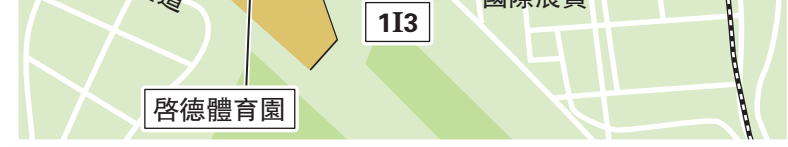


啟德「癩」峰 地價貴過樓價

中資豪擲 88.37 億 每呎 1.35 萬三年升 1.7 倍



業界認為，項目落成後呎價需達3萬元才有利潤。資料圖片

地盤位置	地盤面積 (方呎)	可建樓面 (方呎)	地皮成交價 (億元)	每呎樓面地價 (元)	成交日期 (月/年)	中標地產商
啟德第1H區1號地盤	83,647	418,235	22.70	5,428	6/2013	中國海外
啟德第1H區2號地盤	92,409	462,045	22.70	4,913	6/2013	中國海外
啟德第11區1號地盤	94,508	519,794	29.11	5,600	2/2014	建灑地產
啟德第11區2號地盤	100,245	551,343	29.38	5,330	2/2014	嘉華國際
啟德第11區3號地盤	109,244	600,836	39.20	6,530	2/2014	保利
啟德第1H區3號地盤	82,603	413,015	25.20	6,101	5/2014	會德豐
啟德第1K區3號地盤	121,224	654,602	88.37	13,500	11/2016	香港海島建設地產

資料來源：地政總署 製表記者 顏倫樂

項目	實用呎價
啟德一號(I)	14,471元*
迎豐	15,523元*
煥然壹居	11,800元#
譽·港灣	14,896元
傲雲峰	14,410元
翔龍灣	14,114元

*首批價單折實平均呎價
#當中338伙價單八折之平均呎價
資料來源：綜合市場消息 製表：記者 蘇洪鏞

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港驚現「癩價」雙料地王！中資背景的香港海島建設地產昨以 88.37 億元，勇奪啟德第 1K 區 3 號地，每呎樓面地價高達 1.35 萬元，高市場預期上限 87%。更誇張的是，該樓面地價幾乎與同區二手樓價相同，甚至貴過同區啟德一號(I)早前開售時部分單位的呎價，即麵粉貴過麵包，震撼市場。該地除創啟德及東九龍樓面地價新高外，也超過近年多幅洋房豪宅地價格，亦較 3 年前啟德新發展區首批批出的住宅地呎價貴 1.7 倍。業界對此齊表驚訝，料落成呎價需達 3 萬元才有利潤。

事實上，早前市場對啟德第 1K 區 3 號住宅地的最高樓面地價估值只約 7,200 元，昨日中標價足足較市場上限高 87.5%，難怪業界嘩然。

「(地皮) 唔係唔靚，但呢個價唔值。」張聖典解釋指，地皮位置單邊，雖外望日後啟德體育園景，惟非臨海，亦遠離日後啟德站。再加上同區仍有大量住宅供應，發展商同區亦無發展項目，沒有協同效應，更要面對大量動土噪音問題，地價難免被打折扣。他又預計，項目將來落成每方呎售價要 3 萬元才有利潤，以近期啟德 1 號(I)的售價去推算，「根本計唔到數」。

業界：只能用「揚名立萬」形容

昨開標的地皮同時刷新多項地價紀錄，除打破啟德區地價，同時亦打破今年 8 月五礦地產以每呎樓面地價 7,068 元投得油塘崇信街地皮所創下的東九龍官地呎價新高，成為啟德及東九龍「雙料地王」。該地皮亦為 2 年多以來，單價計最貴地皮。若將其地價與近年的賣地記錄對照，更會發現是次樓面地價竟然較多幅洋房豪宅地更貴，好像今年 3 月建灑地產投得的赤柱黃麻角地皮，每呎樓面地價亦僅 1.24 萬元。

本報昨日致電多位測量師，全部對此地價難以置信。理想城市集團企業估值部主管張聖典直言「不可思議」，指公司之前預測地皮每呎樓面地價約 6,500 元，最多亦不超過 8,000 元，誰知最後結果竟然高達 1.35 萬元。他說：「除吃志在必得、揚名立萬，我都解釋唔到，可能該公司能控制到建築成本。」

震撼全港 一手封盤 二手反價

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏞）新一幅啟德地皮以每方呎 1.3 萬地價刷新區內新高紀錄下。九龍東一帶代理指，消息為業主打下強心針，鄰區如土瓜灣等較新的樓盤馬上錄得封盤、反價個案，而本區二手供應較少，叫價更心雄。同時，受到高地價影響，土瓜灣有樓盤即晚宣告停售，發展商謀定而後動。

啟德新區內目前仍未有已入伙的私宅項目，中海外旗「港人港地」啟德一號(I)是區內唯一已發售樓盤，回顧上半年首批 110 伙折實平均呎價 14,471 元水平，較今次區內「地王」每呎樓面地價僅高 7%，當中不少單位呎價更低於「地王」的每呎樓面地價。

德指標屋苑譽，港灣目前平均呎價約 1.5 萬元，即日已有約兩宗、三宗反價及封盤。市場消息亦指，該盤 2B 座中層 C 室一房單位，面積 446 方呎，業主叫價由 695 萬元抬至 698 萬元。至於 6 座中層 F 室兩房戶，面積 545 方呎，業主原叫價 840 萬元，最新封盤不賣。

此外，新蒲崗廣場低層兩房戶，業主由 500 萬元大幅反價至 530 萬元，加幅達 6%。至於土瓜灣傲雲峰一個面積約 664 方呎高層戶，業主原先叫價 1,000 萬元，昨天抬價至 1,010 萬元，呎價逾 1.5 萬元。

成交，隨即叫價由 780 萬元提高 9% 至 850 萬元，測試水溫。另消息又指，現崇山一個實用 523 方呎高層兩房戶，業主由 795 萬元反價至 798 萬元。

貴鄰近「綠置居」1.3 倍

值得一提的是，與譽·港灣相距不遠、房委首個「綠置居」項目景泰苑，項目以市價 6 折定價，折實平均呎價 5,658 元，較今次啟德地王樓面呎價相差 1.3 倍。彼此相隔不足 1 公里，樓價差距之大可謂誇張。

事實上，熾熱的樓市早已蔓延至各區，並由私樓擴至公營房屋。祥益地產陳秀春表示，良景邨 7 座高層 3 室，面積 566 方呎，獲錄表客以 270 萬元承接，折合呎價 4,770 元，成交價及呎價均創區內綠表公屋新高。

星河明居反價 9% 至 850 萬

「地王」消息影響遠至黃大仙，富誠高級分區經理陳錫金表示，星河明居 E 座低層 5 室，面積 593 方呎，業主有見地皮高價

鄰區迎豐即日宣佈停售

受到新高地價消息影響，其他發展商馬上有行動，恒地旗下主打細碼盤的土瓜灣迎豐昨日宣佈停售 7 伙。翻查市場資料，該盤於去年底開價，首批 68 伙折實呎價達 15,523 元，及後發展商亦不乏提價動作。

綜合市場資料，啟德鄰近樓齡較新的樓盤寥寥可數，包括新蒲崗譽·港灣、土瓜灣傲雲峰和翔龍灣等，該 3 盤近期平均實用呎價介乎 1.4 萬元至 1.5 萬元之間，亦與今次啟德地王樓面呎價溢價不大。

譽·港灣兩房戶即封盤

港首首席分區董事黃民熹表示，面向啟



啟德一號開售時最平單位折實呎價 12,743 元，較今次成交地皮地價平逾半成。資料圖片

陳雪松勇退港大孖沙 靠山疑似海航集團



是次以逾 88 億元、高市場預期上限 87% 的「天價」，擊退長實、新地、恒地、會德豐、信置及鷹君等香港大孖沙的「香港海島建設地產」，過去名不見經傳。據公司註冊處資料顯示，公司登記董事為陳雪松，持中國護照。公司舊名字為「峰景高爾夫旅遊有限公司」，在東莞經營「東莞峰景高爾夫球會」。巧合的是，地皮買家陳雪松，與海南海航集團廣東海航基礎副董事長兼首席執行官同名，而海航集團名下亦全資持有東莞同名的「東莞峰景高爾夫球會」。故此，市場揣測，「香港海島建設地產」的背後大股東應是海南海航集團。

據海航官網，集團 1993 年創業至今，總部設於海南島，為內地第四大航空公司，業務除航空運輸外，亦發展旅遊、物流、金融、商業、地產及生態科技等。公司在 1995 年獲金融家索羅斯入股 25%，至今仍為最大個人股東。

該集團近期最為人所知的是上月 24 日公佈斥 65 億美元（約 507 億港元），從黑石集團收購希爾頓酒店約 25% 股權。據媒體報道，海航今年已累計斥資約 200 億美元（1,560 億港元）收購，而集團全球資產規模超過 910 億美元。

中資背景財團壓本地薑

另值得一提的是，本報梳理上周五入標今次啟德地的 20 個財團資料，只得 8 個為本地財團，12 個為內地資金背景的財團，佔入標比例 60%，勢力首度壓過「本地薑」。事實上，中資今年以來頻頻來港買地，好像 2 月萬科以逾 13 億元買入深水埗福榮街地盤，五礦地產 8 月斥逾 40 億元買入油塘崇信街地盤。業界指，近年內地房地產發展成本急升，導致利潤率下降，高價投地亦要承擔較大風險，加上人民幣貶值，令內房大舉南下。

■記者 顏倫樂

海航環球投資掃不完

事情若屬實，則今次已非海航集團首度來港投地，公司早前曾競投油塘崇信街與仁宇圍交界地皮，但最終不敵同樣有內地資金背景的五礦地產，繳羽而歸，今第二次投標終得價所願，買入啟德地皮。而同樣由海航集團入主的香港國際建設（前稱泰昇集團），最近亦入標黃竹坑業勤街及黃竹坑道高質地。

馬頭角單幢盤 均呎價 1.9 萬開售



MT Sisters Limited 項目策劃總監盧文德(右2)及美聯布少明(左2)。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）細碼盤浪接推出，馬頭角單幢盤 AVA 55 昨日開價，首批 38 伙折實呎價達 1.93 萬元，較何文田另一細碼新盤有一成折讓，折實入場價不足 300 萬元。同日開放示範單位，最快下周末推售。

項目由資深投資者盧華家族發展，旗下 MT Sisters Limited 項目策劃總監盧文德形容定價合理，因九龍城一帶較少新盤，參考何文田新盤加多利軒 2.2 萬元至 2.3 萬元呎價有約 10% 折讓，倘市場反應理想，不排除輕微加價。價單顯示，該批 38 伙定價由 329.8 萬元至 746.3 萬元，呎價由 19,109 元至 24,100 元，折實後最平單位由 296.8 萬元起，折實呎價 17,880 元。

擬設大手購買安排

項目考慮設置大手安排，最快下月初公佈銷售安排，很大機會下周末賣樓。展望樓市走勢，盧文德相信今年年底樓市都會企穩於目前高位，上落不會太大。項目樓花期長達 33 個月，共提供 88 伙，戶型由開放式至兩房單位，實用面積由最細 166 方呎至 328 方呎。

啟德地上周入標財團一覽

本地財團	具中資背景財團
1. 恒基地產	1. 萬科置業(香港)
2. 新鴻基地產	2. 路勁基建
3. 長實地產	3. 新世界及招商局置業
4. 嘉華及信置	4. 合景泰富
5. 鷹君集團	5. 中國海外
6. 會德豐	6. 世茂房地產控股
7. 華懋地產	7. 英皇國際、佳明集團、華融國際金融、資本策略
8. 永泰地產	8. 保利置業、尚嘉、Ample Load Limited
	9. 龍光地產、亞洲木薯資源控股
	10. 華潤置地
	11. 恒大集團
	12. 香港海島建設地產

製表：記者 顏倫樂