

經濟衰退殺埋身 不足兩年3流標1擱訂 啟德運滯 百億商地流標

世紀疫症下，啟德地皮再添一筆流標記錄。上周五截標的啟德第二大規模、最高估值逾100億元的商業地，由於發展商出價未達政府招標底價，昨日被政府宣佈收回。翻查去年至今賣地資料，啟德發展區商業地累計多達3次流標及1次擱訂。業界分析，全球疫情持續之下，可預見未來經濟不穩及企業經營困難，旅遊及零售業需要更長時間復甦，對商業地價值影響較大，因未來租金收入會較低，直接影響發展商出價，引致今次流標。

■香港文匯報記者 顏倫樂

新冠肺炎疫情未退，市場預計本港經濟復元需時甚長，經濟衰退已在眼前，惟與此同時，本港政治紛爭持續不休，連番的打擊對賣地市場影響甚深，尤其是商業地。昨日地政總署宣佈，啟德第2A區4號、5(B)號及10號商業地因4間財團的投標金額均未達到政府底價，地皮終告流標。

地皮上周五截標只收到4份標書，分別來自長實、新地、建灝地產，以及信置與利福合組的財團。而此前，市場對地皮的估值由約60億元至104.4億元，每方呎樓面地價由5,500元至9,000元不等。

港府：適當時候重新招標

地政總署昨指，地皮底價會在截標當日訂定，以便把最新市況考慮在內。又指，政府不會就投標者的出價作出揣測，重申政府的政策目標是為市場提供穩定和持續的土地供應，以回應社會需求，不會因個別土地的招標結果或現時的經濟情況而受影響。而政府會在適當時候考慮推出該用地的安排。

翻查資料，今次已為去年9月後再有土地流標，若計及去年至今，啟德發展區則一共有3幅地皮流標及1幅地皮遭擱訂。除今幅地皮在啟德鐵路一帶外，其他3幅皆位於前跑道區。另外，過去8個財政年度，一共有7幅地皮流標。

投資鉅大 兼須建社區設施

萊坊執行董事林浩文坦言對今次流標感失望，這亦反映政府在計價上與發展商有重大出入。他指，因投資額大及資金回收期長，發展商為商業地的出價計算時，一般會更多考慮未來現金流及出租率，因此

出價會較住宅更保守，與政府底價存在很大落差，造成近年商業地頻繁流標的困局。又認為，除非政府調低「底價」，否則今年不是重賣的好時機。

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃偉邦表示，環球經濟在疫症影響下，香港經濟復甦時間難料，今次競投的土地位於宋皇臺站，商業潛力不及啟德站附近的土地。再者，土地發展條款規定發展商須興建社區設施，對日後發展的定位和設計都有影響，估計發展商願慮到市場風險，涉及建築費用大，所以出價傾向保守。

美聯測量師行董事林子彬表示，今次流標相信除市況外，最主要原因是項目規模大，投資風險高，加上啟德區商業發展未見成熟，且地皮連接的宋皇臺站啟用日期存在變數，周邊亦以公營房屋為主，影響地皮價值，導致發展商出價審慎。

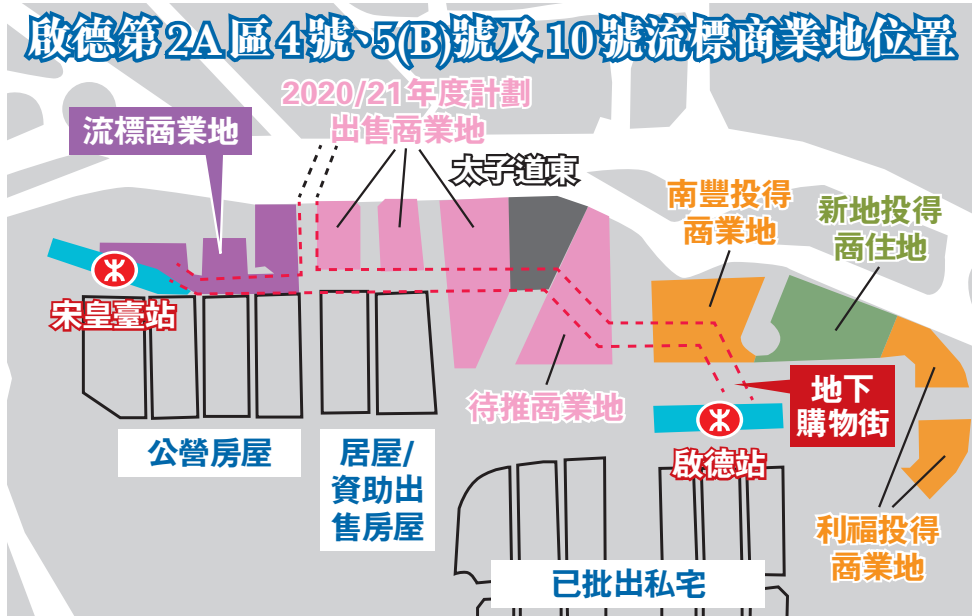
事實上，項目原屬3個地盤，現時採「三合一」形式招標，地盤面積21.3萬方呎，即可建樓面逾116萬方呎，又有地下購物街連接鄰近地塊。不過，林子彬認為剪裁彈性相對較低，條款亦限制不可拆售，拖累回報效益。

觀塘首置盤估值睇低19%

市況不景，除商業地外，住宅地近期亦被看低一線。將於本周五截標之觀塘安達臣道對出用地，屬港人首置上車盤項目，市場幾乎一面倒睇淡。中原測量師行張競達表示，地皮投資額龐大，且發展首置盤導致限制多多，預料發展商出價保守，因此決定將該地估值由原先87億元調低至70.8億元，每呎樓面地價6,500元，減幅19%。



■測量師認為，地皮雖然連接宋皇臺港鐵站，但啟用日期存在變數，周邊亦以公營房屋為主，故為發展商出價審慎原因之一。



啟德商地去年至今四次招標失敗資料

地點	總樓面(方呎)	用途	招標結果(月/年)	標書數量
啟德第4C區5號	612,256	商業/酒店	流標(1/2019)	10
啟德第4C區4號	863,158	商業/酒店	擱訂(5/2019)	6
啟德第4C區4號	863,158	商業/酒店	流標(9/2019)	5
啟德第2A區4號、5(B)號及10號	1,160,327	商業	流標(5/2020)	4

製表：記者 顏倫樂

拆局

旅遊零售復元需時 商業地前景淡

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近日疫情漸見曙光，惟本港經濟經已元氣大傷，近期不論是GDP、零售業總銷貨價值以及訪港旅客數字均錄得驚人跌幅，發展商「在商言商」下斷不會大膽開價買地。有測量師認為，未來經濟不穩及企業經營困難的問題仍然持續，旅遊及零售業需要長時間復甦，對該類啟德商業地皮影響較大，所以影響出價。

地下購物街影響租金收入

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，是次流標反映發展商與政府的計算有落差。他提到，該地包括一個長達1,500米之地下購物街項目的一部分，而地下商業街在香港史上從未出現過，比起東京和大阪的同類商業街還要長，或構成很大的商業競爭，影響租金。他認為，市場對項目樓面呎價下限約6,000元，不過項目同時有齊「地面」、「地底」，還有社福設施，如要考慮風險的話，估計發展商出價可能介乎3,000元至5,000元。

張翹楚坦言，今次疫情過後看不到有任何類似自由行的「新刺激」出現，相信零售旅遊行業仍要「推一輪」，即使香港經濟能夠復甦，亦要等到其他地區及國家同樣復甦，才能帶起本港零售及旅遊，相信V形反彈將不會出現，復甦時間會較長。

香港經濟陷入「深度衰退」

至於經濟表現有多差？政府統計處早前公佈，今年首季本地生產總值(GDP)按年跌8.9%，差過市場預期。無論按年及按季均是香港自1974年有統計紀錄以來最大跌幅。財政司司長陳茂波稱，香港經濟陷入「深度衰退」，出口、消費和投資「三頭馬車」都「死火」，而第二季經濟形勢未必樂觀，即使有改善也只是輕微增長。

官方早前亦公佈，3月零售業總銷貨價值臨時估計為230億元，按年下跌42%；扣除價格變動後，3月零售業總銷貨數量按年下跌43.8%。其中，跌幅最大的類別為珠寶首飾、鐘錶及名貴禮物，按年跌75.2%；其次為服裝及藥物及化妝品，分別跌67.2%及63.8%。

另外，港府為應對疫情的強制檢疫措施亦令情況雪上加霜。根據旅遊局上月15日公佈之數字，3月初訪港旅客數字約8.2萬人次，按年下跌近99%。3月之前，每日約有3,000名至4,000名旅客訪港，自3月19日起政府要求所有從海外入境人士須接受強制檢疫後，入境旅客跌至每日約1,000人。3月25日起政府禁止從海外抵港的非香港居民入境後，更進一步下跌至每日僅約300名旅客。

WSP二期呎價低見9701元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓花期約14個月的天水圍Wetland Seasons Park第2期加入疫情緩和後之新盤戰團。新地昨日公佈，以折實平均呎價11,368元推首張價單共140伙，與去年12月第1期首張價單折實平均呎價11,388元相若，貼近區內二手呎價，418方呎兩房折實入場費483.2萬元。另外，永泰地產旗下屯門青山公路OMA by the Sea昨原價加推52伙，並公佈周日(17日)發售268伙。

新地副董事總經理雷霆形容，今次價單為「全城注目價」，因為項目屬坐擁優美濕地景致，但認為開價並非保守。項目將於本周五起開放於九龍站環球貿易廣場的示範單位予公眾參觀，本週稍後收票，月內開售。

首推140伙 438.2萬入場

新地代理總經理胡致遠表示，該盤首張價單共140伙，面積418方呎至721方呎，涵蓋兩房至三房，售價589.3萬至944.6萬元，維持最高18%折扣，折實價483.2萬至774.5萬元，折實呎價9,701元至12,461元。

整批單位以價單計市值約10億元。當中，入場單位為3座1樓A2室，面積418方呎，兩房兩廁，折實價438.2萬元，折實呎價11,561元。呎價最平單位為第11座1樓B2室，面積633方呎，三房兩廁，折實價614萬元，折實呎價9,701元。

雷霆續指，本港過去一年受中美貿易戰、「社會事件」及新冠疫情等影響，近日疫情開始受控，一、二手市場交投

均見活躍，加上利率保持低水平，料將有更多租樓人士上車。他預計下半年樓市會有較佳表現，並指樓市向來具強反彈力，估計全年樓價有溫和升幅。

今次售樓處準備多項防疫措施，除規定參觀人士必須戴口罩外，亦會利用自動化體溫監察系統及空氣淨化系統等，分流參觀示範單位人士。此外，發展商亦首度安排於樓盤網頁播放兩個示範單位場景，以便未能親身到售樓處的人士網上參觀。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，若計及樓齡折舊因素，Wetland Seasons Park第2期首批呎價實比同區二手有10%折讓，若加推加價幅度2%至3%，相信市場可承受。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，區內二手屋苑例如嘉湖山莊、栢慧豪園及慧景軒等，平均呎價約1.15萬元，發展商是次以低於同區二手價推盤，將吸引投資者入市。

OMA by the Sea周日賣268伙

另一邊廂，永泰地產旗下屯門青山公路OMA by the Sea昨日原價加推52伙，涵蓋開放式、兩房及首度登場的兩房天台戶，折實平均呎價12,851元，並公佈周日發售已公佈首三張價單全數268伙。永泰執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示，昨日加推單位面積338方呎至472方呎，兩房戶佔逾七成。至於周日發售的268伙，折實平均呎價12,734元，超過九成單位折實價低於600萬元。



■新地雷霆(左)及胡致遠。 記者梁悅琴攝



■Wetland Seasons Park第2期一房示範單位。

Wetland Seasons Park 第2期首張價單資料

數量	140伙
面積	418-721方呎
最高折扣	18%
折實價	483.2萬-774.5萬元
折實平均呎價	11,368元
區內二手呎價	11,027-11,923元

製表：記者 梁悅琴

置業調查：市民入市意慾仍強

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 事實上，雖然疫情影響樓市，但新冠肺炎疫情放緩，最近本港樓市交投回升，業界憧憬樓市前景持續向好。香港置業昨日公佈的置業調查顯示，雖有56.7%受訪者睇淡未來1年樓價，但有近40%人士計劃期內入市，比例按季升1.7個百分點，兼創9季新高。該行指，數字反映市民入市意慾仍然存在，預料樓價將呈窄幅波動，維持今年樓價波幅約5%的預測。

港置4月透過問卷形式，進行第2季「置業意向調查」，成功收集321份有效問卷，最多受訪者(即56.7%)睇淡未來12個月香港樓價，按季增加1.4個百分點，而認為樓價走勢平穩佔25.9%，跌0.9個百分點。至於看好後市則約17.4%，微跌0.5個百分點。

43%人指疫情沒影響意慾

調查亦顯示，有39.9%受訪者計劃未來12個月入市，比例按季升1.7個百分點，兼創9季新高。該行指，數據反映不少市民認為「疫市」下樓價將調整，計劃趁樓價下跌時期入市。令人意外的是，調查發現最多受訪者(43%)認為疫情對入市意慾沒有影響，有30.5%人更認為會增加入市意慾，最少人(26.5%)認為疫情減少入市意慾。

港置維持5%波幅預測

港置行政總裁李志成表示，疫情下各國紛紛推出大規模財政、貨幣措施應對疫情，估計將推動資產價格上升。此外，環球避險情緒升溫，有利資金流入較保值的物業市場，加上本港樓市求過於供格局未變，認為次季樓市交投反彈，維持全年樓價5%波幅預測。

樓價走勢最影響入市決定

至於影響入市決定的因素，調查發現樓價走勢至關重要，佔比達23.7%最重，按季升4個百分點。息率走勢則以18.4%位居其次，升0.5個百分點。按揭優惠以13.7%排第三，跌1.1個百分點。房屋供應12.8%排第四，升1.4個百分點。至於樓控措施及家庭收入分別以12.5%及8.4%隨後。