

中環郵政局千億商地上陣

採「雙信封」招標 賣地收入達標關鍵

面對下財年將有創紀錄的1,391億元財赤，港府急待開源，中環郵政局估值近千億元的商業地上場。政府昨公佈，下財年將推出中環新海濱3號用地，地盤包含郵政總局及天星碼頭停車場，並罕有以「雙信封」招標，即除標價之外，也要看設計。雖然面對市道下滑，但因地皮優質，業界對標價普遍樂觀，預料每方呎樓面地價最高可至5萬元，估值最高920億元，成為下財年1,180億元賣地收入的達標關鍵。

香港文匯報記者 顏倫樂

港島中區為香港政經中心，近年可出售土地只餘下中環新海濱3號及5號地盤，合共223.89萬方呎，被稱為核心區最後兩幅靚地。其中，中環新海濱3號用地(賣地表內稱為中環新海濱民耀街用地)，發展局昨公佈將安排於新財年招標出售，業界料每呎樓面地價將打破恒地2017年以232.8億元投得中環美利道商業地的舊紀錄(每呎樓面地價50,064元)。

「雙信封」式招標。發展局局長黃偉綸解釋：「一個是技術細節，設計會如何做，另一個是標價。兩個信封經適當打分後，最高分的就會奪標，確保設計元素能夠得到適當重視。」換言之，這幅商業靚地不是單純以價高者得中標，有意入標的發展商需要在設計上多下功夫。

這個時候推地會否予外界賤賣土地的感覺，他強調當局推地隨行就市，會以當刻市價賣地，不到底價亦不會賣出，不存在賤賣土地。

普籍執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典指出，地皮仍未確實推出，此時評論是否賤賣並不公道，但如果往後在市況不景時仍然堅持賣地，政府就要小心衡量，以免讓人感覺「益咗發展商」，確保庫房收入。

市道差銀碼大有流標風險

他分析，地皮位處核心商業地帶，毗連港鐵香港及中環站，景觀及位置優越，供應絕無僅有，勢必受全城注目，預計樓面地價可達每方呎5萬元，與3年前美利道地皮(每呎樓面地價50,064元)睇齊，估值可達920億元。惟發展商要負責興建大型休憩及跨平台設施，增加發展成本。

前日公佈的財政預算案估計下財年賣地收入1,180億元，今次中環商地王會是賣地收入達標的關鍵，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚直言，地皮銀碼「天價」，有一定流標風險，尤其最近寫字樓租金下跌，加上上期仍有其他商業用地供應，如銅鑼灣加路連山道，將攤分發展商投資。

除今次中環商地王，新財年賣地表內尚有5幅商業地待售，3幅位於啟德，其餘在東涌及加路連山道，總商業樓面達83.37萬平米。



中環海濱商業地王估值高達920億元，地盤包含中環郵政總局及天星碼頭停車場在內。香港文匯報記者攝

設計須視中環太平山景

值得注意的是，今次地皮將採用



發展局局長黃偉綸(中)舉行記者會，公佈新財年度賣地計劃。香港文匯報記者攝

下財年賣地表概覽

地盤	用途	可建樓面(方呎)	市場估值(元)	每呎樓面地價(元)
各區矚目地皮				
中環新海濱民耀街	商業	161.46萬	694-920億	43,000-50,000
山頂文輝道	住宅	40.43萬	182-200億	45,000-50,000
銅鑼灣加路連山道	商業	107.64萬	108-220億	10,000-20,000
啟德第2A區1號	商業	140.66萬	119-127億	8,500-9,000
古洞第24區	住宅	49.21萬	22-31億	4,500-6,200
古洞第25區	住宅	120.12萬	54-63億	4,500-5,200
啟德第4E區1號	住宅	32.84萬	36-49億	11,000-15,000
啟德第4E區2號	住宅	64.86萬	91-101億	14,000-15,500
下財年首季(4月至6月)招標地皮(住宅供應合共1,370伙)				
鴨脷洲海旁道	住宅	10.07萬	14-20億	14,000-20,245
大埔馬窩路	住宅	78.14萬	39-41億	5,000-5,300
沙田松頭下路與桂地街交界	工業	94.18萬	/	/

估值來源：普籍、泓亮

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

樓價不會跳崖跌 陳茂波析5個不同

香港文匯報訊(記者 黎梓田)新冠肺炎疫情嚴重打擊經濟，加劇樓市下調壓力，社會有聲音認為現在是政府逐步撤走樓市「辣招」的時機。財政司司長陳茂波昨日回應表示，去年樓市有調整但幅度少，市民仍難以負擔樓價，政府不宜插手減辣，否則可能令炒風再現。又指，現時與1997年亞洲金融風暴的情況不同，未見到樓市出現斷崖式下跌的情況。

提醒銀行不要關水喉

陳茂波昨出席電台節目時稱，當前情況與1997年亞洲金融風暴有五點不同之處：如時任特首董建華推出「八萬五」政策，樓宇供應較多；當年供樓利息較現在高很多；失業率當時升得很快，高至8%，而他個人評估目前短中期不會再出現這個情況。

另外，當年銀行收緊信貸也是樓市大跌原因，陳茂波指，現時金管局已提醒銀行不要收緊

信貸。再加上當本地產商財務狀況與當年不同，當時他們急於「推貨」，令樓市出現「向下推」的作用。

對於樓市，陳茂波指政府一直有動態評估，如去年出現中美貿易摩擦、「社會事件」及新冠肺炎疫情，所有事情一直變化得很快，會考慮承擔能力、樓市供應等情況，惟目前不適宜劃下減辣硬性指標。

另有聽眾在電台節目中感謝財爺派糖派錢，但她稱擔心經濟開始下行、失業率回升，憂慮樓市再次大跌。陳茂波稱明白其擔憂，政府已就此作出研究，出現此情況的概率「唔敢話無」，但機會率不高。

續申請明日大嶼撥款

陳茂波又指，會繼續推動申請明日大嶼前期規劃撥款，加上土地共享計劃目標提供150公頃公私樓宇用地，補足短中期供應。

惠譽標普：財赤無損港評級

三大評級機構對香港評級

機構	評級	展望
穆迪	Aa3	穩定
標普	AA+	穩定
惠譽	AA	負面

評級機構認為，坐擁龐大的財政儲備，令港府評級未受壓。美聯社



香港文匯報訊(記者 周紹基)新財政預算案計劃向每名香港成年永久居民，派發一萬元現金，同時令政府新年度估計錄創紀錄的1,391億元港元財赤。兩大評級機構惠譽及標普都認為港府仍有龐大財政儲備，未令評級受壓，但關注預算案顯示香港中期財政情況持續轉弱的情況。

金融中心角色未受削弱

惠譽及穆迪去年都曾調低香港的信貸評級。惠譽昨再就財政預算案發表看法，指香港社會不穩定，對經濟造成很大壓力，在社會分歧未解決下，又遇上肺炎疫情，這將進一步考驗香港營商環境，以及國際對香港政治穩定的看法。不過，現時未有證據顯示，香港作為國際金融中心的角色受削弱。

惠譽續指，港府今次「派錢」，反映公共財政邁向持續放寬，但赤字預算料不會對短期財政狀況構成損害，故該行維持對香港「AA」的評級，前景仍然是「負面」。

標普也發表聲明，預計香港社會緊張局勢，將繼續使社會的支出增大，而缺乏稅收措施，將讓香港的財政狀況逐步減弱。

標普憂缺乏新稅收措施

標普認為，港府在未來5年可能需要採取新的稅收措施，或大幅提高生產率，並預計肺炎疫情將使香港今年GDP成長率減少1.2個百分點至負1%。

高盛料「派錢」非即時見效

高盛經濟學家 Maggie Wei 和 Andrew Tilton 稱，港府「派錢」相信能為身陷困境的香港經濟，提供一定的支持作用，但其產生的助益，至少要到今年下半年，甚至明年才開始顯現。他們認為，這種「派錢」舉措只是一次性，不應被用以評估香港財政立場的可持續性。鑑於肺炎疫情給旅遊業帶來潛在的巨大損失，高盛近日將香港今年實際GDP增幅預期，下調到負1.9%。港府自身對今年GDP的預期，是收縮1.5%至增長0.5%。

官地供7530伙 10年最少

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨公佈下財年賣地計劃，將推出15幅住宅地，提供約7,530伙單位，是近十年來新低，較本財年少14%。連同鐵路項目、私人發展/重建項目的供應，下財年度潛在土地供應估計約1,573萬伙，按年微減200伙。15幅住宅地中，以重推的山頂文輝道地皮最為矚目，估計市價最高達200億元。

首財季2地招標供1370伙

新財年住宅土地供應目標訂為1.29萬伙，首季(4月至6月)將推2幅地皮招標，分別位於鴨脷洲海旁道及大埔馬窩路，共提供約1,370伙。除住宅用地外，下季亦將推售一幅位於沙田的工業用地，提供約8.75萬平米樓面。

值得注意的是，本財年政府供應並未達標，最新公佈私宅土地只供應約1.219萬伙，僅達全年1.35萬伙目標的90%。問到近期市況不景，下財年會否有信心達標，發展局局長黃偉綸表示，潛在供應1.57萬伙與供應目標1.29萬伙之間有緩衝，有信心最終達標，認為需要持續推出土地供應，與市道的實際影響不大。

另外，啟德4C區4號及5號兩幅商業用地去年流標，黃偉綸指，政府正研究2地是否仍合適作商業用途，所以並未滾存至下年度賣地計劃。當局會連同4B區5號地盤一併，研究能否作其他用途，如作住宅。然而，普籍執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典認為，一個社區未必需要側重住宅，政府不應因為流標就轉售

途，反應檢討是否之前底價過高，希望政府「深思熟慮」。

供地未達標 私樓續短缺

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦表示，過去10年一手樓每年平均成交約1.5萬伙，而長遠房策供應目標亦定為每年平均1.3萬伙，今次推出住宅用地可謂僅僅達標。政府必須採取長遠的土地供應政策，以確保土地供應能夠持續穩定，不會受到一時的市況波動所影響。

高力國際香港及南中國研究部主管鄧淑賢表示，據經驗，政府未必將賣地計劃中的土地全部賣出，雖然年度供應目標已調低至1.29萬伙，但相信實際的供應量很大機會不能達標，可見將來私營房屋供應會持續短缺。