,周邊屋苑包括世宙、朗屏8號,近期二手平均成交呎價介乎1.44萬元至1.7萬元,是次首批呎價較世宙高約10%,惟較朗屏8號則低約7.2%。

中原地產新界區董事王浩聰表示,鐵路盤朗城匯首批貼近二手價,提供多元化戶型選

擇,料將受到用家及投資者的追捧。至於美聯物業住宅部行政總裁布少明亦預期,項目投資者比例將有30%至35%,估計日後呎租約達40元至45元。

新盤魚貫登場,新地昨推出山頂加列山道TWELVE PEAKS 15號洋房招標,面積3,731方呎,本週五下午7時截標。該洋房2014年時曾公佈價單,當年定價3.934億元,呎價105,441元。

白石角海日灣上載樓書

另外,億京發展的大埔白石角海日灣昨上載樓書。項目共有667伙,標準戶面積447至4,494方呎,獨立屋面積4,084方呎至4,494方呎,預計關鍵日期為2019年12月31日。

朗屏站朗城匯首張價單資料

單位數目	144伙
實用面積	322-690方呎
售價	565.8萬-1,402.8萬元
平均呎價	18,626元
最高折扣	15%
折實價	480.9萬-1,192.3萬元
平均折實呎價	15,832元

製表：記者 梁悅琴



朗城匯三房示範單位。記者梁悅琴 攝