

9宅地列賣地表 幅幅問鼎「百億級」

數來年地王還看啓德



啓德頂着「商業核心區二」光環，加上港鐵沙中線等，潛在發展價值遠較現時地王所在的長沙灣為高。資料圖片



香港文匯報訊（記者 顏倫樂）今年市場誕生多幅地王，最貴住宅官地紀錄更於一年內兩度被打破，而這個破頂趨勢看來並未停止。據本報取得的測量師行最新估價，目前滾存在賣地表內的9幅啓德住宅地，全部都有潛質做「百億地王」，規模最大的兩幅估價更超過二百億元，極有可能將住宅官地紀錄推上另一個高峰。而9幅地預料可建逾1.15萬伙，總估值高達1,455億元，啓德區明年勢必再執土地供應「牛耳」。



啓德1號(1)去年8月首批折實平均呎價14,471元，至今最高呎價已超過3萬元。資料圖片

啓德發展區下一批住宅地發售概況

| 地盤位置 | 地盤面積 (萬方呎) | 可建樓面 (萬方呎) | 估值 (億元) | 每呎樓面地價 (元) |
|------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|
| 啓德第1F區1號地盤 | 17.54 | 142.11 | 234.5 | 16,500 |
| 啓德第4A區1號地盤 | 17.65 | 107.68 | 156-183.1 | 14,500-17,000 |
| 啓德第4B區1號地盤 | 10.31 | 72.18 | 101-122.7 | 14,000-17,000 |
| 啓德第4B區2號地盤 | 9.74 | 59.42 | 83-101 | 14,000-17,000 |
| 啓德第4B區3號地盤 | 10.44 | 57.44 | 80-100.5 | 14,000-17,500 |
| 啓德第4A區2號地盤 | 19.69 | 120.15 | 180-240.3 | 15,000-20,000 |
| 啓德第4C區1號地盤 | 10.20 | 71.43 | 107-157.1 | 15,000-22,000 |
| 啓德第4C區2號地盤 | 10.51 | 64.15 | 96-154 | 15,000-24,000 |
| 啓德第4C區3號地盤 | 11.79 | 64.86 | 97-162.2 | 15,000-25,000 |
| 總數 | 117.90 | 759.40 | 1,134.5-1,455.4 | |

資料來源：地政總署 估值來源：高力國際、普縉控股 製表：記者 顏倫樂

最近地價不斷創新高，長沙灣興華街西住宅地更以172.88億元的地價登上史上最貴住宅官地寶座。惟時移世易，地王之位明年或要退位讓賢，皆因一批啓德地正從後趕上。香港文匯報翻查現時賣地表內，啓德一帶尚有9幅住宅地及2幅酒店地待售，該批地皮可謂粒粒皆星，全部最高估值都過百億元，介乎100.5億元至240.3億元，每方呎樓面地價由16,500元至25,000元。

部分價值隨時逾200億

該批地皮中，有兩幅規模較大的地皮，分別為啓德第1F區1號地盤毗鄰南豐中標的商業地、啓德第4A區2號地盤，兩幅地的估值都過二百億元，分別為234.5億元及240.3億元。仔細分析該批啓德地，位於跑道區望向維港的4幅地，預計每呎樓面地價過2萬元的地皮，或創九龍區每方呎計地價新高。另外4幅位於後方望向觀塘至九龍灣城市景的用地，則每呎樓面地價1.7萬元以上。

高力國際亞洲估價及諮詢服務部副常務董事張翹楚表示，公司最近對於啓德區地價作出大幅度調升，由以往估計每呎樓面地價約1.3萬元至1.4萬元，提升至1.7萬元至2萬元，升幅達30%至40%。原因之一是该批地皮相當有特色，全港已沒有可作比較的同類市區沿海地。再者，啓德一帶基建愈趨成熟，新商業核心區效應下，加上鐵路效應，將帶動地皮價值。

條件遠勝長沙灣地王

他分析，啓德區的發展潛力較長沙灣區更大。兩個地區相比較，剛成為地王的長沙灣興華街西住宅地，主要靠高鐵路及西九文化區一帶的商業項目帶動價值上升，而啓德則有多項大型基建進行，兼且頂着「商業核心區二」的光環，未來發展潛力更大。當長沙灣地王每呎地價都可以衝到1.75萬元，酒店地到達1.35萬元，啓德地估值則有過之而無不及。

他續說，長沙灣地王給人的感覺更似「隔山打牛」，因為其入住人口主要靠上

述高鐵路及西九文化區的新建商廈推動，而長沙灣區內的新型商廈則集中瓊林街、永康街一帶，與地王所處的臨海位置有所分隔。反觀啓德區，政府本身就打算用作「商業核心區二」，多幢新建商廈帶來大量高收入勞動人口。張氏笑說：「唔買都會租」。

他又以最近推出的新盤來作比較，指北角臨海新盤每呎售價已至5萬元，南昌站新盤亦去到2.5萬元至3萬元，從中可以預見到將來地價的升幅會更高。他預計，接下來啓德區將會多幅地王誕生。

高力料中資轉吼商地

問到中資最近在港投地的活躍度不及以往，張氏指，中資運送資金來港買地並不容易，而過去多次高價買地令人印象深刻，未必符合內地主張「房住不炒」的政策，無論資金運送的難度與政治風險都屬偏高。他預計，未來中資或會傾向競投商業用地或商業項目，住宅地不會係首選，亦會傾向以合資方式買地。

七誕「百億地王」今年史上最癲

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）總結今年地價，癡狂程度可用八個字來形容：「沒有最高，只有更高」。粗略估計政府賣出的住宅或非住宅官地，今年至少出現8幅地王。當中，有3個地王紀錄於1年內被打破兩次，分別為住宅官地、香港地價及長沙灣商業地每呎樓面地價。若連同「一鐵一局」計算，今年就出現7幅「百億地王」，為歷年之最。

地價今年跟隨樓價飛升，發展商投地意慾高漲，至今售出的16幅住宅或非住宅地中，多達8幅「封王」。對上一次大規模出現地王的時間，是2015年上半年，當時售出的10幅住宅地中，有6幅晉身當時地王。惟不得不提2015年9月開始樓市下滑，連跌半年，於2016年4月才重展升勢至今。

長沙灣地王接踵而至

今年市場有多宗矚目地價成交，更有三幅

地王紀錄一破再破，好像鴨洲洲利南道今年2月才剛以逾168億元創全港住宅地總價新高，但未幾紀錄即於11月被長沙灣興華街西住宅地以172.88億元打破，利南道僅保留「港島住宅地總價新高」的名銜。

美利道商地樓面呎價超5萬

全港歷來地價總價新高紀錄的爭持更為激烈，恒地5月以232.8億元「天價」投得中區美利道商業地後，創當時全港最貴地皮紀錄，但不足一個月內旋即被南豐以總地價逾246億元投得的啓德商業地取代。但美利道商業地每呎樓面地價超過5萬元，仍然穩坐全港每呎樓面地價新高的「王座」。

長沙灣商業地的紀錄（不計算純酒店地）亦一再被打破。今年長沙灣一共售出3幅商業地，全數由新世界投得，每呎樓面地價一直企穩七千以上水平，區內商業地王紀錄亦一再被打破。直至8月最貴的

一幅永康街地皮售出，新世界以近30億元投得，每呎樓面地價7,996元，創長沙灣區商業地每呎樓面地價新高，破頂之路才告一段落。

其他地王還有雅居樂陳氏家族投得的大嶼山長沙，以每呎樓面地價19,667元登上離島每呎樓面地價新高；信置投得的沙田馬鞍山白石，亦以每呎樓面地價11,588元創下馬鞍山每呎樓面地價新高；長沙灣興華街西酒店地今年10月底由新地投得，成交價50.6億元，創歷來純酒店地總價新高，其樓面地價13,520元，亦為純酒店地每呎樓面地價歷來新高。

黃竹坑站期期逾百億

而今年市場更湧現7幅百億地王，當中官地誕生4幅，包括上述的鴨洲洲地、長沙灣地王、美利道商業地、啓德商業地。而「一鐵一局」有3幅，分別為市建局中區嘉咸道地盤C及地鐵黃竹坑站第1期及第2期。

政府扭盡六壬 啓德供應近5萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啓德發展區佔地達328公頃，為市區最後的大型綜合發展地皮，包括商住、體育館及郵輪碼頭等多種用途。自2013年中開始，政府至今批出12幅住宅地，涉及約614.4萬方呎樓面。現時賣地表內還有9幅啓德住宅地可以隨時推出，樓面合計逾759萬方呎，可建約1.15萬伙，續為未來數年主要的土地供應庫。

擴容改劃增公營單位

啓德發展區原規劃提供3萬多個公營單位，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，原機場跑道區的酒店地皮則由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，該區公私營單位分別涉2.05萬伙及2.94萬伙，合共多達4.99萬伙，較5年前3.2萬伙足足增加

55.94%，最新預計人口升至13.4萬人，較之前多4.8萬人。據了解，近月區內未有地皮推出，部分原因亦因該一帶正在改劃，目前進度順利，相信土地可於明年陸續登場。

該區規劃上共有28幅私宅地供應，當中12幅經已售出，中資購入8幅土地，佔已售土地66.7%。目前，區內有9幅私宅地放在本財年的賣地表內，而仍未公佈出售詳情的住宅地還有7幅。

另一方面，啓德作為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。

酒店地隨時登上地王

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，最高估值分別達101億元及129.5億元，大有機會打破長沙灣興華街西酒店地王的紀錄。而餘下13幅商業地則未有公佈出售詳情。



政府將原機場跑道區的酒店地皮由6幅改為3幅。資料圖片

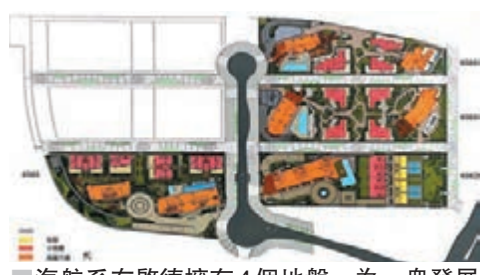
4年賣12宅地 中資愈見進取

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啓德發展區自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，及後停滯兩年多時間，至2016年11月才再次有地發售，並接連再賣出6幅住宅地及2幅商業地。換言之，該一帶至今售出12幅住宅地以及2幅商業地，涉及約614.4萬方呎住宅樓面，提供多達9,354伙單位。

考古工作 賣地受阻

翻查資料，當年政府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及改動計劃等，造成最少11個月滯後。啓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年中，到2021年開通至金鐘段。

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面對無鐵路可用的窘境。目前，該6幅地分別以樓花形式推出市場發售，造價逐級上升。由去年8月啓德1號(1)首批折實平均呎價14,471元，至今最高呎價已超過3萬元。



海航系在啓德擁有4個地盤，為一眾發展商之冠，並已作規劃發展。資料圖片

海航獨佔4地最多

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，中海外及保利分別買入2幅及1幅土地，前者2幅更為首輪港人港地。至2016年11月後，中資進駐更加明顯，此後賣出的6幅住宅地，中資佔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，每方呎急升至10,220元至13,600元，較2014年時的地價飆升56.5%至107%。

總括而言，中資多年來合共於啓德一帶買入8幅住宅地，佔該區已售土地的66.7%，單位數量6,104伙，佔比重65.3%，涉及投地資金更高達429億元，佔比重75%。