樓市狂潮

啓德勢再創地王 9宅地估值千億

270度無遮擋海景 呎價料萬五貴過海航

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市火熱，啟德發展區風助火勢，區內地價節節上升進一步扯高樓價，過去4年累計賣出12幅住宅地，合共提供達9,354伙。本報統計顯示，賣地表內還有9幅啟德住宅地可以隨時推出，市場估值達1,060億元，當中8幅更位處臨海跑道區，日後可望270度環迴維港海景。業界對這批靚地期望很高，估計每呎樓面地價由1.4萬元至1.5萬元不等，意味每一幅都可以打破海航集團創下的1.36萬元紀錄，再創新地王。

■賣地表內的啓德臨海地雖偏離啓德站，但景觀位置卻更勝上一輪售出的同區地皮。　資料圖片

■理想城市企業估值部主管張聖典指，8幅跑道區地皮，任何一幅都將打破海航的啓德地價紀錄。資料圖片

啟德下批出售地皮概況

地盤位置	地盤面積(方呎)	可建樓面(方呎)	估值(億元)	每呎樓面地價(元)
住宅				
第1F區1號	175,453	1,228,171	160	13,000
第4A區1號	176,530	1,076,833	156	14,500
第4B區1號	103,119	721,833	101	14,000
第4B區2號	97,414	594,225	83	14,000
第4B區3號	104,454	574,497	80	14,000
第4A區2號	196,981	1,201,584	180	15,000
第4C區1號	102,043	714,301	107	15,000
第4C區2號	105,164	641,500	96	15,000
第4C區3號	117,930	648,615	97	15,000
總計	**1,179,088**	**7,401,559**	**1,060**	
商業/酒店				
第4C區4號	115,110	863,325	78	9,000
第4C區5號	102,043	612,258	55	9,000
總計	**217,153**	**1,475,583**	**133**	

資料來源：地政總署及理想集團　製表：香港文匯報記者顏倫樂

本月16日合景泰富、龍湖地產以72.3億元購入第1K區1號地盤，每呎樓面地價12,563元，略高過估值上限5%。至此，啟德城中部一帶12幅地皮宣告全數賣出，合共提供達9,354伙。賣出的地皮以海航集團第1L區3號地盤的每呎樓面地價最高，達1.36萬元，打破東九龍地價紀錄。然而，啟德區高地價之路應該未到盡頭，香港文匯報資料顯示，現時賣地表內的啟德地皮尚共有11幅，當中住宅地有9幅，酒店地有2幅，勢將成為本財年下半年賣地的新焦點。

舊跑道全海景地登場

值得留意的是，過去啟德區賣出的12幅住宅地，全數位於啟德站以南、啟德城中心位置，但接下來的9幅住宅地，重心將轉到舊跑道一帶，除1幅啟德站以北地皮外，多達8幅住宅地全數位於舊跑道區，亦即郵輪碼頭一帶，當中4幅更正望維港全海景，造價令人期待。

就啟德區剩餘地皮潛在價值，香港文匯報找來月中對中環美利道地皮估值最準的理想城市企業估值部主管張聖典作出估值。他指，該8幅跑道區地皮，估算將介乎每呎樓面地價1.4萬至1.5萬元，即任何一幅都高過目前啟德最貴樓面地價1.36萬元的海航紀錄。他解釋指，啟德地皮近期造價大概在每呎樓面地價1.3萬元左右，但該批位於跑道區的第4A至4C地皮，由於海景非常遼闊，因此預測地價會更貴。

他表示，原本該批臨海地造價還可以更貴，但由於位置上偏離啟德站，而未來擬建的高架鐵路環保連接系統仍在研究當中，落成日期及走線都未有定案，令地價出現折讓。

高架鐵路駁通升值兩成

據政府初步研究，高架鐵路環保連接系統要到2023年才啟用，還要視乎該區的發展步伐、九龍灣驗車中心遷置的時間表等，意味有機會再延遲。他坦言，若交通問題解決，該批靚地估值至少再升兩成以上。

問到金管局近期收緊銀行對發展商地價及建築費融資上限等措施，他認為現時借貸成本低，即使金管局出招，對於發展商買地影響輕微，所以並未因此而調整估值。反而留意到中資瞄準啟德區土地，每每以高價投地，近來迫使不少發展商到其他地區尋寶，變相亦推高各區地價，形成漣漪效應。

4年賣12宅地 提供9354伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德發展區自2013年中開始，至今4年間共批出12幅住宅土地，涉及約614.4萬方呎住宅樓面，提供住宅多達9,354伙。值得留意的是，中資於啟德一帶投地非常進取，多年來合共於該區買入8幅土地，佔該區已售土地的66.7%，單位數量6,104伙，佔比重65.3%，涉及資金更高達429億元，佔比重75%。

商業/酒店地上周五截標

啟德發展區自2013年中開始有土地出售，至2014年5月期間賣出6幅住宅地皮，之後停了兩年多時間，至2016年11月才再次有地皮發售，接連再賣出7幅地皮，包括6幅住宅地及1幢商業地。另外，有1幅商業/酒店地上周五截標，料本周開標。換言之，該一帶至今已售出12幅住宅地以及1幅商業地。

沙中線停一停 地價飆升

翻查資料，當年政府是為配合沙中線大圍至紅磡段最先預計2018年通車，才於2013年開展賣地，惟後來2014年11月因土瓜灣站考古工作而停止車站工程、改動計劃等，造成最少11個月滯後。啟德發展區的賣地進度亦因此暫停，至2015/2016年度才重新啟動賣地，而沙中線大圍至紅磡段最新通車時間亦延至2019年。

值得一提的是，暫停賣地前售出的6幅住宅地，分佈於第1H區及1I區，落成時間由2017年10月至2019年3月不等，意味着不少居民入伙後須面對無鐵路可用的窘局。目前，該6幅地已逐漸成形，除會德豐的地盤未賣外，其餘5幅都分別以樓花形式推出市場發售，造價逐級上升。由去年8月啟德1號(I)首批折實平均呎價14,471元，及後今年1月啟德1號(II)首批折實呎價已升至17,589元，3月龍譽再進一步將首批折實呎價推高至19,808元，至最近天寰首批折實平均呎價才回落至17,888元。而區內各盤最貴一伙呎價更超過3萬元。

海航集團獨佔鰲頭

該區地價升幅更加誇張，暫停賣地前的6幅地，每呎樓面地價才5,428元至6,530元，當時中標財團已有中資影子，包括中海外、保利分別買入2幅及1幅土地，中海外買入的2幅地更為首幅港人港地。至2016年11月後，中資進駐情況更加明顯，此後賣出的6幅住宅地，中資佔了5幅，其中海航集團獨佔4幅，合景泰富及龍湖地產合資中標1幅。地價更加三級跳，樓面地價每方呎10,220元至13,600元。

■啓德1號(I)首批折實平均呎價14,471元，隨後新盤呎價一路飆升。　資料圖片

百萬呎商地王接踵而來

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）繼日前中環美利道地王以逾232億元批出後，上周五再有「地王級別」靚地截標。位於啟德1F區2號地盤商業地上周五收到12份標書，反應較美利道地王收9份標書更好，市場估值133.87億至229.49億元不等，每呎樓面地價約7,000元至1.2萬元。事實上，啟德作為CBD2，商業總樓面共有2,454萬方呎，範圍內共有15幅可作商業發展土地及3幅酒店地可供發售，除上周五截標的1F區2號地盤外，目前僅賣出1幅，位於第1E區2號，由利福國際以73.88億元中標，將發展為SOGO。

總供應2454萬方呎

根據規劃，該區15幅可作商業地發展地皮，11幅分佈於太子道東以南，啟德中部住宅建築群以北，包括去年11月利福國際73.88億元中標的雙子塔式建築「啟德門廊」，擬發展SOGO。而上周五截標的第1F區2號地盤亦屬焦點地盤，範圍內建築物最高1幢不得高於香港主水平基準200米，將建成地標式商廈。

■啓德發展區計劃提供2,454萬方呎商業樓面。　資料圖片

圍繞上述兩幅地標商業地的明渠及龍津橋古蹟一帶為啟德商業帶，未來尚有多幅商業靚地可售。其中，第2A區1號地盤、第1M區1號地盤規模最大，可建樓面分別高達140.7萬呎及95.4萬方呎。其餘4幅可作商業地皮發展的土地位於九龍灣海旁南停機坪，亦即九龍灣國際展貿中心南面，當中第3A區6號地盤，可建商業樓面高達113.7萬方呎。

消化需時 價租受壓

雖然官方銳意建設九龍東成為另一個商業核心區，但由於遠離中區傳統核心區，近年待租率一直高企，換言之不少單位空置，為該區的發展及地價蒙上陰霾。根據戴德梁行早前公佈今年首季寫字樓數據，九龍東(包括觀塘及九龍灣)首季呎租29.72元，現時待租率高達10.7%，僅次於港島南14.1%。該行預計該區租金繼去年下跌2%後，今年料再跌2%至5%。

據地政總署資料，上述15幅可作商業地發展地皮，除上述2幅已推出的地皮外，其餘13幅尚未放入賣地計劃內，要待之後幾個財年才會推出發售。至於跑道區，鄰近啟德郵輪碼頭一帶有3幅酒店地，當中兩幅已安排入本財年賣地計劃內，可建樓面86.3萬方呎及61.22萬方呎。

全區住13.4萬人 扭六壬增1.7萬伙

小資料

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德發展區佔地328公頃，是一個集公營房屋、私人住宅、商業大廈及酒店的大型規劃項目，範圍內更將興建多項核心建築項目，包括大型體育場館、都會公園、郵輪碼頭及地下購物街等。

改劃擴密度平衡規劃

該區原規劃提供3萬多個公私營單位，目標人口8.6萬人，但自2012年開始，政府至少4次透過改變土地用途或放寬發展密度等，將單位數量提升。根據今年2月最新規劃修訂，亦為多年來最大刀闊斧的一次，除放寬住宅密度外，亦將4幅私宅地改為公屋以增加6,000個單位供應，跑道區酒店則由6幅改為3幅，並同時增加商業樓面17%至2,454.1萬方呎等等。

按照最新方案，該區公私營單位多達4.99萬伙，較5年前3.2萬伙足足增加1.79萬伙或55.94%，最新預計總人口大升至13.4萬人，較之前多4.8萬人。當中，公營房屋單位涉2.05萬伙，私人住宅為2.94萬伙。目前該區規劃上共有28幅私宅地供應，當中12幅近4年已售出，另外有9幅放在本財年的賣地表內，其餘仍未推出市場的住宅地還有7幅。