

# 3標書競逐西九791億商地王

## 高風險料出價保守 政府無價講恐流標

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）西九龍站上蓋商業地皮昨日截標，地政總署公佈收到3份標書。作為歷來最大單一招標地產項目，其可建樓面超過300萬方呎，兼且位置優越，但因最近社會動盪加劇、中美貿易戰白熱化，市場對招標結果並不樂觀。再者，項目投資額極為龐大，單計地皮市場估值高見791億元，如政府不願調低底價，發展商出價偏向保守，地皮或有流標風險。

地政總署昨日公佈，這幅西九龍站巨無霸商業用地共收到3份標書，包括長實、新地等，當中新地明言獨資投標。至於恒地則夥拍華置、利福、信置與九倉合資入標，這個組合於往常賣地場上較少見到，相信是因項目投資額高昂而集眾人之力分攤風險，與大仔沙一爭長短。

### 資金回收期隨時需30年

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文表示，項目入標人數與預計相若，以實力雄厚的發展商為主。事實上，包括萊坊在內，多間測量師行此前均已因應市況調低地皮估值10%至21%，現時市場對地皮最新的估值介乎316.46億元至791億元，每呎樓面地價約1萬元至2.5萬元不等。

林浩文認為，項目發展規模大及資金回收期長，估計中標財團以長線投資及收租為目標，因應近月市況，預料發展商出價會較為保守，估計長期租金回報率約3%至3.5%，資金回收期約20年至30年。他又擔心，若政府不願平賣土地或調低底價，地皮面臨流標風險。

### 今年商地買賣一波三折

值得注意的是，今年政府推售商業地的道路可謂一波三折。1月底啟德第4C區5號商業及酒店地流標後，5月啟德第4C區4號地盤雖由高銀以逾111.24億元承接，但6月修例風波觸發後，該地被「近期發生的社會矛盾和經濟不穩定」或影

響市場為由遭擱訂，為賣地史上罕見情況。8月政府重推該地卻以流標收場，一年內兩次有商業地流標，可謂極不尋常。

埋單計，今年政府4次推售商業用地，最終只售出一幅啟德承啟道鄰近啟德體育園商業酒店地皮，8月由遠東發展以約24.46億元中標，每呎樓面地價約7,100元，但比當時市場預期的下限還低11.25%。

### 出價或與政府落差巨大

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚今次就西九龍站商業用地估值僅316.46億元，為市場估值下限。他指出，不少投資者均認為香港投資氣氛較想像中差，再加上最近社會事件令商業物業市場受到沉重打擊，影響層面遍及零售、酒店及寫字樓等，即使一向硬淨的中環核心區最近空置率都上升。

他認為，當香港經濟受重創，發展商對於後市看法肯定會較為保守，再加上項目集資額極為龐大，地價連投資開發成本可達600多億元，發展風險相當高，均會令發展商出價偏低。他擔心，若發展商出價參考東九龍啟德一帶商業地價，與政府底價或會有巨大落差，屆時流標機會就會較高。

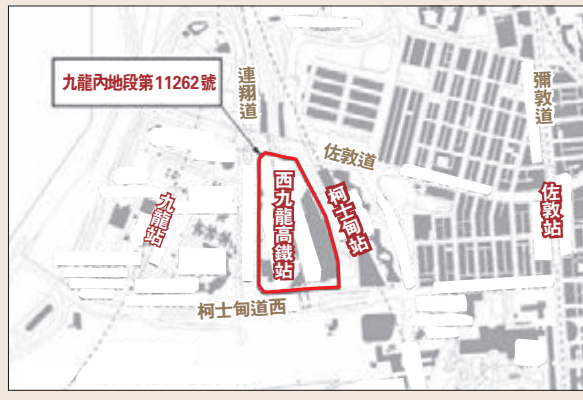
資料顯示，項目位於九龍連翔道與柯士甸道西交界，佔地約643,101方呎，最高可建樓面為3,164,590方呎，將發展成大型平台商場及3幢甲級寫字樓。日後亦可以向城規會申請改動規劃，發展商廈或酒店等物業。



測量師行對今次西九龍商業地王估值分歧大，金額由316億元至791億元不等。資料圖片

### 西九龍高鐵站上蓋項目小檔案

地盤面積	643,101方呎
可建樓面	3,164,590方呎
市場估值	316億-791億元
每呎樓面地價	10,000-25,000元
其他條款	1.須建有蓋天橋及行人通道等設施 2.發展期止於2028年3月31日 3.只能以整座大廈形式分拆出售



## 寫字樓跌租 逾10年最勁

香港文匯報訊 仲量聯行最新公佈《香港地產市場觀察》顯示，租賃需求疲弱拖累整體甲級寫字樓租金於10月按月下跌1.6%，跌幅為過去逾10年以來最高，平均呎租跌至74.3元。當中，中環跌幅為各區之最，平均呎租下跌2.3%至122.1元，原因之一是區內寫字樓空置率10月升穿3%，為2015年3月以來新高。

### 中環月錄10萬呎負吸納量

該行解釋指，由於新租賃成交按月減少49%，導致中環寫字樓市場於10月錄得101,100方呎的負吸納量。部分業主在租客遷離中環後，面臨難以另覓租客承租的局面。

整體甲級寫字樓市場上月錄得188,500方呎的負吸納量，是連續第三個月錄得負吸納量。現時的租賃需求集中於非核心商業區，佔總租賃成交70%。

### 仲行料西九地王競逐審慎

仲量聯行研究部資深董事鍾楚如指出，香港寫字樓市場的投資風險趨增，發展商對競投商業地皮將更審慎。剛截標的西九龍站商業地皮，佔地5.97公頃，將會受到影響，政府若分拆該地皮招標，令每期的投資額減低，將可吸納更多發展商競投，以更佳的價格出售地皮。

至於，另一大行萊坊最新發佈的《香港月物業市場報告》指出，香港島寫字樓自6月以來，由於社會動盪和中美貿易衝突的影響持續不斷，甲級寫字樓市場一直表現淡靜。超甲級寫字樓市場受到打擊最大，過去5個月租金下跌11%。至於零售業公司的需求尤其疲弱。值得注意的是，儘管市場環境並不樂觀，一些跨國金融機構仍在吸納最近空置的寫字樓空間。

九龍區10月租賃市場走軟，出現很多棄租個案，顯示租賃需求開始有放緩的跡象。該行認為，由於傳統淡季，預計未來兩三個月租賃活動仍將持續放緩。

## 超九成港人半年唔敢「買磚」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易談判前景不明朗，以及修例風波觸發示威衝突不斷下，星之谷按揭轉介委託香港大學民意研究計劃就香港市民對未來半年樓市走向調查結果顯示，53%受訪者看淡樓市前景，大部分人認為樓價將下跌一成至二成。此外，有超過九成人均指未來半年沒有置業打算。

### 樓價睇跌佔比大幅攀升

在超過五成預期樓市未來半年轉淡者中，有59%認為樓價將下跌10%至20%，24%認為樓價將跌30%，17%估計樓價會跌40%或以上。在11%認為港樓未來半年會上升的人中，73%認為會升10%至20%，其餘認為會上升30%或以上。

是次調查相較4月公佈的調查有頗大差異，當時六成人相信樓價會向上，只有8%估計樓價會呈下行趨勢，餘下則認為樓價會平穩向上。

### 失業率上升恐加劇跌勢

星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝指出，市民看淡未來半年樓價走勢與中美貿易戰有關，兩國摩擦似乎並非短期內可以解決，加上「本地社會事件」持續，在內憂外患下，導致第三季本地經濟出現衰退，零售、旅遊及餐飲等行業首當其衝，導致失業率上升，樓價下跌預期或將更顯著。

調查結果亦顯示，無論是現時有沒有持有物業的受訪者，超過九成人均指未來半年沒有置業打算。

## 寬按效應轉弱 CCL連升中止



■中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL三大整體指數齊跌，是連續兩周齊升後正常回軟。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府放寬現樓按揭樓價上限效應後勁不繼，反映二手樓價指數CCL在連升兩周後回調，最新報181.09點，按周下跌0.56%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL三大整體指數齊跌，是連續兩周齊升後正常回軟。

中原城市領先指數CCL最新報181.09點，按周跌0.56%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報182.45點，按周跌0.66%。CCL(中小型單位)報181.00點，按周跌0.70%。三大整體指數均連升2周後回軟。至於CCL(大型單位)報181.54點，創7周新高，按周升0.19%，連升2周共0.39%，豪宅樓價連續9周在180點到182點之間窄幅徘徊。

### 全港四區樓價齊下跌

黃良昇認為，政府調高按揭保險樓價上限後，三大整體指數同樣二周升一周跌，近3周CCL

累升1.16%，CCL Mass累升1.50%，CCL(中小型單位)累升1.33%。樓價明顯結束早前10周連跌，估計短期走勢繼續反覆上升。

全港四區樓價本周齊跌，跌幅高低依次為新界西、九龍、港島及新界東，分別按周跌1.57%、0.61%、0.26%及0.15%，報163.62點、177.65點、190.33點及191.39點。

### 預約睇樓未見大變化

另外，本港交通逐步恢復正常下，中原地產十大屋苑本周末睇樓量錄得435組預約，較上周上升8.8%。另一代理美聯物業在15個指標二手屋苑則錄約410組預約睇樓個案，較上周下跌2.4%，減幅相較有所緩和。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，隨著不少筍盤被市場消化，加上新盤部署年底前推售，以及政治事件等因素影響，近日二手交投表現未及10月中放寬按揭後的情況。

## 嘉峯匯最快下周開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）早前連串暴力衝突升級引致多處交通阻塞，令嘉華國際旗下啟德嘉峯匯一度押後推盤步伐。嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明昨日表示，現時交通問題逐漸改善，嘉峯匯最快下周開放示範單位及開價，兩周後開售，售價將參考東九龍二成交價及同區新盤。他又指，單位料可受惠於政府放寬按揭政策。

### 提供逾千伙 兩房佔逾半

他表示，最近一周交通已見回復正常，加上市場仍具用家需求，安居樂業始終是香港人首要目標，所以現時是合適的推盤時機。而且，失業率沒有大幅飆升，「社會運動」對樓市影響亦不大，暫時看不見樓價會跌。嘉峯匯提供1,006伙，分層單位面積287方呎至1,888方呎，兩房戶佔逾一半。成交方面，新鴻基地產旗下馬鞍山

雲海別墅昨連沽兩伙。其中，Jasmine Avenue 2號別墅以5,162.1萬元售出，面積2,151方呎，呎價23,999元；Lily Avenue 8號別墅以5,083.6萬元售出，面積2,153方呎，呎價23,612元。

### 內地富豪密密辣稅掃貨

另一邊廂，內地豪客積極入市本港豪宅。土地註冊處資料顯示，華懋九龍塘賢文禮士第5座頂層B室，面積1,733方呎，上月以約7,577萬元售出，呎價43,720元。買家以華府置業公司作登記，董事為持內地護照的蘇劍鋒(SU, JIANFENG)，須付樓價三成、即2,273萬元辣稅。蘇劍鋒今年多次入市本地一手豪宅，包括以個人名義斥1.469億元向香港興業購入沙田九肚尚珩1號洋房，因其持內地護照，要付樓價三成、即4,409萬元辣稅。該洋房面積3,591方呎，設1,768方呎花園連游泳池、91方呎平台及826方呎天台。

證券代碼 600320 900947 股票簡稱 振華重工 振華B股 編號：臨2019-018

**上海振華重工（集團）股份有限公司  
第七屆董事會第十一次會議決議公告**

上海振華重工（集團）股份有限公司（以下簡稱「公司」）第七屆董事會第十一次會議於2019年11月22日以書面通訊方式的召開，會議應到董事13人，實到董事13人。會議的召開及程序符合《公司法》、《公司章程》等相關規定，與會董事一致審議通過如下議案：一、《關於全資子公司為公司提供擔保的議案》；二、《關於變更註冊資本並修訂<公司章程>的議案》。特此公告。

上海振華重工(集團)股份有限公司董事會  
2019年11月23日

---

證券代碼 600320 900947 股票簡稱 振華重工 振華B股 編號：臨2019-019

**上海振華重工（集團）股份有限公司  
關於變更註冊資本並修訂公司章程的公告**

上海振華重工（集團）股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2019年11月22日召開的第七屆董事會第十一次會議審議通過了《關於變更註冊資本並修訂<公司章程>的議案》。

截止目前，公司已實施並完成了《2017年度利潤分配方案》（以下簡稱「利潤分配方案」），根據利潤分配方案實施結果，公司總股本由4,390,294,584股增至5,268,353,501股。公司註冊資本須對應變更，從人民幣439,029,4584萬元變更為人民幣526,835,3501萬元。

根據公司註冊資本的變化，《公司章程》中的相關條款也進行相應修訂，具體如下：

《公司章程》原條款	《公司章程》修訂後條款
第六條 公司註冊資本為人民幣439,029,4584萬元。	第六條 公司註冊資本為人民幣526,835,3501萬元。

除以上修訂條款外，無其他條款修訂。  
上述事宜尚需提交公司股東大會審議。  
特此公告。

上海振華重工（集團）股份有限公司董事會  
2019年11月23日

**申請酒牌續期公告  
品嚐雞煲火鍋**

現特通告：蔡連興其地址為九龍長沙灣青山道84-90號新明閣地下5-6號舖，現向酒牌局申請位於九龍長沙灣青山道84-90號新明閣地下5-6號舖品嚐雞煲火鍋的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年11月23日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TASTING CHICKEN**

Notice is hereby given that Tsoi Lin Hing of Shop 5-6, G/F., Sun Ming Court, 84-90 Castle Peak Road, Cheung Sha Wan, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TASTING CHICKEN situated at Shop 5-6, G/F., Sun Ming Court, 84-90 Castle Peak Road, Cheung Sha Wan, Kowloon. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 23rd November 2019

**申請新酒牌公告  
牛極石燒牛排**

現特通告：朱凱泠其地址為九龍深水埗青山道195A號雅怡居地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗青山道195A號雅怡居地下牛極石燒牛排的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2019年11月23日

---

**酒牌廣告  
申請新牌及續牌**

熱線：2873 9888  
2873 9842  
傳真：2873 0009