海航4奪啓德地 樓面地價1.35萬

四個月斥逾272億 成「啟德大地主」

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德第1L區2號地盤昨日開標，海航「無懸念」再以高價中標，地皮成交價達74.405億元，每呎樓面地價13,500元，為市場預期上限。翻查啟德一帶的賣地記錄，海航集團及相關公司在短短4個月內，已斥資約272.2億元購入4幅相鄰地皮，成為名副其實的「啟德大地主」。業界估計連同建築費的總投資額更會高達350億元至400億元。地盤形狀呈「L」形，未來將合併發展。

地政總署昨日公佈，萬瑋發展有限公司以74.405億元中標啟德第1L區2號地盤。公司註冊處資料顯示，該公司的董事屬香港國際建設管理層，而香港國際建設屬海航集團旗下公司。海航集團發言人昨日回覆本報查詢，坦言今次地皮由公司中標，連同早前公司投得的另外3幅地皮，4幅地將會研究合併開發的方案。

出價進取擊退15財團

啟德第1L區2號地盤可建樓面約55.11萬方呎，此前吸引多達15個財團入標，包括一眾「大孖沙」長實、新地等，而中資「過江龍」如萬科置業（香港）、華潤置地等亦有投標，但最終地皮仍然落入「大熱門」海航集團的手中。

值得一提的是，地皮旁邊的第1K區2號地盤去年底由嘉華中標，當時每呎樓面地價僅10,220元，但今次海航則以每呎13,000元中標，其志在必得的意志可說壓到一切。

據了解，海航由去11月開始進駐啟德，購入第一幅地，每呎樓面地價13,500元，由於價錢相比市場估值貴上1倍有多，引起當時市場嘩然。不過，原來一切只是開始，海航藉在接下來4個月繼續密密吸納該區地皮，累積至今買入4幅，出價一直進取，每呎樓面地價由13,000元至13,600元之間，總斥資高達272.2億元，可建樓面高達202.9萬方呎。

由地圖上去看，海航買入的4幅地呈「L」形狀，位置望海之餘，亦望向未來體育園區，景觀優質毋庸置疑。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文相信，海航一開始就部署投得該4幅地，因此出價一直進取，而後排的啟德1K區2號地盤雖然被嘉華中標，未能囊括入海航手中，但相信亦無礙其部署，因為以景觀去對比，海航4幅地更為優勝。

將研究合併發展方案

林浩文表示，由於4幅地皮會合併發展，相信發展商於財務控制、發展風險上會較容易控制，總投資額或會高達350億元至400億元，主要視乎發展商的用料、開則等，預料會以大型豪宅去定位，甚至會有特色頂層「天際屋」之類，「成個規劃會靚過九龍站」，而地面的商舖亦可以更好規劃，發展潛力龐大。

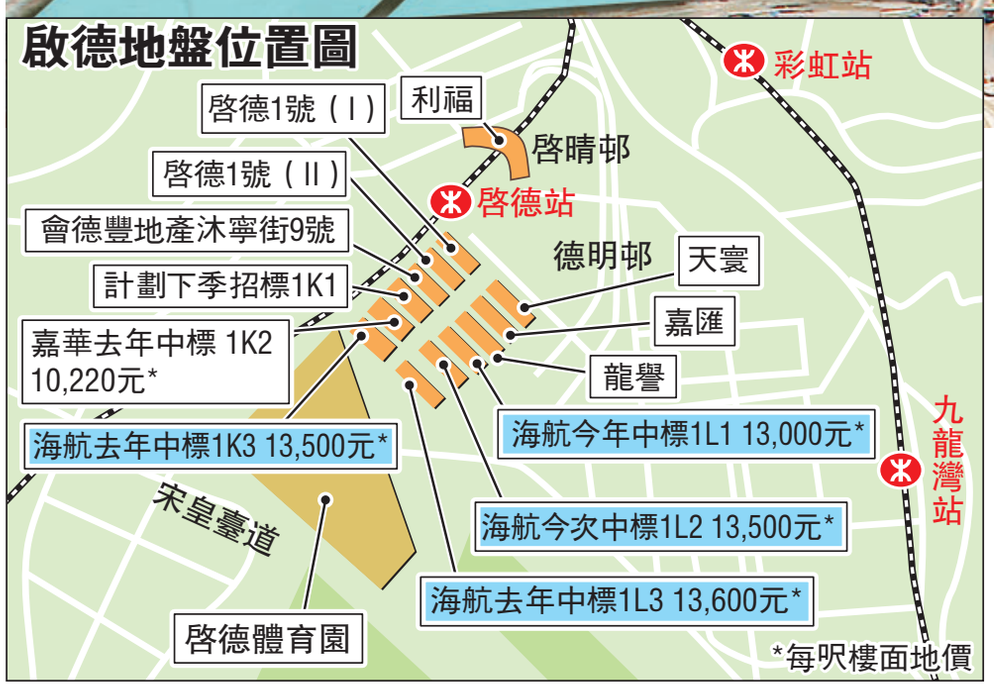
海航：繼續關注區內地塊

投資額龐大，但海航似乎仍未停止其「啟德大地主」的買地步伐。海航發言人昨日回覆，指「海航集團正在積極關注該區的其它地塊，如有合適選擇將會繼續積極競投。」公司又指，對香港房地產市場的長遠發展充滿信心。

林浩文表示，現時一手新盤銷情理想，而啟德第1L區2號地盤易於規劃發展，近未來地鐵站，估計總發展成本約110億元，落成後每呎可賣24,000元以上。

他表示，啟德未來仍有多幅地皮，估計各大本地發展商及中資仍會積極投地，但再創新高的機會不大。

▲海航「無懸念」再以74.405億元高價中標啓德地，4個月內共奪區內4幅地皮。 資料圖片



啟德第1L區2號地盤

- 地盤面積：102,064方呎
- 可建樓面：551,138方呎
- 預計提供單位：約860伙
- 地皮成交價：74.405億元
- 每呎樓面地價：13,500元
- 中標財團：海航集團或相關公司

製表：記者 顏倫樂

保利爭客 龍譽今開價

■新地雷霆(左)指匯璽開放式至兩房戶買家可購買Indigo訂做傢具套餐。右為陳漢麟。

■保利高藹華介紹龍譽三房示範單位。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）啟德地再以高價售出，剛巧遇上美國有機會加息，保利置業首個香港發展項目啟德龍譽昨已上載售樓書，今天開價並同步收票，首批至少186伙，分佈於第一及二座，明天將開放示範單位予公眾參觀，最快下周開售。該盤開放式戶最細面積只有228方呎，細絕啟德區。

保利置業(香港)市場銷售部主管高藹華稱，龍譽會以貼市價推出，也會參考同區新盤項目，首批會推出區內未推過的戶型，當中開放式單位很大機會推出，首批單位亦會有特別優惠予買家。

明天開示位 最快下周賣

據資料顯示，項目第1座及第2座戶型為高座，開放式戶的面積228方呎至245方呎，為暫時已上載樓書的啟德項目中，唯一提供有開放式戶型的樓盤。項目共有930伙，1房戶面積304方呎至363方呎，2房戶面積489方呎至549方呎，3房戶面積860方呎至925方呎，4房戶面積1,010方呎至1,147方呎，另有2伙複式單位，面積2,315方呎至2,703方呎。而第3座及第5座為低座，面積746方呎至1,377方呎。項目關鍵日期為2018年12月底。項目主打1房及2房戶，佔整體單位約65%。

高藹華稱，項目約有30%單位望海景，計劃保留部分單位稍後才推售，該盤會由保利置業旗下物業管理公司負責管理。

對於美國加息，高藹華認為，香港銀行按揭息率仍低，料對樓市影響不大。

保利置業(香港)副總經理孔建稱，龍譽為集團在香港首個獨資住宅項目，涉及開放式戶、1房至4房戶，料可滿足市場需求，集團看好香港樓市前景。

星漣海累收1900票

長實地產投資董事郭子威指出，馬鞍山星漣海會視乎明天首輪銷售的情況再加推單位。對於美國議息，他料將會上調0.25厘，但香港不會跟隨，令市況更明朗。消息指，星漣海累積收票約1,900票，超額登記9倍。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳指出，經中原購入星漣海單位的買家，可獲「至尊高CP值按揭優惠」，按息為H加1.3厘，實際息率為1.74厘，並享有貸款額1.5%現金回贈，按揭年期為30年，另買家可享高存息收入，以抵消按息支出60%，即變相實際按息低至0.7厘。

長實地產營業經理楊桂玲稱，明日開售的單位中四房雙套單位佔26伙，其中1座2樓B室為該類單位售價最低的單位，折實售價約2,523萬元，折實呎價15,193元。

匯璽細戶引傢具套餐

新地於南昌站上蓋項目匯璽於本周六發售309伙，市傳累收逾8,300票，超額近26倍。新地副董事總經理雷霆表示，該盤開放式至兩房單位買家可以購買Indigo訂做傢具套餐，方便用家及投資者。新地代理總經理陳漢麟補充，Indigo訂做傢具套餐價錢由4.28萬元至9.488萬元。以2B座G室開放式單位為例，4.28萬元傢具套餐包括8項，坐地書櫃（連書枱）、掛牆書櫃、餐枱、椅子、床頭櫃、雙人床（床架連床褥）以及兩盞枱燈。

雷霆又表示，馬鞍山新盤雲海1期及2期已獲批預售樓花同意書，料下月推售。新地代理總經理胡致遠補充，雲海分別提供353伙分層單位及67幢洋房，後者命名為雲海別墅（Crown of St Barths），間隔由三房三套至四房四套，實用面積2,000方呎至4,000方呎。至於會德豐地產於將軍澳MONTEREY至昨晚累收逾6,500票，超額登記16.4倍。

二手續破頂 翠擁華庭1020萬沽

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）二三線屋苑繼續出現破頂個案。世紀21奇豐物業蔡蓓表示，馬鞍山翠擁華庭15座中層D室，實用面積933方呎，以1,020萬元沽出，創該屋苑分層戶成交價新高，折合呎價10,932元。

原業主於2004年購入上址，當時作價394萬元，持貨12年物業升值約1.6倍。

天水圍嘉湖山莊出現撻訂反價個案，消息指莊景湖居14座低層H室，實用面積550方呎，本月初一度以430萬元成交，及至昨天原訂簽約，業主臨時取消買賣向買方賠訂10萬元並向代理賠足佣金，隨後將物業反價70萬元、以500萬元重新放盤。同時，消息指景湖居9座中層E室，實用面積446方呎，作價420萬元售出，折合呎價9,417元，造價創屋苑兩房分層戶新高。

萬景峯呎價首破1.6萬

中原丘漢偉表示，荃灣萬景峯6座高層C室，實用面積597方呎，以975萬元新高價沽出，折合呎價16,332元，令屋苑呎價首度升穿1.6萬元水平。買家為投資者，按單位市值租金約2.5萬元計，料回報約3.1厘。原業主於2009年以489萬元買入單位，持貨8年單位升值近1倍。

美聯葉劍威表示，粉嶺逸峯1座中層E室開放式戶，實用面積約為299方呎，獲買方追價5萬元以約395萬元成交，折合呎價約為13,211元，呎價創屋苑二手新高。原業主於2013年以約319.9萬元購入物業，現轉售升值約23%。

世紀21富山地產林偉雄表示，新蒲崗采頤花園6座高層J室，實用面積588方呎，原開價608萬元，經議價後以600萬(免補價)沽出，折合呎價10,204元，為該屋苑首宗綠表「六球」成交刷新高。原業主於2000年以169萬元購入物業(免補價)，持貨17年升值約2.5倍。

創匯國際中心最快下月賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒基地產繼九龍灣活化寫字樓項目創豪坊熱銷後，部署短期內乘勢開售長沙灣創匯國際中心。恒地營業(二)部總經理韓家輝表示，創匯國際中心最快兩周後開放現樓示範單位，下月初開售，定價將參考同區附近項目，預計首批單位會有水位。

恒地營業(二)部副總經理蔡韻玲指出，該盤提供約144個寫字樓單位，總建築面積約18萬方呎，單位建築面積約1,100方呎至1,400方呎，全層面積7,400多方呎，實用率約70%，每個單位附設獨立洗手間及獨立分體式冷氣機。另地下設2個商舖，3層停車場提供79個車位，有數個是雙層停車位。項目已屆現樓，管理費每呎低於3元。

韓家輝又稱，負責銷售的西營盤威華商業中心已售出81伙寫字樓單位，佔推出單位逾90%，套現約6.2億元，平均呎價約1.5萬元，本周將加價2%至5%加推10多伙。

中環28 Aberdeen St.下周開價

■簡基富（左一）旗下項目28 Aberdeen St或下周開價。 吳靜儀 攝

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）太古地產前主席簡基富（Keith Kerr）退休後創立the development studio（tds）發展，旗下首個香港住宅項目28 Aberdeen St.坐落於中環Soho核心地段。仲量聯行香港董事總經理曾煥平昨於記者會上表示，項目於昨日上載樓書，並最快於下周開價，首張價單涉及的單位佔整體20%，惟未透露首推多少個單位。他又指定價參考附近項目，目前同區附近項目實用呎價3.5萬元至4萬元，而實用呎租則逾80元，新型住宅呎租更超過100元，看好項目投資回報率，相信能吸引用家及投資者追捧。項目將不設示範單位，但會提供展銷廳予公眾參觀。

簡基富稱，料所有單位均能飽覽附近市景及香港三級歷史建築PMQ元創坊，加上毗鄰主要交通配套及設施，相信受到投資者及用家歡迎。他補充，香港人均收入仍高，加上中資頻搶地，料樓價仍維持高企。至於美國加息長遠對本港樓市有一定影響，但具體程度需視乎加息速度。至於集團未來主力於本港，計劃繼續透過不同途徑覓住宅土儲，目標為10億內項目，但出價不會進取，只會跟隨市價。

資料顯示，鴨巴甸街項目樓高23層，提供38伙標準戶及2伙特色單位，均為1房戶，標準戶面積379方呎至410方呎；2及3樓複式實用789方呎，另連653方呎平台；25樓頂層面積763方呎，連天台510方呎，預計關鍵日期為2017年8月1日，即該發展項目完成的日期。