

# 海航三擲啟德地 3個月掟200億

## 逾55億再奪標 呎價1.3萬超預期上限8%

香港文匯報訊 (記者 蘇洪鏘) 又係海航！中資密鑼緊鼓吸納本港住宅地，去年底以天價兩度奪得啟德住宅地的海航集團，新一年再下一城，昨日以逾55億元投得集團第三幅啟德地，每呎樓面地價1.3萬元，高市場預期上限8%，更較上月嘉華國際投得的毗鄰地皮呎價高27%。海航短短3個月斥資近200億元在港買地，掌握逾2,000伙供應，成為啟德大地主。

啟德住宅地價繼續被中資雄霸天下。地政總署昨日公佈，上周截標的啟德第1L區1號地盤，由海航國際旗下香港國際建投以55.297億元投得，按可建樓面逾42.5萬方呎計算，每呎樓面地價高達1.3萬元，較早前市場所預期的1.2萬元上限再高出8%。

### 包辦啟德地王三甲位置

今次地皮中標價，雖然較海航去年底投得第1L區3號地皮、樓面呎價達1.36萬元的天價紀錄稍低，不過仍較上月底嘉華所投得的第1K區2號地皮，每呎樓面地價10,220元高出27.2%。至此，海航短短3個月內於啟德區吸納3幅住宅地，斥資逾197億元，樓面呎價分別達1.36萬元、1.35萬元及1.3萬元，包辦啟德發展區地王三甲。

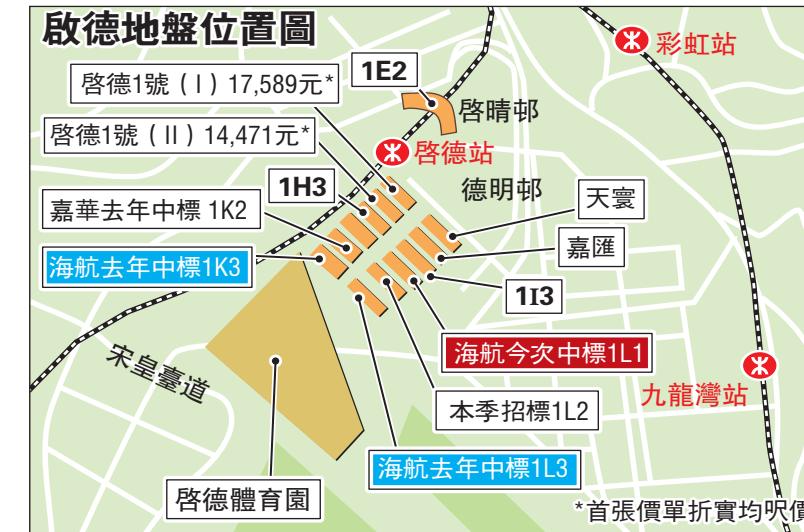
該幅地皮吸引18組財團入標，除海航外，入標財團還包括保利置業、中海外、新地、萬科、路勁基建、長實、鷹君、會德豐、華懋、華潤置地、建滔、龍光地產、永泰，另外，其士國際夥拍宏安、中海外夥拍爪哇控股、新世界夥拍招商局、英皇夥拍佳明，上次獨資中標的嘉華則夥拍信置入標。

值得留意是，本季內繼續有啟德住宅地招標，

### 啟德區住宅賣地記錄

地皮位置	可建樓面 (方呎)	成交價 (億元)	樓面呎價 (元)	中標財團	中標時間 (月/年)
第1H區1號(啟德1號I)	418,235	22.7	5,428	中國海外	6/2013
第1H區2號(啟德1號II)	462,045	22.7	4,913	中國海外	6/2013
第1L區1號(天寰)	519,794	29.1	5,600	建灝地產	2/2014
第1L區2號(嘉匯)	551,343	29.3	5,330	嘉華國際	2/2014
第1L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
第1K區2號	574,259	58.7	10,220	嘉華國際	12/2016
第1L區1號	425,361	55.2	13,000	海航實業國際	1/2017

製表：記者 蘇洪鏘

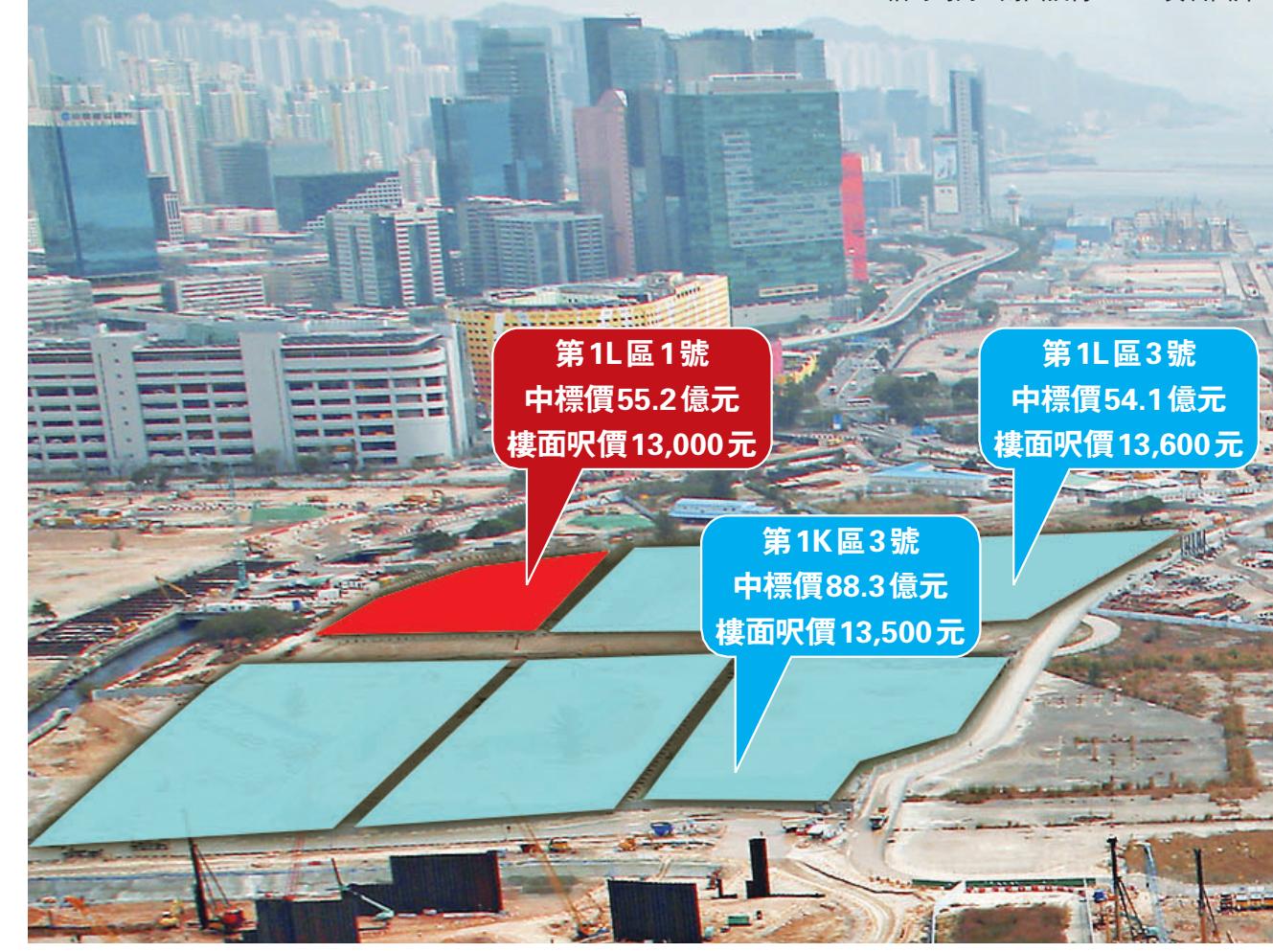


### 啟德住宅地開標資料

地段	新九龍內地段第6564號
地點	啟德第1L區1號地盤
地皮面積	78,771方呎
可建樓面	425,361方呎
造價	55.297億元
樓面呎價	13,000元
中標財團	香港國際建投 (海航系內公司)

製表：記者 蘇洪鏘

### 海航啟德地皮分佈



### 黃竹坑站招標補地價47億

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 港鐵黃竹坑站1期本周一截意向，收到破紀錄的39份意向書，除大型地產商外，多間中資及新晉發展商亦有落場。港鐵於兩天後宣佈推出項目招標，並定於下月27日截標。消息指，招標條款披露項目補地價金額為46.84億元，折合每呎樓面8,119元。分紅比例與之前何文田站1期相同為35%，可建單位700伙至800伙，發展商並需額外再出價向港鐵參與競投，主要以該出價「分勝負」。

### 港鐵劃35%分紅比例

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，項目發展規模大，估計地價連同投資額將以百億元計，除資金雄厚的大型發展商外，其他財團難獨資競投，料中型、內地發展商將合組財團入標，預料收到5份至10份標書。他直言，市區大型住宅地供應有限，加上項目位處鐵路站，為「兵家必爭」的覓地。

市場消息指，項目的招標條款列明，黃竹坑站1期可建樓面576,950方呎，市場指項目招標條款列出補地價金額46.84億元，每方呎樓面補價8,119元，提供700伙至800伙單位，當中180伙實用面積不可超過538方呎。分紅比例與之前何文田站1期相同，固定為35%，同為有紀錄兩年以來最高的分紅比例，發展商並需額外再出價向港鐵參與競投。



### 柏傲灣加推 最多加價14%



房、28伙三房及4伙四房單位等不同戶型單位。

### 恒地二部雞年擬推4項目

其他發展商方面，恒地營業(二)部總經理韓家輝昨日指，該部於雞年擬推3個住宅項目，粉嶺高爾夫、御苑將會打頭陣，而西營盤忠正街項目及大角咀利奧坊第2期將會日後推出。

韓家輝指，高爾夫、御苑的樓書及示範單位即將竣工，預計2月初上載樓書，有機會於下月推售，涉及590伙。忠正街項目有機會第四季面市，涉及約200伙，而利奧坊2期則料在年底至下年初推出。另外，集團擬年內推出長沙灣活化項目恒龍工商中心，涉及140多伙，擬短期公佈命名，有機會本季發售，不排除全幢沽出或拆售。

集團又指，營業一、二部去年賣樓收益共逾200億元。當中，二部在港售出500餘個住宅單位，套現金額約80億元。

### 趙世曾：不與內房商激烈爭港地

香港文匯報訊 (記者 陳楚倩) 去年內房企業積極來港「搶地」，反而近年減少在本港賣樓的卓能集團就北向神州，深耕內房市場。卓能集團(0131)主席趙世曾昨日在股東會後表示，希望逐步減低香港業務至一成至兩成，繼而增加內地、澳門及馬來西亞等項目比重。對於內房積極在港投地，他指集團一直有密切留意優質地皮，未來將謹慎投地不硬拚，不會參與搶地等激烈競爭項目。



### 樓市表現料「打個和」

市場預測今年本港樓市有5%至10%升幅，趙氏坦言對此講法有保留，始終今年美國將加快加息步伐，樓市政策不明朗，本港樓市未來將面臨不少負面因素。」(全年樓

### 可售單位擬部分出租

對於其他市場發展，集團不急於出貨，現時約有5,000個單位可供出售，部分會留作出租，適時出售。今年計劃集中發展內地、澳門及馬來西亞等項目。