香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰惡化令全球經濟放緩，加上近期本港社會爭拗加劇，上月以111.244億元投得啓德首幅跑道商業地的高銀金融（0530）昨突於收市後宣佈，因董事會中大多數投票贊成暫停提供財務資助以清付地價，公司決定將該地皮「撻訂」，已付的2,500萬元按金將被沒收。反對「撻訂」的高銀主席潘蘇通強調對本港商業地產市場長期發展有信心，並計劃於政府重推時以個人競投。

啟德百億商業地 高銀撻訂

石禮謙｜潘蘇通
憂風險高發動提案｜望日後個人競投

贊成撻訂
- 獨立非執董石禮謙
- 執董周曉軍
- 執董黃睿
- 執董許惠敏
- 獨立非執董黃偉樑
- 獨立非執董鄧耀榮

反對撻訂
- 執董潘蘇通
- 獨立非執董高敏

高銀在通告表示，因應獨立非執董石禮謙要求，前日就上述提案召開了緊急董事會會議。在獨立核數師在場的情況下，管理層向董事會證明，公司有充足和可動用資金支付該地皮約111億元地價的餘款。然而，3名執董周曉軍、黃睿及許惠敏，以及3名獨立非執董石禮謙、鄧耀榮和黃偉樑認為，近期發生的社會矛盾和經濟不穩定將對香港商業地產市場的增長產生負面影響，並投票贊成暫停提供財務資助的提案。

至於反對提案的董事會主席潘蘇通則認為，近期發生的社會矛盾和經濟不穩定不會對香港商業地產市場的長期發展有所影響，並表示有信心收購該地皮會對集團現有位於啟德4B區4號的住宅用地發展帶來重大協同效益，獨立非執董高敏亦投反對票。但因贊成票佔大多數，故通過提案。

2500萬按金將被沒收

高銀指，根據律師的法律意見，公司已支付的2,500萬元按金將被沒收，而港府將可酌情在適當時間、地點和方式下轉售該地皮，所有轉售或轉售的損失和費用，應由投標人，即高銀旗下的駿騰投資去支付，並由政府作為違約賠償金處理。

潘蘇通昨於電話會議上表示，個人非常鍾情該幅商業地的前景及設計，以及九龍東一帶前景，集團投入很多心機，加上與原有的住宅地有協同效應，對董事會決定感到「茫然及無奈」，認為長遠而言，樓市不會受到衝擊。

他指，如果可以的話，個人會再於政府重推時積極競投該商業地，又指，個人及集團投地一向有偏好，尤其鍾情市區地，如果鎖定目標便會出盡法寶投到為止。

他強調，集團於同區住宅項目繼續進行，更指集團於世界每一個角落都有投資項目，各地銀行都支持該集團發展業務，如果說因此項目找不到融資而要終止交易，實屬笑話。

電話會議上有記者追問若果日後該地皮成交價回落至80億元，政府有權追收差價時，他笑言：「你看得太淡，投地要看市價，可能日後要150億元才能投到呢！」

石禮謙昨於電話會議上亦指出，於前日的緊急董事會會議上，集團主席潘蘇通曾提出可否將該項目轉讓予個人繼續投資，惟現有上市公司規例不容許這樣做。

他又指，集團對政府修訂《逃犯條例》看法正面，然而，中美貿易戰惡化令經濟急劇轉變，對本港零售市道已造成影響，加上集團覺得啟德區的酒店、商場、寫字樓市場未成熟，在中短期宏觀經濟市況未明朗下，還要投資180億元於此項目上？石禮謙表示：「作為集團的獨立非執董，自然要提出進行風險評估及作出保守投資策略，最終在6票贊成、2票反對，少數服從多數下，決定暫停向投標人提供財務資助以清付該地價。」

石禮謙表示，公司已支付的2,500萬元按金及項目設計費等會造成小數目損失，惟強調今次決定是「與時並進」，當初入標不是倉卒決定，今次的決定是看淡中短期對啟德商廈及酒店市場，集團對本港住宅前景仍看好，會繼續投地，集團於何文田的住宅項目快將開售。

是次被「撻訂」的第4C區4號地皮於上月15日截標，共收得6份標書，最終由高銀以111.244億元投得，除成為政府首幅批出的跑道區商業官地外，每方呎樓面地價12,888元更創東九商業地呎價新高。高銀當時表示，將建地標式高級酒店和辦公大樓，預計總投資額約160億至180億元。高銀金融昨收報2.31元，無升跌。

梁志堅：無礙企業投資意慾

地產建設商會執委會主席梁志堅相信，高銀董事局決定棄標有其理由，現時只是出現一間公司棄標，相信是個別事件，對市場及其他公司的投資意慾應該不會造成太大影響。

特稿

過度政治化只會看不清真相

高銀金融（0530）昨突然公佈「撻訂」啓德百億商業地王，令市場嘩然。通告內容更將矛頭指向最近的社會矛盾，令人聯想起最近的《逃犯條例》修訂。但細心一想，其實相關條例已討論多時，如果發展商擔心條例影響營商環境，則早已不會出價投地。業界認爲，今次發展商放棄地皮，相信更多原因是錯判地價及中美形勢，屬個別事件，不會影響其餘啓德住宅地的地價。有消息指，今次撻訂或與公司融資安排有關。

低估中美貿戰影響

如此大型地皮撻訂，在目前的敏感時刻，容易令人作出政治性的解讀，這亦反映，如果社會分化、戾氣加劇，絕對不利香港的營商環境，也非港人福祉。但今次的事件如果過度作政治化的解讀，則可能會出現誤導。

首先，要清楚今次啓德商業地皮的背景，其所處位置在啓德碼頭區的前端，一早已被市場看低一線，今年初地皮旁邊的第4C區5號地皮更加流標收場。而今次「撻訂」的第4C區4號地皮，上月初截標時亦不被看好，時值中美貿易戰開始惡化，地皮更一度被市場認爲會同樣流標收場，但最後高銀卻以111.24億元超高價中標，屬市場預期上限，令市場大跌眼鏡。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚就指，此前市場上對於該幅啓德商業地的地價本來並不看好，大部分只預測在每方呎樓面地價1.1萬元，而最終成交價每呎12,888元，顯然較市場預測高得多。他相信今次只屬個別事件，亦相信不會影響之後住宅地皮的招標反應，認爲今次事件不會影響市場對香港營商環境的看法，市場不應將事件過度政治化。

內地資金來港不易

其次，資金鏈主要在內地的高銀國際，近年於本港投得多幅地皮，如2016年就連環投得兩幅何文田地皮，涉及總投資以數百億元計，去年斥89億元購入啓德住宅地，龐大融資安排少不免。惟內地資金來港不易，有消息人士向香港文匯報指出，今次啓德商業地「撻訂」或與高銀的融資關係更大。而且商業項目屬於一項長期投資，投標後撞正中美貿易戰急速惡化，估計發展商是因錯判形勢才致撻訂收場。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

政府：安排重售 追收差價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）高銀金融（0530）昨宣佈放棄投得的啟德首幅跑道商業地皮，發展局及地政總署就此回應表示，這是投標者的商業考慮，屬個別事件，政府不會作任何評論。另外，政府會按章程，沒收投標者2,500萬元的訂金，並保留就違約情況按賣地條件向買方索償的權利。

地政總署5月15日將啟德第4C區4號地盤以111.24億元批予高銀金融旗下駿騰投資有限公司，署方發言人昨表示，駿騰必須於6月11日或之前繳付地價的餘額（約110.995億），如買方在上述期限內，仍未繳付地價的餘額，政府可按照該賣地章程的一般條件第3條強制執行或撤銷此次賣地。若撤銷賣地，買方隨標書交付作為按金（2,500萬元）的款項將全數充公。撤銷賣地後，政府會另行決定在其認為適當的時候兼且以其認為適當的方式，把該土地再次出售，並保留就違約情況按照以上賣地條件向上述買方索償的權利。地政總署會在徵詢法律意見後，根據該賣地章程的一般條件第3條採取合適行動。

發展局發言人昨表示，今次屬個別事件，投標者或其母公司所作決定，有其自身的商業考慮，政府不會作任何評論。政府會繼續穩定地向市場供應土地，不會因為個別用地的招標情況而受影響。

屯門新盤鬥平 上源呎價1.2萬平過二手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴、黎梓田）市場憧憬本港銀行有機會跟隨美國減息，港股連日大幅反彈，加上新一期居屋截止申請，料有大批上車客回流私人住宅市場，屯門兩個中小型住宅新盤隨即上演搶客戰。其中新地旗下屯門景秀里御半山II期首推108伙，折實平均呎價15,166元，重返去年5月御半山首批呎價水平，250方呎開放式戶折實入場439.17萬元；內房萬科旗下掃管笏上源則推出第1座樓王Grand Le Pont首批142伙，折實平均呎價12,481元，平過同區二手，一房折實入場466.2萬元。

御半山II期439萬入場

新地代理業務部總經理張卓秀敏形容，御半山II期首批單位定價為心動價，價錢參考去年中推售的御半山，屬原價推出，該盤將於本周六開放示範單位予公眾參觀及同步收票，最快下周開售，有機會開售前加推，加推有加價空間。對於同期有其他新盤推售，她不擔心會出現互相搶客，反而認為有競爭才有進步，並預期下半年樓市會平穩發展。

同區二手呎價1.33萬起

事實上，與御半山有所不同，御半山II期今次提供開放式及三房戶，令折實入場費更低。價單顯示，御半山II期首推108伙，實用面積由250至531方呎，首批入場單位為2A座3樓J室，面積250平方呎，開放式戶，折實價439.17萬元，折實呎價17,567元；至於三房戶實用面積531方呎，折實價800多萬元已可有一個三房戶。

此外，發展商針對御半山II期個人名義買家提供三款現金回贈優惠，包括粵港澳大灣區11個城市內的買家，均可獲1.5萬元現金回贈，換言之，大部分個人名義買家都可享有此優惠，計入此現金回贈後的光豬價介乎437.67萬至810.74萬元。

另外，買方或其親屬於今年7月31日或之前已以個人名義購入御半山(第一期或第二期)之其他住宅物業可獲額外1%現金回贈;而買方於2018年12月31日或之前曾就映御、珀御，或御半山(第一期)內的住宅物業遞交並持有有效的購樓意向登記，可獲3,000元現金回贈。

資料顯示，御半山去年5月首批折實呎價介乎1.37萬至1.7萬元，與御半山II期首批呎價貼近，代理數據顯示，目前區內部分大型屋苑新近二手呎價大約1.33萬至1.79萬元。

另一邊廂，萬科香港市場營銷與客戶關係部董事周銘禧表示，屯門掃管笏上源昨首推第1座142伙，折實平均呎價12,481元，價錢有相應調整，惟扣除景觀及座向因素，仍屬原價加推。價單顯示，該142伙涵蓋一至三房戶，面積介乎353至738方呎，價單定價555萬至1,107.9萬元，扣除最高16%折扣優惠，折實價466.2萬至930.636萬元。

他指，最快今日上載銷售安排，計劃周日發售新一批單位，除了價單單位外，亦會推出部分三房連儲物房及四房戶招標。該盤累售873伙，平均成交呎價約11,800元，為集團套現約55億元。

此外，內房福晟國際旗下何文田喇沙利道6號晟林亦部署出擊，福晟國際投資總監張楠稱，晟林將於月內上載價單，定價將參考同區一手及二手樓盤，現樓示範單位最快本周開放予公眾參觀。被問及其他新盤會否影響銷情，張楠指，多個新盤開售反映市場氣氛熾熱，項目屬於現樓、提供中小型單位，於區內供應不多，故對銷情有信心。

南豐集團及豐資源合作的港島南區深水灣徑8號昨以2.5億元售出第1座9B室，實用面積為3,641平方呎，呎價6.9萬元。

屯門兩個新盤價單資料

樓盤	御半山II期	上源
位置	景秀里	掃管笏
單位數目	108伙	142伙
實用面積	250至531方呎	353至738方呎
戶型	開放式至三房	一房至三房
售價	563.04萬至1,041.34萬元	555萬至1,107.9萬元
平均呎價	19,444元	14,858元
最高折扣	22%	16%
折實價	439.17萬至812.24萬元	466.2萬至930.64萬元
折實平均呎價	15,166元	12,481元

■製表：記者 梁悅琴