

海航再奪啟德地 高上限24%

呎價1.36萬貴過上次 看好港中長期樓市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 11月初以「癲價」中標啟德住宅地皮的海航集團,再有驚人舉,昨日以逾54億元中標毗鄰第1L區3號地皮,除較市場預期上限高24%外,每方呎樓面地價1.36萬元,較上次再高100元,再創啟德及東九龍每呎樓面地價新高。續「以麵包價買麵粉」的舉動,令市場再一地眼鏡碎。海航集團則回應,出價是經詳盡分析和綜合測算後得出,會與之前的同區地盤作整體規劃,集團對香港樓市持中長期正面看法。業界預料,項目將來售價或須每呎2.5萬元以上才有合理利潤。



海航再以癲價奪相連地

第1L區1號地盤(季內招標)
第1K區2號地盤(季內招標)
第1K區3號地盤(海航中標)
第1L區3號地盤(海航中標)

■有業界人士預期,海航或將爭取整個第1L區、第1K區合共6幅地皮作合併發展。

樓盤	實呎價
迎豐	15,523元*
譽·港灣	15,309元
翔龍灣	14,552元
啟德一號(I)	14,471元*
傲雲峰	13,834元
煥然壹居	11,800元#
欣榮花園	10,970元
麗晶花園	9,570元^

註：* 首批價單折實平均呎價；# 當中338伙價單八折之平均呎價；^ 自由市場價
資料來源：綜合市場消息
製表：記者 蘇洪鑽

啟德第1L區3號地盤上週五才截標,但短短1個工作天就開標,速度之快為近年罕見。據地政總署公佈,項目上週五的入標財團中不乏一些中資成份的新財團組合,如保利與尚嘉、中海外與瓜哇、華潤置業、路勁基建等,但最終仍不敵海航實業國際,地皮再由該集團以54.12億元奪得,擊敗其餘20個對手,每方呎樓面地價高達1.36萬元。

改寫「癲價」一地眼鏡碎

翻查資料,海航實業國際11月2日才剛以逾88億元、每方呎樓面地價1.35萬元中標第1K區3號地盤,其樓面地價甚至貴過同區啟德一號(I)早前開售時部分單位的呎價,也較當時市場預期上限高出87%,以及3年前啟德新發展區首幅批出的住宅地呎價1.7倍。當日被市場驚訝的「癲價」,詎料海航今次為奪鄰近的第1L區3號地盤,出手較上次更「癲」,難免市場再一地眼鏡碎。

海航實業國際昨晚發出新聞稿回應,指今次為公司第二次在港買地,「為未來海航實業國際在啟德區域的統一規劃奠定基礎」。當記者問到未來在香港的投地策略,發言人回覆:「正在關注符合公司發展方向的地塊,有合適機會會繼續投。」就項目的總投資額,其亦只回覆:「目前正根據項目定位制定詳細的投資計劃,暫不方便公佈」。



地皮位置	可建樓面(方呎)	成交價(億元)	每方呎樓面地價(元)	中標財團	截標時間
第1H區1號	418,235	22.7	5,428	中國海外	6/2013
第1H區2號	462,045	22.7	4,913	中國海外	6/2013
第1I區1號	519,794	29.1	5,600	建灑地產	2/2014
第1I區2號	551,343	29.3	5,330	嘉華國際	2/2014
第1I區3號	600,836	39.2	6,530	保利置業	2/2014
第1H區3號	413,015	25.2	6,101	會德豐	5/2014
第1K區3號	654,602	88.3	13,500	海航實業國際	11/2016
第1L區3號	397,967	54.1	13,600	海航實業國際	12/2016

製表：記者 顏倫樂

合併兩地皮作整體規劃

海航的回應令市場猜測該集團「啟德發展之路」並未完結,未來或會繼續爭奪鄰近地皮。理想城市企業估值部主管張聖典預測,海航或希望囊括第1L區、第1K區共6幅住宅地作合併發展,以取得最大利益。

資料顯示,昨日開標的啟德第1L區3號地皮可建樓面為39.8萬方呎,與可建樓面65.46萬方呎的第1K區3號地皮毗鄰,同樣望向未來啟德體育園景。而整個第1L區、第1K區6幅住宅地合共可建樓面超過317萬方呎。

與集團業務起協同效應

海航發言人指出,項目會與之前買入的第1K區3號地盤整體規劃,起協同效應,將在保證風險基本可控的情況下獲取適當利潤。他又認為,隨著中環、灣仔等老牌核心區域的商業逐漸分散至東九龍區域,中資機構也在不斷地滲入東九龍區域,相信啟德發展區未來將有巨大的潛力。雖然早前政府增加印花稅,但不會影響公司對香港房地產市場的長遠發展計劃。

海航實業負責人補充,公司有着成功改造舊機場用地的獨特經驗,相信發展香港房地產業務能提升海航實業國際形象和品牌影響力,並且與海航集團旗下航空業和旅遊酒店業等其他業務形成協同效應,對促進海航集團打造不動產金融集團的戰略目標具有重要意義。

「癲價」有因 銳建新「九龍站」?

記者 顏倫樂

啟德地價再創新高,不少測量師表示難以置信。理想城市企業估值部主管張聖典昨日表示,海航集團兩幅啟德毗鄰地皮合併發展,無論建築材料、裝修、宣傳費用等都可以有所節省,合併發展金額可以較單一項目平10多個巴仙,故發展商說不定會再購入鄰近地皮,令成本更平。

合併發展可慳逾10%成本

張聖典昨日亦坦言,想不到啟德區地價還可以更高,因為發展商正在以「麵包價買麵粉」,「一般發展商高價會做,都計唔到數。我哋估價時都唔會咁睇,但佢哋連續兩次都咁投,證明佢哋唔覺得有

問題,有佢哋自己的計劃。」問到如何看今次中標價,他笑指:「如果其他發展商用呢口價我就意外,海航我反而唔意外。」

今次地皮再次由中資中標,張聖典說,雖然市場有評論指內地資金「走資」,但其認為今次海航做法有所不同:「你有50億元,可以買上市公司、買股票,變現一定快過你去買一幅地皮來發展。」地皮以每方呎樓面地價1.36萬元批出,他預計將來售價要到每方呎2.5萬元以上才有合理利潤,相信發展商是希望將該一帶打造成「第二個九龍站」。

發展期5年項目風險大

張聖典說:「唔係話啟德無呢個潛力,咁邊交通

東九寫字樓租金 高銀金融料跌

香港文匯報訊(記者 蘇洪鑽) 早前有啟德商業地以高價標出讓業界嘩然,不過有業界相信九龍東未來海量供應仍為區內租金添壓。高銀金融副總裁丁文忠表示,近月有地皮以高價標出,相信是個別例子,僅是個別發展商求志在必得,不應看做樓市指標。他續指,短期內樓市未必會冷卻下來,九龍東寫字樓未來供應仍較多,相信明年區內商廈租金仍會有壓力,有機會跌5%。

丁文忠續指,近年集團會積極投地,住宅、商業以至酒店地等均感興趣,而長線收租項目是集團的理想投資,除住宅外其餘項目均傾向長線收租。

九龍灣高銀中心陸續租出

高銀金融租務經理李景榮表示,旗下九龍灣高銀金融國際中心,項目已於10月取得入伙紙,目前已有數層租出,租戶包括跨國企業,最快於明年1月起陸續入伙,目前意向呎租由27元至40元不等,視乎樓層。

總投資額約60億元。資料顯示,該廈可出租樓面約90萬方呎,包括寫字樓樓面約80萬方呎,每層樓面約有3.5萬方呎,當中5樓為示範樓層,25至27樓為集團的總部。至於約佔10萬方呎的飲食樓面,由系內飲食集團進駐。

長實:美加息無礙推盤

會成為明年集團頭炮新盤。

明年樓價料上落波幅10%

趙國雄昨表示,市場對美國加息早有預期,正式加息後市場少了顧慮,令最近成交回升。近期香港H按息率上升,但有封頂機制,目前經濟狀況亦不容許加息太快。他預計,明年樓價不會大升,樓價上落波幅約10%。

他稱,加息未影響長實推盤步伐,但要視乎預售文件審批進度,取得預售同意書盡快推出,預期明年集團香港售樓有機會創紀錄。其日前接受傳媒訪問時表示,集團明年將推售3,316伙,包括元朗意花園、荃灣海之戀、馬鞍山星連海、北角油街街项目及淺水灣道90號等。

長實位於紅磡灣維港,星岸昨推最後9伙頂層戶,實用面積755至1,358方呎,價單訂價由2,647萬元至6,498萬元,於本週五以先到先得形式發售。長實地產投資董事郭子威表示,適逢聖誕新年將至,推出「佳節 Ho Ho Ho 付款計劃」,成交易長達180天,買家於12月23日至明年1月15日簽署臨時買賣合約購買任何住宅物業,可獲13.8萬元現金回贈,另有2%回贈及代繳成交額15%從價印花稅優惠。

Grand YOHO二期短期載樓書

另一方面,新地副董事總經理雷霆表示,元朗Grand YOHO第二期或日內獲發售樓紙,有機會月內上載售樓書,集團昨已向代理發出宣傳委託信,約40間代理做特定宣傳。雷霆補充指,項目提供826伙,由於較多向南樓,並提供1期沒有的1房及4房,所以賣價更進一步上調。他又稱,新地會入標競投地鐵何文田站上蓋物業發展項目。

售價加價 最高上調14%

此外,恒地於大坑灣昨昨晚將其中7伙售價上調5%至14%,於本週五推售。至於新世界發展同日上載元朗洋房柏齡第1期樓書至一手銷售資訊網,部署明年第一季開售。項目提供51幢花園洋房,面積由2,834方呎至5,426方呎。

雷霆(左二)表示,本港無加息壓力。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 各大發展商積極部署明年推盤大計。長實執行董事趙國雄昨日預料,明年樓價上落波幅約10%,而長實在香港售樓成績有機會創紀錄。至於新地於元朗Grand YOHO第二期有望日內獲批售樓紙,或月內上載售樓書,有機會成為明年集團頭炮新盤。

經絡:港明年加息兩次

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 美聯儲局日前宣佈加息0.25厘,經絡按揭轉介市場總監劉圓圓昨日預料,明年樓市有辣招及加息夾擊,料會呈膠着的狀況,建議政府減辣,保持樓市的流轉量,如將壓力測試加息3%調低至2%,幫助有需要的買家入市,平衡樓市的供需,穩定市場對樓市的信心。

建議下調壓力測試息率

劉圓圓認為,即使本港加息,預料會以循序漸進形式緩緩向上,距離3%的水平仍有一段距離,所以加息2%作壓力測試應已經足夠評估買家是否能承擔加息的風險。

明年的樓市存在各項不明朗因素,本地及外圍政治以至經濟都存有變數,劉圓圓認為,面對明年美國或加息三次,本港銀行亦有機會上調息口,預計加息兩次,幅度半厘之內,故料明年的實際按息維持2厘至2.5厘。

劉圓圓續指,自11月底起的一個月銀行同業拆息持續上升,最新報0.67厘水平,隨着美國加息後,預料本港最快明年第一季後加息,而隨着拆息上升,H按實際利率即將接近2.15厘的封頂位,令使用誘因減低,預料來年H按使用率未必如2016年高達九成,或跌至八成。至於定息按比例將上升,但仍為單位數百分比。而最新10月定息使用率僅0.9%。

