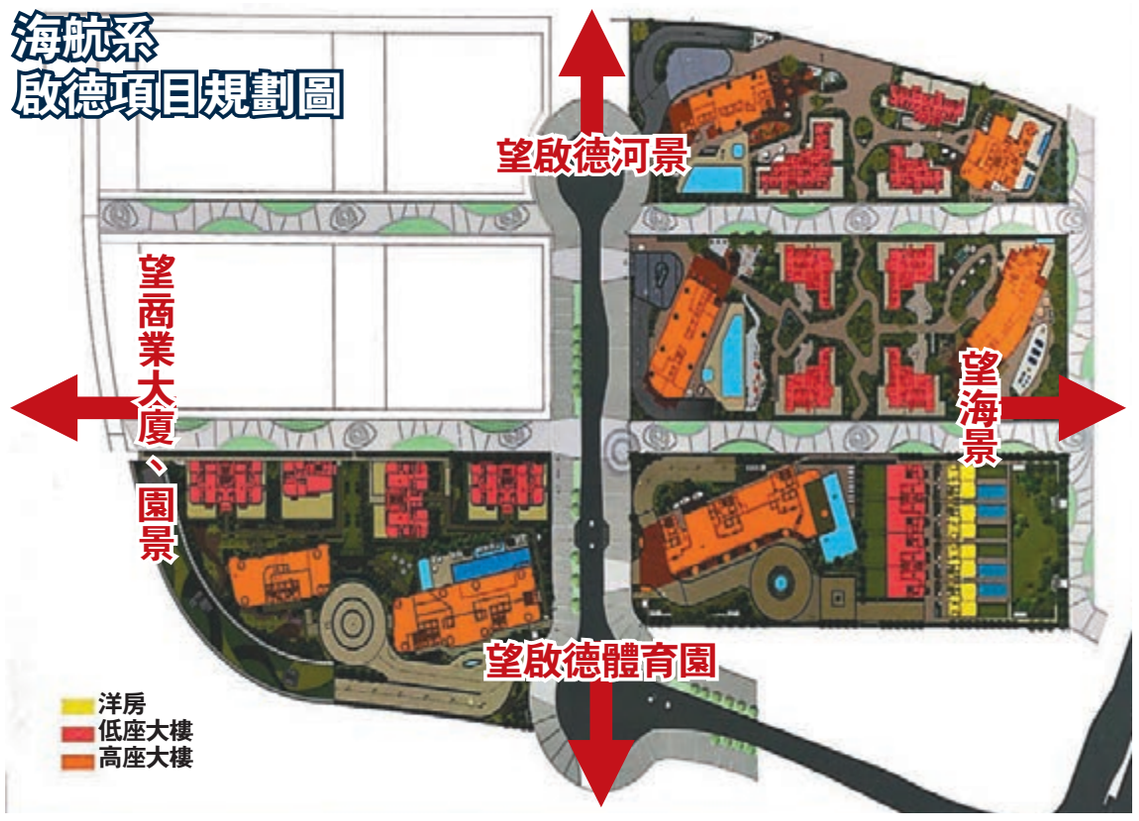
規劃首曝光 海航啓德建1900伙

4地盤聯合動工 員工宿舍按正常賣

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）海航系位於啟德的4幅相鄰地盤昨日舉行動土儀式，發展商首度對外披露項目的樓宇分佈，涉及7幢高座大樓、12幢低座大樓及4座洋房，單位總數約1,900多伙，最細單位面積約380方呎，最大單位則逾2,000方呎，60%至70%的單位望海景，預計2019年第3季預售，2022年落成。



■香港國際建投主席黃琪珺、副主席劉軍春及海航集團副董事長逯鷹參與動工儀式。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

海航實業旗下香港國際建投昨日於啟德發展項目舉行動土儀式，香港國際建投主席黃琪珺表示，4個項目於動土儀式後將陸續啟動，將會統一規劃，聯合開發，以取得協同效應。現場並展示項目的總體規劃圖則，據發展商表示，該圖則已提交屋宇署進行審批，預計本月內將陸續取得進行有關工程的許可證。

圖則料屋宇署月內批許可

根據總體規劃圖則顯示，項目將建7幢高座大樓、12幢低座大樓，以及4座洋房，當中向啟德體育園及海景的西南方向的兩個地盤，由於近乎無遮擋的永久景觀，將建3幢高座大樓，以取得最優質景色。最接近啟德河方向的地盤，亦會建兩座高座大樓(部分單位亦望海景)，餘下兩座高座大樓，亦會於規劃時作出遷就，以取得最多的海景。

而12幢低座大樓亦有部分可望海景，但更多單位望園景、樓景或街景。香港國際建投副主席劉軍春補充，整個項目料最終將會有60%至70%望海景。4幢洋房全部位於第1L區3號地盤內，將全部面海，並設有私家泳池；而4個地盤都會分別提供泳池等會所設施。

資料顯示，海航系於啟德一共擁有4個相鄰地盤，於去年11月起4個月內買入，涉及1L區1至3號地盤及1K區3號地盤，地形呈「L」形，合共涉資272億元，可建樓面高達202.9萬方呎。4幅地盤購入時每呎樓面地價介乎13,000元至13,600元之間。由於其去年首幅買入地的造價相比市場估值貴上1倍有多，引起當時市場嘩然。

項目昨日再被問到融資安排，黃琪珺回應，項目將以多種形式並存的方式取得資金，包括以上市公司作為主體的資金、合夥基金，以及銀行貸款等。目前海航系持有的4幅啟德地中，海航持有第1K區3號地盤及1L區3號地盤，另外兩幅則由國際建投持有，分別是1L區2號地盤及第1L區1號地盤，黃指國際建投旗下兩地目前已沒有融資需要。

香港建投：目前沒融資需要

至於會否與其他香港發展商合作，他坦言有本地發展商曾就啟德項目提出合作建議，但不作詳細披露細節。而早前公司管理層曾透露公司會有部分保留作員工宿舍，他回應說：「這個也要按照市場規則來，按照正常的流程來購房。」問到可會再競投香港地皮發展，黃琪珺無正面回應，只表示仍看好香港樓市發展。

資料顯示，海航系為啟德項目已作出多重融資安排，去年獲銀行批出一筆約35億元過渡期貸款，在今年4至6月期間，國際建投一供二集資92.5億元。至上周，國際建投則公佈與母公司海航實業成立60.3億元的合夥基金，「變相入股」第1K區3號地盤。

問到餘下1幅1L區3號會否有類似財務安排，黃指未有計劃。

啟德發展區住宅地賣出記錄

地盤	可建樓面（方呎）	地價（億元）	樓面呎價（元）	成交日期（月/年）	中標地產商
第1H區1號地盤(啟德1號I)	418,235	22.7	5,428	6/2013	中國海外
第1H區2號地盤(啟德1號II)	462,045	22.7	4,913	6/2013	中國海外
第1I區1號地盤(天寰)	519,794	29.1	5,600	2/2014	建灝地產
第1I區2號地盤(嘉匯)	551,343	29.3	5,330	2/2014	嘉華國際
第1I區3號地盤(龍譽)	600,836	39.2	6,530	2/2014	保利
第1H區3號地盤(Oasis Kai Tak)	413,015	25.2	6,101	5/2014	會德豐
第1K區3號地盤	654,602	88.3	13,500	11/2016	海航系公司
第1L區3號地盤	397,967	54.1	13,600	12/2016	海航系公司
第1K區2號地盤	574,259	58.6	10,220	12/2016	嘉華國際
第1L區1號地盤	425,361	55.2	13,000	1/2017	海航系公司
第1L區2號地盤	551,138	74.4	13,500	3/2017	海航系公司
第1K區1號地盤	575,497	72.3	12,563	5/2017	合景泰富、龍湖地產

資料來源：地政總署 製表：記者 顏倫樂

啟德尚餘9宅地 估值逾1200億

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德發展區佔地達328公頃，為市區最後一幅大型綜合發展地皮，包括商住、體育館及郵輪碼頭等多種用途。自2013年中開始，至今批出12幅住宅土地，涉及約614.4萬方呎樓面。現時賣地表內還有9幅啟德住宅地可以隨時推出，樓面合計逾900萬方呎，市場估值逾1,200億元，續為未來數年主要的土地供應庫。

改劃增密度 增建1.7萬伙

啟德發展區原規劃提供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55.94%，最新預計總人口升至13.4萬人，較之前多4.8萬人。當中，公營房屋涉2.05萬伙，私宅2.94萬伙。

購宅地資金 中資佔75%

目前該區規劃上共有28幅私宅地供應，當中12幅近4年已分別售出。值得留意是，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%，涉及資金高達429億元，佔比重75%。目前，區內尚有9幅啟德私宅地放在本財年的賣地表內，於之後財年將陸續推出。區內其餘仍未公佈出售詳情的住宅地則還有7幅。

商地賣246億 膺總價地王

商業地方面，啟德作為CBD2，商業發展規模龐大，總樓面共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。過去一段時間，區內已售出2幅商業地，涉及樓面逾300萬方呎。

現時賣地表內還有2幅酒店地待售，可建樓面分別86.3萬方呎及61.22萬方呎，餘下11幅商業地則未有公佈出售詳情。

長實中環中心傳402億售出

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）長實（1113）傳以402億元出售中環中心75%權益，呎價約3.3萬元，買家是內地一間石油公司，以及一至兩名本地投資者。去年該商廈叫價每方呎約2.93萬元，一年升值12.6%。長實集團執行董事趙國雄昨回應傳聞時表示，如之前所言，若落實出售會發出通告。

趙國雄：落實會發出通告

昨日有傳媒指，長實決定以402億元出售所持中環中心75%權益。消息指，買家為內地石油集團為首的財團。一年前該商廈已傳出以357億出售75%權益，惟長實高層認為該商廈值400億元以上，最後反價，一年過去長實加價45億元。

消息指，買入中環中心的財團，還有兩名本地物業投資者，其中一位曾在今年初跟其他投資者買入紅磡海名軒商用樓面，曾向領展買過商場。與此同時，長實在業權及融資問題，和買家訂立協議，中環中心更有機會改名，交易或在短期內正式公佈。

長實持有中環中心75%權益，樓面約122萬方呎，以今次出售價計算，呎價約3.3萬元，去年叫價約2.93萬，一年升值12.6%。恒地(0012)今年5月以232.8億元投得美利道地皮，樓面呎價高達5萬元，亦令該區升值。

美銀美林指出售中環中心有助提升長實集團每股資產淨值（NAV）4.4元，屬正面，惟集團有機會將出售所得投放至回報較高的非物業投資上，此舉或會增加集團整體的複雜性。

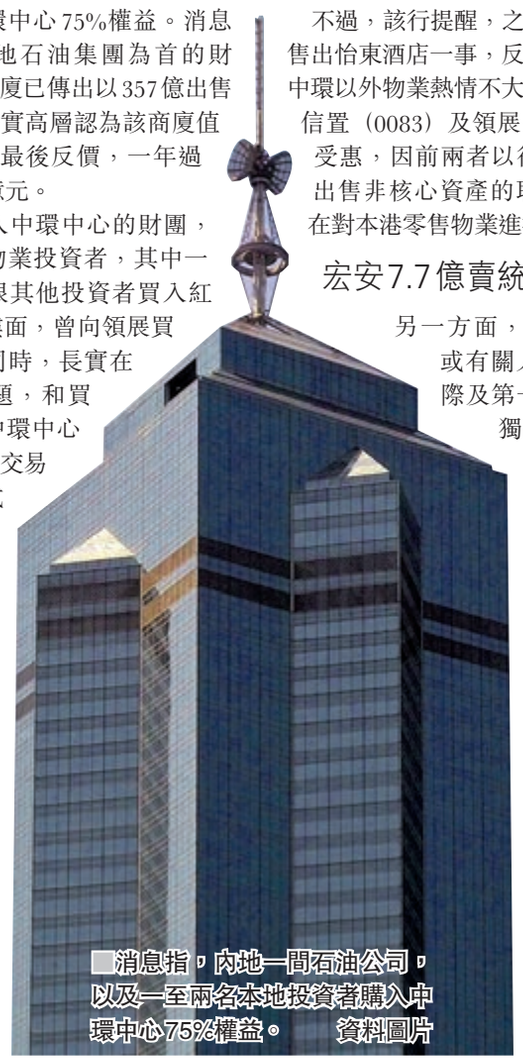
美銀美林料利朗豪坊叫價

美銀美林又指，出售中環中心一事，對其他願意出售資產以釋放價值的本港地產股正面。例如正探討出售朗豪坊辦公大樓的冠君（2778）便可能受惠。

不過，該行提醒，之前文華東方未能售出怡東酒店一事，反映內地投資者對中環以外物業熱情不大。另外，恒地、信置（0083）及領展（0823）亦可能受惠，因前兩者以往已顯示出願意出售非核心資產的取態，後者則正在對本港零售物業進行策略性評估。

宏安7.7億賣統一中心高層

另一方面，宏安地產(1243)或有關人士委託高力國際及第一太平戴維斯為獨家代理，以招標方式放售金鐘統一中心30樓及葵涌九龍貿易中心B座13樓，意向價共11.53億元。前者總面積20,489方呎，意向價約7.78億元，折算呎價約3.79萬元。後者連8個車位出售，物業總面積24,959方呎，意向價約3.75億元，呎價約1.5萬元。


■消息指，內地一間石油公司，以及一至兩名本地投資者購入中環中心75%權益。 資料圖片

逾百人爭海之戀7撻訂貨

■長實何家欣(右)指，My Central已錄5,000人參觀。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

My Central加推資料

單位數目	60伙
實用面積	674–996方呎
售價	2,573萬–4,466萬元
平均呎價	40,255元*/42,788元**
最高折扣	22%
折實價	2,007.6萬–3,483.6萬元
折實平均呎價	31,399元*/33,375元**

*2號價單；**3號價單 製表：記者 梁悅琴

■新地雷霆(左)表示，北角海璇有機會本月開售。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤持續火熱，受颱風影響長實於荃灣海之戀7伙加價重售撻訂戶，延至昨日重售，吸引逾百人排隊輪候揀樓，全數沽清。同屬長實，上環My Central昨日兩度加推單位，合共60伙。

海之戀7伙撻訂重售單位於昨早11時推售，售樓處外有逾百人龍排隊等候揀樓。長實調升該7伙售價，加幅約3%至5%。長實地產投資董事郭子威表示，隨着股市進入超級時代，對樓市後市看高一線，海之戀．愛炫美尚餘三房戶短期內加價，個別極高層戶加幅料高逾10%。

My Central一日兩加推

另一邊廂，上環My Central昨日兩度加推中高層單位，包括兩房及三房戶。長實助理首席經理（營業）何家欣表示，昨午上載第2號價單，共有30伙，集中中高層單位，扣除景觀及樓層因素後，屬原價加推，折實平均呎價31,399元，兩房折實入場2,007.6萬元。至傍晚再上載第3號價單，同樣為30伙，全屬高層單位，折實平均呎價33,375元，兩房折實入場2,044.9萬元。她指，將上載銷售安排，最快本周末前開售。該盤至今已公佈價單單位共有110伙。

她續稱，示範單位開放兩日以來，已錄5,000參觀人次，60%至70%來自港島豪宅區，不少是老牌家族想購買2伙或以上，銷售安排傾向讓家族大手買家優先。

晉海II逾700伙留明年售

至於前日八號風球下仍突擊開價的將軍澳日出康城晉海II，昨日起向公眾開放示範單位及收票。發展商新地副董事總經理雷霆指，市場尚有大批向隅客，為免令準買家失望，因此首推晉海II其中227伙，暫為該盤年內最後一次大型銷售，餘下700多伙將於明年推售，屆時售價料有調整。他補充，北角海璇有機會本月開售。

新地代理總經理陳漢麟續稱，晉海II銷售安排中將設有專為多次入票而未能購入單位的向隅客而設的F組，提供優先選購。是次銷售亦不設大手安排，並會視乎入飛量決定何時推售。

另外，美聯物業吳紹輝指，「視帝」陳展鵬上周六以母親名義購入新地日出康城晉海，單位成交價約1,280萬元。據悉，購置單位屬晉海1A座，為逾700方呎的高層三房單位，陳展鵬家人過去數次都有入票晉海抽籤，至剛過去的周六方抽到較前籌號並成功入市。

OASIS KAI TAK削優惠

其他發展商方面，會德豐地產於啟德OASIS KAI TAK昨公佈取消三張價單中的1%折扣，變相加價。之前凡於簽署臨時買賣合約前讚好「Wheelock Living」facebook專頁的買家，可獲1%折扣。

至於新世界於荃灣柏傲灣昨以2,149.5萬元售出第2A座6樓A室，面積1,252方呎，呎價17,169元。該盤尚餘30伙待售。

東旭苑添7球成交

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）綠表居屋再添「7球」(即700萬元)成交。宏智物業梁志青表示，筲箕灣東旭苑B座中層1室，面積650方呎，上月以743萬元（未補價）成交，創屋苑綠表第三高造價，呎價11,431元。

據房屋委員會資料顯示，深水埗李鄭屋邨錄「雙破頂」，一個面積494方呎低層戶以365萬元（未補價）成交，令該邨綠表造價首次破300萬元，呎價更首度升穿7,000元水平，錄7,389元。

李鄭屋邨低層雙破頂

此外，沙田廣源邨一個高層戶，面積598方呎，以368萬元（未補價）成交，創該公屋綠表價新高，折合呎價6,154元。

南豐廣場呎價1.56萬新高

私宅市場亦錄高價成交，中原伍錦基表示，將軍澳南豐廣場5座高層G室，面積375方呎，作價585萬元成交，呎價15,600元，創屋苑呎價歷史新高。