

# 29標書搶「港人港地」

## 市區靚地難求 每呎地價料5000元

### 啟德「港人港地」資料

位置	啟德地盤1H1	啟德地盤1H2
地盤面積(方呎)	83,647	92,409
最高可建樓面(方呎)	418,235	462,045
住宅樓面	409,861	452,798
限量提供單位(伙)	不少於545	不少於600
市場估值(億元)	11.65至22.44	12.86至24.77
預料每呎地價(元)	2,786至5,364	2,783至5,361
標書數量(份)	16	13

### 入標財團

1H1：寶聲及俊和(合資)、華懋、百利保及富豪(合資)、新地、英皇、長實、會德豐、信置、嘉華、中海外、新世界及麗新及旭日企業(合資)、永泰地產、恒地、南豐等

1H2：華懋、百利保及富豪(合資)、新地、長實、會德豐、信置、嘉華、中海外、新世界及麗新及旭日企業(合資)、恒地、南豐等

製表：記者 顏倫樂

### 「港人港地」6大限制

1. 發展商售樓時只限予香港永久居民
2. 單位30年內轉讓只限予香港永久居民
3. 買家與一名非香港永久居民聯名買入單位，兩人須為近親，如父母、配偶、子女或兄弟姊妹等
4. 不接受公司名義認購申請
5. 發展商不得分租單位
6. 個別業主可分租單位，但每份租約年期不得逾5年

製表：記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 辣稅壓不住，樓市疑慮似正消化，地產商再出動搶地。兩幅首次加入「港人港地」條款的啟德地皮昨日截標，雖然發展限制多多，但反應空前熱烈，分別收到16份及13份標書，反映地產商未有因限售條款而減低投地意慾。測量師指，相關地皮投資額細，加上買家印花稅(BSD)打擊外資在本港買樓，一定程度與「港人港地」政策重疊抵銷，而市場舊樓收購難度提高，亦令地產商將購地途徑瞄向官地，造就今次賣地反應「超乎理想」，料樓面地價每呎仍達5,000元，即近市場預期上限水平。



### 兩幅啟德「港人港地」位置圖

兩幅啟德「港人港地」昨日截標，共獲29份標書，反應勝預期。資料圖片



啟德郵輪碼頭將於本月12日正式啟用。



恒地代表入標。

張偉民攝

南豐代表投標。

張偉民攝

嘉華代表入標。

張偉民攝

英皇代表投標。

張偉民攝

會德豐代表投標。

張偉民攝

地政總署發言人昨稱，兩幅啟德「港人港地」合共收到29份標書，其中規模較細的啟德1H1收到16份標書，規模較大的啟德1H2地盤收到13份。入標財團除包括長實、恒基、新地等大型發展商外，亦不乏財團合資競投，如寶聲集團及俊和(寶聲集團佔70%、俊和佔30%)、百利保及富豪、新世界及麗新及旭日企業等，一來減低發展風險，二來亦可加大投資額，提高中標機會，當中部分更屬賣地場的「稀客」，競爭相當激烈。

### BSD抵銷限制條款影響

高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚形容，今次的反應「超乎理想」，主要是政府去年推出的BSD措施，非本港人士或公司名義等，需要額外付稅樓價15%，打擊外資在港買樓之餘，與「港人港地」政策有重疊，未來的一手新盤銷售對象預計亦主要由港人主導，兩項政策相互抵銷後，港人港地的限售條款影響就變相減低。

今次兩幅地皮合共可提供1,100伙，但由於缺乏同類地皮成交參考，市場估值分歧，介乎24.5億至47.21億元，相當於每呎樓面地價2,780元至5,400元。但張翹楚相信，發展商出價雖會保守，但應不會太低，預料兩地每呎地價約5,000元水平，將來出售的建築面積價約9,800元，實用呎價約1.25萬元至1.3萬元。目前同區譽港灣及翔龍灣等，以建築呎價計的售價分別逾1萬及逾8,000元，故啟德日後開售的建築呎價即使超過9,000元，該區亦有能力承接。

中原測量師行執行董事張競達表示，雖然這啟德地皮的發展限制令投資風險相對增加，但啟德一帶發展潛力亦優

厚，加上項目涉資不多，令吸引力大增，相信風險將反映於入標價上。

### 近沙中線啟德站位置佳

美聯測量師行董事林子彬指，項目鄰近日後沙中線啟德站，兼且位處新發展區，規模適中，將來該區陸續有多幅地皮分批推出，不排除有發展商想「先飲頭啖湯」，增取區內的佔有率，未來增加協同效應。雖然項目設有限售條款，但由於該區一向以發展中小型單位為主，有關「限量」的限制對是次項目影響不大。

### 須證港人身份才可按揭

港府去年首次宣布推出兩幅啟德「港人港地」，其後於今年3月20日招標，由於條款複雜，招標時間特別延長至2個月，讓發展商有充足時間研究賣地章程，政府亦能於其間再補充相關細節，如最近於官網上載按揭及轉售限制補充資料，當中要求買家申請透過按揭購買單位前，先要簽訂買賣合約，以證港人身份，否則未能確保獲取按揭。

「港人港地」有6大發展限制，包括在賣地條款中加入，發展商售樓時只限予香港永久居民；單位30年內轉讓只限予香港永久居民；買家與一名非香港永久居民聯名買入單位，兩人須為近親，如父母、配偶、子女或兄弟姊妹等；不接受公司名義認購申請；發展商不得分租單位；個別業主可分租單位，但每份租約年期不得逾5年。另外，為免藉信貸違約把單位售予非永久居民，當局也要求買家須向指明的機構如銀行等承接按揭。

# 地價若搶高 違助置業原意

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 啟德兩幅「港人港地」地皮受到地產商歡迎，但政府此刻的心情一定是「心又喜，心又憂」。喜者，可視為市場對「港人港地」政策有信心；憂者，地皮搶手，一旦高價成交，則可能會被轟未能幫助港人置業，為政府帶來尷尬。有測量師就擔心，地皮反應太好，將來地價太高的話，日後出售給港人的樓價肯定不會平，或有違「港人港地」的政策初衷，未能真正幫助港人置業。

### 落成後實用呎價逾萬元

韋堅信測量師行估值董事林晉超認為，「港人港地」的原意，是希望讓加入這類條款的土地，能夠在不受國際資金及內地資金等的「干擾」下，以較為貼近市場的價格發售，協助港人置業。但今次「港人港地」的反應理想，日後地皮一旦以高價成交，將來售價一定不會平，這就與港人港地的原意相違背，即使部分港人有能力承擔高價，相信亦會是較高收入的一群，中低收入人士依舊未能受惠。

事實上，按市場目前對兩地皮的最高估值，樓面地價每呎均逾5,000元，甚至還高過將軍澳部分非港人港地地皮的成交呎價。高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚就估計，兩地的每呎地價應達5,000元水平，將來出售的建築面積價約9,800元，實用呎價約1.25萬元至1.3萬元，將較目前同區譽港灣及翔龍灣等的逾1萬及逾8,000元為高。

### 由房協市建局發展或較佳

林晉超相信，政府現時正衡量地皮的招標反應，太好亦不一定是好事。他說，房協深水埗的「喜雅」去年出售時，亦加入一系列優先給港人購買的條款，當時樓盤售價平鄰近新盤一截，受市場歡迎，但今次啟德地皮的成交呎價，一旦以高價成交，日後建成的新盤售價一定高於鄰近新盤。政府或許應該檢討私人發展商興建「港人港地」的成效，日後的「港人港地」，若由房協或市建局等推動，會否較貼近政策原意等等。

林晉超又說，自政府推出買家印花稅及雙倍印花稅等，發展商收購舊樓的成本大增，增加土儲變相收窄，於是向政府官地埋手，令最近多幅地皮的招標反應都理想；再者，該區屬於新發展區，未來發展相當有彈性，多間發展商對於該區的發展亦有一定藍圖，今次啟德兩幅「港人港地」為該區首次推出的住宅用地，自然吸引發展商「插旗」，搶佔發展先機。

## 發展商及業界對「港人港地」評論

■ 英皇國際高級物業主任李卓敏：已考慮市況及發展限制等，認為「港人港地」可迎合市場需求，地盤大小適中，加上位置較符合集團的市場定位，相信今次啟德「港人港地」可成為市場未來參考指標。

■ 嘉華國際(香港地產)發展總經理尹紫薇：「港人港地」鄰近未來的港鐵沙中線，交通配套完善，入標前已考慮地皮限制風險。

■ 會德豐高級經理何偉錦：集團獨資入標兩幅地皮，地盤的相關限制已反映到出價之上。

■ 美聯測量師行董事林子彬：項目位處九龍市中心的新發展區及鄰近日後沙中線啟德站，地理位置佳，且規模適中，屬罕有市區優質地皮，吸引各大型及中小型發展商參與投標，較市場預期更理想，反映發展商有意吸納更多市區優質地，而且對後市亦具信心。

■ 中原測量師行執行董事張競達：地皮屬於罕貴的市區地皮，啟德地區發展潛力亦優厚，因而獲不少發展商青睞，積極入標競投；而兩幅地皮收到的標書數目亦較預期佳，反映「港人港地」條款限制對於發展商的投地意慾影響不大，加上項目涉資不多，因而亦吸引中小型財團入標競投。

## 二手成交回暖 樓價連升3周

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘) 二手成交回暖，市場日漸消化樓市辣招，昨日截標的兩幅「港人港地」入標反應勝預期，樓價短期似見底。反映整體二手樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報119.06點，連續第三周回升，三周累升0.47%。不過，分析指出，樓價要持續回升，必須有足夠的成交量支持，雙倍印花稅(DSD)實施後，成交量持續偏低，故認為樓市調整期仍未結束。

### 交投量低 調整或未完

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報119.06點，按周上升0.23%，連同上周升0.18%，前周升0.06%，三周累升0.47%。中原城市大型屋苑領先指數(CCL Mass)報118.31點，按周升0.4%，連同上周

升0.2%，前周升0.01%，三周累計輕微上升0.61%。CCL及CCL Mass均連升三周，樓價有短期見底跡象。

但黃良昇認為，要有足夠的成交量支持，樓價方可持續回升。而昨日公佈的指數，當中有約85%的交易是5月6日至12日簽臨時買賣合約，即一手新例全面生效的第二周及雙倍印花稅生效後第十一周之市況。在成交量持續偏低情況下，反映樓市調整仍未結束。

四區大型屋苑樓價指數方面，各區表現不一，當中新界西及九龍區報升，港島及新界東則下跌。新界西再度重上100點，報101.6點，按周上升1.61%。九龍報117.43點，按周上升0.65%，結束三周連跌。港島報128.72點，按周降0.06%，連跌二周，累計下跌0.17%。新界東報117.82點，按周下降0.94%。

