

4大內房企來港競投 保利逾39億高價爭贏 啟德地高預期 15%成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)內地房企近年於香港投地愈趨活躍,上周五截標的3幅啟德地中,最優質的第113區地皮,就多達4間內房企競投,包括萬科、世茂房地產、合景泰富等,最後由保利以逾39.2億元高價投地,首度投得香港住宅官地發展,每呎樓面地價6,530元,高市場預期上限近一成半。內房企以高溢價來港搶地,反映「出海」雄心,測量師表示,新財年尚有多幅優質地皮推出,預料這班過江龍將繼續力拚本地財團。另兩幅地皮則由本地的Bossini家族的羅家駒及嘉華奪得,呎價則符市場預期。

具基建概念的啟德發展區,上周有3幅地皮截標,當中位置最好的第113區地皮競爭最激烈,多達12個財團入標競投。值得注意的是,除一眾大型發展商外,入標財團還包括4間大型內地房企,包括永泰與萬科合組財團、世茂房地產、合景泰富、保利。其中世茂房地產、合景泰富雖然都在香港上市,但就屬「投地初哥」,今次初試啼聲,相信日後陸續有來。

落成後實用呎價萬五

另一內房企龍頭萬科,早於去年初就夥拍新世界以高價投得西鐵荃灣西第六區地皮,本月亦就市建局馬頭角新山道地盤入標,今次再夥拍永泰地產以「AUTUMN FORTUNE LIMITED」名義入標,明顯有備而來,可惜最終不敵保利。萬科置業(香港)業務部助理董事(地產發展)林力山昨亦說指成交價高出預期,公司會繼續在香港覓地發展,剛招意向的市建局觀塘市中心項目亦會考慮。

地政總署昨公布第113區地皮由保利以逾39.2億元的高價中標,較之前市場預期上限5,700元高出近15%外,更創出啟德發展區地價新高。保利發言人昨日未回應投地後如何發展。但根據賣地章程,地盤有限條款,至少興建930個單位。市場人士估計,地皮連建築費等,投資額估計超過60億元,日後落成後實用呎價15,000元。

事實上,地盤於3幅啟德地中位置最好,除前臨未來啟德河,將來景觀有保證外,亦遠離啟德的公屋群,將來更有單位望海景,因此吸引最多發展商競投。而且地皮佔地109,244方呎,發展規模於3幅啟德地中最大,可建樓面達600,836方呎,今次啟德地並未設「港人港地」條款。

入場門檻低吸引內房企

資深測量師陳東岳昨日聽聞第113區的地皮成交價時,亦直呼高出預期,相信保利是希望打響頭炮,並打造集團於香港的「住宅地標」,故願意高價搶地。他表示,內地發展商近年於內地發展規模龐大,有實力與香港傳統地產商一爭長短,今後港府大增土地,相信這班內地房企亦會加入競爭,對香港賣地市場是一件好事。

翻查資料,今次並非中資首次投得啟德地,去年6月中海外亦以45.4億元「一口氣」投得啟德兩幅「港人港地」發展,每呎5,157元,當時被外界指高價搶地,但事隔8個月,第113區的新造價高出當時26.62%。



地盤位置	111	112	113
中標價	29.11億元	29.388億元	39.23420999億元
樓面地價	5,600元	5,330元	6,530元
投得發展商	羅家駒及有關人士	嘉華國際	保利置業集團

製表:顏倫樂

大財團審慎 細發展商奪2啟德地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)除中資搶地潮揭開序幕,一班中小型發展商亦「靜靜起革命」,昨日地政總署公布其餘啟德兩幅第111區、第112區地皮,分別由羅家駒及相關人士及嘉華國際投得,都並非大型地產商。資深測量師陳東岳估計,最近地價低迷,大型發展商出價保守,反觀中小型發展商寧願減少利潤搶地,形成「異軍突起」。

地政總署公布,服裝連鎖品牌獅獅龍(Bossini)家族已故創辦人羅定邦的第6子羅家駒及相關人士,以29.11億元投得啟德111住宅地,每呎樓面地價5,600元,屬市場預期之內。羅家駒雖然去年亦曾投得屯門虎地第52區發展,但地盤規模細少,最高樓面13,660方呎,與啟德地相比「蚊牛同牛腩」,業界對於其中標亦感相當意外。

市區或豪宅地價仍硬淨

而嘉華國際則以29.388億元投得第112區地,可建樓面

鐵路項目供應未達標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府日前將公布新財年(2014/15年度)賣地計劃,預料將繼續加大供應力度,當中港鐵項目估計有6,380伙供應,連同政府已進行規劃程序有望加入賣地表約1.88萬個單位,單計上述供應來源已可提供逾2.5萬個供應,賣地市場可以用「水浸」來形容。土地供應大增,有學者預料對地價、樓價都會構成壓力。

政府本財年(2013/14年度)賣地目標2萬伙,但本報翻查紀錄,港鐵天水圍天樂站項目上月「流標」,令政府的供地計劃突然出現1,500伙的「空缺」,直接打亂供地步伐,即使市建局觀塘市中心重建項目1,800伙順利招標,至今財年亦只售出16,374伙(包括已公布主動推出但未售的地盤),由於補地價項目及舊樓重建項目等都偏少,本財年最終要達標仍相當吃力。

據了解,投得第113區的保利亦有份競投其餘兩塊啟德地,但出價更低於上述兩間發展商,估計其火力集中在競投第113區地。

啟德地以高價成交,但兩周前屯門地卻創下12年最低賣地紀錄,成交價「差天共地」。

韋堅信測量師行估值董事林晉超分析,政府近年大增供應,更拋出10年供應47萬個單位的目標,惟當中六成為公營房屋,故預期供應大增下,與公營房屋的購買力重疊的新界區中小型住宅地皮,地價肯定會受壓,反而市區地或豪宅地等地價仍然硬淨。

三招增中短期土地供應

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府自前年上任以來,將房屋問題列為「重中之重」,除推出辣招遏抑樓價外,針對房屋供應亦作出多方面調整。上月最新一份《施政報告》中,更提出「三招」增加中短期土地供應,當中除一直進行的土地改劃工作,亦提出放寬地積比率兩成、引入「補地價仲裁先導計劃」等。

據政府上月公布,透過改劃「綠化地帶」及「政府、機構或社區」用地等,去年已在全港各區額外物色到約80幅面積共超過150公頃的綠化及社區等用地,改劃住宅發展,可供應8.9萬伙,連同手上原有的土地,政府已有足夠土地應付未來10年單位供應47萬伙的目標。

而為加快補地價項目推出時間,政府將引入「補地價仲裁先導計劃」,透過專業第三方協調發展商與政府的價格,通過仲裁方式加快達成補地價協議。政府亦明確講明全面調高全港各個「發展密度分區」的地積比率約20% (除港島北部及九龍半島外)。

放寬密度各區不同

據了解,政府過去就全港住宅發展密度作出分級架構,主要分成「市區」、「新市鎮」及「鄉郊地區」三大個框架。「市區」有3個密度分區,「新市鎮」有4個,「鄉郊地區」有6個。今次政府提出放寬的部分,除市區最高密度的「住宅發展密度第一區」(涉及港島北部及九龍)外,其他密度分區均包括在內,規模相當廣泛。

屯門大埔成來年「供應重鎮」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年大規模覓地,增加土地供應遍及港九新界。本報統計,最少23幅地皮已進入或已完成規劃程序,涉及1.88萬個單位,有望加入日內公布的新年度賣地表內。當中屯門、大埔成為「供應重鎮」,單計這兩區就有15幅地皮,提供單位多達1.26萬伙,佔23幅地總供應接近七成。

23幅「候選」地皮中,以大埔白石角(東部)創新路地皮最大規模,可建樓面達310萬方呎,但估計會拆細成至少兩幅至三幅土地招標,參考同區新盤售價,預料每呎地價可達7,000元,市值超過217億元。大埔其餘可供應地皮,4幅屬低密度的丙類地盤,1幅屬高密度的甲類地皮以及1幅乙類的中密度地皮。上述7幅大埔地皮,合共可建7,410伙,供應量屬各區中之冠。

屯門區亦有8幅地盤,大部分屬於住宅乙類或甲類地皮,可建中至高密度住宅地皮,供應量達約5,200伙。其中第48區前掃管軍營(近管青路)用地,地盤於8幅地中最大,達4.8公頃,規模可建206.67萬方呎樓面,預計提供逾2,500個單位,佔屯門8幅地供應量的一半,按每呎地價約2,500元計算,市值料達51.67億元。

23幅具條件加入新賣地表的住宅地*

地區	地盤	可建樓面(萬方呎)	預計單位數量(伙)	
屯門	第48區前掃管軍營(近管青路)用地	206.67	約5200	
	第56區管翠路南面用地	38.75		
	第16區恆富街及海榮路交界區	31.65		
	第39區行將空置的培愛學校校舍用地	25.83		
	第20區青霞里	23.25		
	第56區鄭任安夫人千禧小學對面用地	23.25		
	第48區前哥頓軍營用地	18.19		
	第48區青山公路青山灣段前下掃管軍營用地	11.24		
	大埔	大埔白石角(東部)創新路地皮	310	3380
		山塘路近荔枝山	133.37	1650
那打素醫院以西		36.81	680	
露輝路		49.73	660	
汀角路近鳳園		40.15	530	
近逸逸路		27	360	
乾坑近樟樹灘		18.08	150	
啟德		啟德發展區內	165	約2,500
		長沙灣	98.78	約1100
		荃灣	106.69	788
	灣仔	19.85	約300	
	烏溪沙	22.6	422	
	九龍塘	88.04	約700	
	龍坪道前臨時房屋區用地(地盤A)	11.64	106	
	龍坪道前臨時房屋區用地(地盤B)	34.28	270	
	總數	約1540.85	約18,796	

*已進入規劃程序但已放入賣地計劃的土地不計算在內 製表:顏倫樂

過去3個財政年度土地供應情況

財政年度	2011-12年度(伙)		2012-13年度(伙)		2013-14年度(伙)	
	預測	實際	預測	實際	預測	實際
政府賣地	16,000	7,900	13,500	8,200	13,600	13,700
西鐵物業發展	6,700	4,255	4,300	4,110	2,600	720
港鐵物業發展	7,900	0	6,200	0	3,100	0
市建局項目	200	1,100	1,200	900	1,800	1954
須修訂土地契約換地	3,300	約4,100	3,300	約700	3,500	未有數據
毋須修訂土地契約換地的私人重建	1,300	約1,500	1,300	約2,500	1,200	未有數據
總數	35,400	約18,855	29,800	約16,400	25,800	約16,374

製表:顏倫樂

新財年料推2.5萬伙 地價恐貶值



天樂站項目上月流標,令供地計劃突然出現1,500伙的「空缺」。資料圖片