

四叔高12%接海航2啓德地

恒地斥資159.6億 呎價逾1.5萬區內新高

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近期身陷財困的海航集團驚見賣地撲水，集團昨宣佈將旗下兩幅啟德地，以159.6億元售予恒地（0012），較一年多前的買入價再高出12%，相當於樓面呎價逾1.5萬元，創區內新高。事實上，日前才傳出集團向新地（0016）等本地發展商尋求貸款，距今僅約1個月便乾脆將地皮轉手予恒地，市場關注海航會否再變賣餘下兩幅地皮解財困。



啟德12幅住宅地賣地資料												
地盤位置	第1H區1號 啟德1號I	第1H區2號 啟德1號II	第1I區1號 天寰	第1I區2號 嘉匯	第1I區3號 龍譽	第1H區3號 OASIS KAI TAK	第1K區3號	第1L區3號	第1K區2號	第1L區1號	第1L區2號	第1K區1號
可建樓面(方呎)	418,235	462,045	519,794	551,343	600,836	413,015	654,602	397,967	574,259	425,361	551,138	575,503
中標地產商	中國海外	中國海外	建源地產	嘉華國際	保利	會德豐	海航系公司	海航系公司	嘉華國際	海航系公司	海航系公司	合景泰富 夥龍湖地產
成交日期(月/年)	6/2013	6/2013	2/2014	2/2014	2/2014	5/2014	11/2016	12/2016	12/2016	1/2017	3/2017	5/2017
地價(億元)	22.7	22.7	29.1	29.3	39.2	25.2	88.3	54.1	58.6	55.2	74.4	72.3
每呎樓面呎價(元)												
首批折實呎價(元)												
恒地買入樓面呎價(元)												

資料來源：地政總署

製表：記者 顏倫樂

海航集團2016年11月至2017年3月，共豪斥272億元在啟德掃入4幅住宅地，呎價貴絕區內，不過「巨無霸地盤」建立至今僅一年多便告瓦解。集團旗下香港國際建投（0687）昨日宣佈，公司旗下基金的两間附屬公司Total Thrive及Sky Hero，作價近159.6億元售予恒地之附屬公司Shibo及Easco。而Total Thrive及Sky Hero分別持有新九龍內地段6565號及新九龍內地段6562號（分別位於啟德第1K區3號地盤及啟德第1L區3號地盤）。

公司轉讓形式出售

公告指，是次交易以出售公司方式轉讓有關地塊，預期出售事項將於今日（14日）完成。今次兩間公司轉手，意味着交易完成後恒地將間接持有上述兩幅啟德地。

劉軍春：提前回籠資金

香港國際建投董事會副主席劉軍春昨表示，集團與恒地在項目達成共識，而恒地參與啟德區域的地產開發，能夠發揮品牌效應，帶動集團旗下仍持有的另外兩幅啟德地的價值提升，增加協同效應。他指，是次交易亦讓香港國際建投前期投資的基金提前回籠資金，集中現存兩幅啟德地及其他業務發展。另一邊廂，首次插旗於啟德地盤的恒地，昨天回覆香港文匯報查詢時表示，集團很高興買到該區兩幅可望海景的住宅地。翻查資料，是次轉手的兩幅啟德地乃海

航集團於2016年底先後以約88.37億元及54.12億元投得，樓面呎價分別達1.35萬元及1.36萬元，兩度刷新區內新高。如今以近159.6億元轉手，賬面升幅較一年多前買入價142.49億元再高出約17.1億元或12%。兩幅地合共可建樓面近105.3萬方呎，按成交價計，樓面呎價高達15,163元，創區內新高紀錄。

交易完成後，海航系在啟德仍持有兩個地盤，分別為新九龍內地段6564號及6563號（分別位於啟德第1L區1號地盤及啟德第1L區2號地盤），由公司於去年1月及3月分別以約55.2億元及74.41億元中標。

市場關注身陷財困的海航，近期四出「撲水」，包括傳出與新地為首的發展商及其他投資者洽商，為啟德地皮尋求15億至20億美元（約117億至156億港元）貸款融資。並傳出海航期望以啟德地皮作抵押，尋求年息率8厘的貸款。其後新地發言人曾回應，承認雙方展開非常初步的討論，但「什麼都還未發生」。

海航擬售千億資產

事實上，彭博近日引述消息人士指，海航計劃上半年將出售資產籌資1,000億元人民幣還債。目前，集團正洽售旗下倫敦金絲雀碼頭（Canary Wharf）兩座商廈，分別為South Colonnade 30號和Columbus Courtyard 17號。資料顯示，海航系早於2015年以約3.66億英鎊購入兩項目。

恒地發力 一年392億攞地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）作為本港傳統大型地產商，由四叔李兆基領軍的恒地（0012）近年在賣地場上作風可謂積極，最為人樂道的是去年5月以232.8億元購入中區美利道商業地，每呎樓面地價衝上5萬多元，破盡歷來呎價新高。連同剛剛買入的2幅啟德地，集團一年來已斥逾392億元買入官地。

恒地為市場有名的「舊樓王」及「農地王」，於2010年至2015年期間，於賣地場只購入4幅地皮，包括3幅住宅地及1幅商業用地，合共93.123億元。最矚目為46.88億元購入尖沙咀中間道地皮，每呎樓面地價1.38萬元。

美利道商地王最矚目

惟自2015年開始，公司態度轉為積



極，2015年斥36億元買入屯門第56區管翠路地皮，2016年再夥拍帝國集團以逾27億元購入屯門第48區青山公路青山灣段地皮。及至2017年5月，集團更大手斥資232.8億元買入中區美利道商業地，令市場嘩然，每呎樓面地價高達50,064元，打破歷來賣地紀錄的呎價新高，似是對外宣

轉賣官地 地署：股權變動不違地契

香港文匯報訊 近期多幅已賣出官地於市場再度轉手，包括海航昨將2幅啟德住宅地皮轉售予恒地。地政總署昨日回應指，2幅啟德地皮轉讓屬相關土地業權人公司的股權變動，不算違反地契。

業權人履行契約責任不變

地政總署發言人表示，政府透過招標出售土地的土地契約，一般載有條款限制在合約完成證明書（滿意紙）發出前的土地轉讓。一般而言，如果一幅土地是由一間公司購入，該公司便成為土地業權人。土地業權人若將有關土地轉讓與另一人士或公

司，有關土地業權便會轉至該另一人士或公司，土地契約所載的轉讓限制（若）一般是針對這種轉讓。此土地轉讓是有別於土地業權人的股東將其股權出讓，股權出讓並沒有改變有關土地業權及業權人在履行土地契約的責任，因此亦非一般地契需要規限的事項。

此外，一般載有條款規定發展項目須在賣地條件所載的「建築規約」期限內，建成該賣地條件中所訂明的最低樓面總面積，並取得由建築事務監督發出的佔用許可證。一般而言，發展商倘預期能在「建築規約」期限內建成賣地條件所訂明的最

告公司「重返戰場」。再計及剛剛又再斥資逾159.6億元買入2幅啟德地，短短一年間，恒地已斥資392億元買入官地，相當進取。

若再連同2015至2016年以合共63.38億元購入的兩幅地，3年來恒地於賣地場上已花費455.77億元，足足為之前5年買官地的3.89倍。但值得留意，其中以逾36億元購入的屯門第56區管翠路地皮，市傳已經以66億元轉售予恒大（3333）。

除購買官地外，恒地繼續積極增加土地儲備，去年12月先後完成兩幅於新界東北發展區內地皮的補地價，分別位於粉嶺馬屎埔及古洞北，合共補地價共37.7億元，料提供1,800伙。另據中原地產數據，恒地去年登記一手私人住宅買賣金額約130億元，在發展商中排行第五。

樓價地價同步升 作價合理

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）恒地首度駐足啟德區，並創區內呎價新高，業界人士普遍認為成交價合理，反映與樓價升勢同步。至於今次內房因債務問題變賣地皮，他們普遍相信屬個別事件。不過，野村預料香港國際建投將會出售其餘兩幅啟德地。

顯示對後市有信心

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，近年發展商競投政府住宅地難，向其他發展商買地不失為增加土地儲備的方法。是次地皮轉手屬正常市場商業交易，也反映買家對後市及啟德前景的信心。現時一手市況不俗，啟德樓盤銷售理想，加強發展商信心，而地皮亦有CBD2效應。

高力國際副常務董事張翹楚稱，早前觀塘安達臣道地皮樓面呎價達1.2萬元，今次啟德地以1.5萬元易手屬合理範圍內。他又

指，以往一般發展商貸款利率約3厘至5厘，按此估計今次海航將地皮轉手，計及利息及其他使費，集團仍可獲得純利。

買地再轉手料個別

中原測量師行執行董事張競達表示，每呎樓面地價約1.5萬元，雖創區內新高，但溢價實與樓價升勢同步，料是次地皮高價轉手影響屬中性。今番中資發展商將地皮沽售，相信屬個別事件，未必成趨勢。

野村國際集團昨天亦發表報告指，是次成交的兩幅地，海航發展的建築成本為每呎樓面約4,500元，日後將產生毛利虧損。反觀恒地融資成本較低，其建築成本為每呎4,000元，較海航為低，料交易對恒地影響中性。另外，野村預料香港國際建投未來會繼續出售其餘兩幅啟德地，相信本港地產商會感興趣，政府將出售更多土地壓低地價。