

會德豐63.6億接海航啓德地

每呎1.49萬升15% 海航1個月套223億

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)海航系又賣產!旗下1幅啟德住宅地以約63.6億元售予會德豐,每呎樓面地價1.49萬元,較去年初的中標價高15%,溢價率與大市升幅同步,海航今次賬面賺逾8億元。這是海航上月中以159.59億元將2幅啟德地售予恒地後,不足一個月再賣啟德地,3幅地皮共套現逾223億元。海航尚持有1幅啟德地,遠東發展及新地昨均表示有興趣洽購,未來會否賣出最後一幅土儲,相信會成市場焦點。

身陷財務危機的海航系,自去年起已不斷在內外變賣資產套現減債,而在香港,不足一個月內便宣告出售3幅啟德地皮。會德豐昨宣佈,以63.592億元向海航集團系內香港國際建購入啟德1L區1號地皮。本月29日先付成交價兩成的保證金,餘款將於5月16日或之前完成支付。

溢價率與樓市升幅同步

資料顯示,該地盤面積約7.9萬方呎,最高可建樓面42.5萬方呎,按是次手價計算,每呎樓面地價達14,950元。翻查資料,國際建投於去年1月以55.297億元投得該幅地皮,折合樓面呎價1.3萬元,事隔一年後轉手,賬面溢價8.295億元或升值15%。該溢價率與港府最新1月樓價指數較去年同期上升約15.4%的幅度相若。

梁志堅:交易極速落實

會德豐副主席梁志堅昨表示,是次買入價是市價,「恒地以每呎樓面15,200元買入,我哋家只係用14,900元,差唔多」,預計總投資額約90億元,兩年後推售。資料顯示,會德豐於啟德區內的GRAND OASIS KAI TAK,今年1月底推售貨尾的折實平均呎價逾2.2萬元。

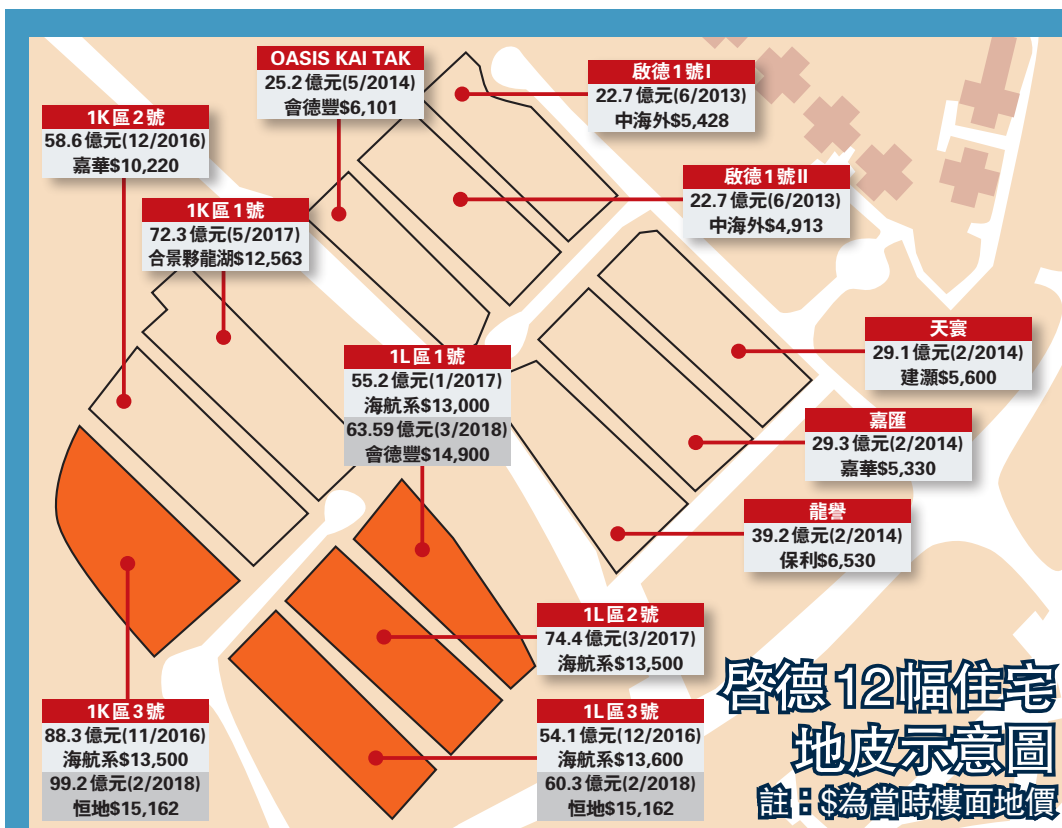
他又指,是次交易較倉促,是近幾天的事。海航在港尚餘一幅地皮,梁志堅稱有向對方洽詢意向,不過對方表示希望先賣一幅,餘下一幅或自行發展。

海航近期四出「撲水」(見表),單計香港已是不足1個月兩度賣出香港土儲,上月13日國際建投公佈,將旗下1L區3號地及1K區3號地售予恒地,套現159.59億元,平均樓面呎價達1.52萬元創區內新高。連同今次的成交,海航系賣出3幅地皮累計套現逾223億元。

遠展新地有意「執二攤」

海航如今尚持有啟德1L區2號地盤,於去年3月以74.405億元投得,可建樓面逾55萬方呎,每呎樓面地價1.35萬元。遠展主席邱達昌昨日表示,看好啟德區發展,倘海航再出售地皮,公司有興趣買入。

至於同樣身在北京的新地主席兼董事總經理郭炳聯亦表示,對海航僅餘的一幅啟德地有興趣。



會德豐梁志堅稱,是次交易較倉促,預計總投資額約90億元。



會德豐所發展的OASIS KAI TAK 2期年初折實均價為22,665元。



湯文亮指,海航一招「麵粉貴過麵包」便將政府多項辣招全部化解。

海航今年以來大舉出售資產減債

時間	交易或消息
2018/3	63.6億元出售啟德第1L區1號地皮予會德豐
2018/3	出售美國連鎖酒店 Park Hotels 九成股權,套現12.36億美元(折算約96.4億港元)
2018/2	159.59億元出售啟德第1K區3號及第1L區3號地皮予恒地
2018/2	計劃將所持美國上市公司 Red Lion Hotels Corporation 的15.8%持股出售,估計涉資近3億港元
2018/2	出售德銀部分股權套現約3億歐元(約28.95億港元),對德銀持股比重由10%減至8.8%
2018/2	集團傳洽售倫敦金絲雀碼頭(Canary Wharf)兩座商廈
2018/1	計劃出售所持西班牙 NH Hotel Group 的29.5%股權,涉資約60.4億港元
2018/1	2.05億澳元(折算約12.96億港元)出售澳洲商廈 One York

整理:記者 蘇洪鏘

在同區添食 為新盤抬轎

特稿

今次再有本地發展商為財困的海航接貨,溢價更達15%,掀起市場熱話。市場分析,該地盤鄰近港鐵啟德站,加上有CBD2概念加持,日後地盤落成後每呎售價可達3萬元水平。而為海航接貨的會德豐,除同區有樓盤在售外,今明兩日亦有重頭大盤推售,今次高價購入地盤,除維持同區土地儲備,亦正好為新盤抬轎,可謂一石二鳥。

區內呎價隨時見3萬

有市場人士分析,啟德區最近期推出的新盤,正是由會德豐所發展,GRAND OASIS KAI TAK,該盤第2期於今年初公佈的首張84伙價單,平均呎

價達27,413元,折實均價為22,665元,貴絕同區新盤開價。發展商早於2014年以每呎樓面地價僅6,101元購入該地盤,事隔4年同區地價飆升1.45倍。今趨新購入的地盤落成後,呎價破3萬元指日可待。

同時,會德豐今、明兩日推售將軍澳日出康城MALIBU,涉及750伙。MALIBU的最新折實平均呎價15,225元,而今次啟德的每呎地價都接近1.5萬元,形成MALIBU「低水」的效果。

測量師稱「計好數」非「癲價」

中原地產測量師黎堅輝表示,是次售出的啟德地皮每呎樓面地價約14,950元,作價合理。CCL在去年升約14%,今番地皮溢價與期內樓價升幅相若,並

且與海航上月沽出的同區兩幅地皮相若,反映發展商是因應市況接貨,未有「癲價」買地。今番啟德地皮鄰近將來的啟德站,預計連同建築成本計,料落成後每方呎售價接近3萬元。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,是次地皮轉手屬正常市場商業交易,相信買家「已計好數」。他續指,地皮有東九龍CBD2效應加持,近年投政府地難,向其他發展商買地也是其中一個增加項目儲備的方法。

前日同系的九龍倉公佈業績,主席兼常務董事吳天海就承認在港投地不容易,故此將部分資金買本地地產股。集團截至去年底股票持倉市值255億元,當中40%為地產相關股份。

香港文匯報記者 蘇洪鏘

湯文亮:海航累港人捱貴樓

香港文匯報訊(記者 蔡競文)「爛攤子就要由香港政府收拾。」近來直言現在不敢叫人買樓的紀惠集團行政總裁湯文亮昨日撰文批評海航「玩轉」啟德地皮,賬面微利沽出地皮,卻令不少人買貴樓。

「今次海航,有人多謝,因為令他們的身家暴漲,亦有人多得海航唔少,因為令他們買貴樓。」湯文亮指,如果沒有海航「勇奪」啟德地皮,相信即使樓價會繼續上升,但幅度都會減少很多。惟事後,其他地產商即以麵粉貴過麵包為藉口,反價封盤,與地產商同步而行的還有很多打算賣樓

的業主。「玩轉」啟德地皮後,海航就將兩幅啟德地皮賣予恒地,一幅賣予會德豐,賬面有微利,但就唔夠買「驚風散」。

另一方面,湯文亮又指,香港政府「真的多得唔唔少」,為壓抑樓價推出的多項辣招,但海航一招「麵粉貴過麵包」便全部化解。而政府為怕市民誤會奪得土地的中標價就是真正的市價,所以決定以不記名方式公開其他標價,連最睇好樓市的評論員都話政府此舉有助穩定樓價。可見今次海航「旋風式」行動,爛攤子最終由香港政府收拾。

小心隨時加息

此外,針對金管局總裁陳德霖在網上發表「港匯轉弱,何懼之有」,湯文亮告誡小心隨時加息。他指,香港銀行界認為金管局不願意見到港元觸及弱方保證,會出手穩定港元,但陳德霖一句何懼之有,銀行家就要重新考慮。而且,陳德霖文章一出,港元立刻轉弱,隨時會觸及港元兌美元的7.85%弱方保證。在回報不斷下降之下,加息可以說是樓市致命傷。打算買樓的市民應有所警惕,不應再盲目追價。

MALIBU收9803票會德豐新紀錄



MALIBU 首批開售單位錄A組大手客近300票。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤入票反應持續火熱,會德豐地產於將軍澳的日出康城MALIBU昨日下午四時截票。消息指,累收9,803票,創出集團系內新盤歷來收票新高紀錄,亦成為今年新盤票王,較今日開售首批500伙超額登記18.6倍,其中A組大手客佔294票。

今明兩日推售750伙

MALIBU將於今日起一連兩天連環推售500伙及250伙,全部集中於第2及3座,包括一至三房戶。今日率先推售的500伙,單位面積由346方呎至802方呎,折實價由536萬元至1,324萬元,當中A組大手客配額共200伙,每人限買1伙至2伙。至於明日推售的250伙,單位面積350方呎至802方呎,折實價由559萬元至1,392萬元。

該盤今日向隅客將自動於明日上午再抽籤安排揀樓次序,明日下午揀樓,但不設大手客,每人可買1至2伙。另外,九龍倉及南豐的山頂MOUNT NICHOLSON昨公佈推出第一期2號洋房招標,洋房面積9,217方呎,下周二截標。長實於荃灣海之戀,愛炫美昨售出

最後1伙三房戶,單位為5A座50樓C室,成交價1,736.9萬港元,平均呎價21,390元。

愛炫美三房單位售罄

長實地產投資董事郭子威稱,項目尚餘四房戶早前公佈於3月19日起加價8%後,不排除上調加價幅度。九龍建築業於西營盤63 Pokfulam昨日再沽9伙,其中第1座21樓B室以1,085.6萬元售出,面積318方呎,呎價34,138元,創項目新高呎價。該盤累售110伙,套現約9.8億元。

Pokfulam呎價3.41萬新高

中國海外於啟德1號II透過招標售出低座12座2樓單位,面積1,583方呎,成交價4,043萬元,呎價25,545元。該盤亦於周二推出2伙招標,分別為低座8座5樓,面積1,606方呎,及低座10座5樓,面積1,569方呎。達威顧問公司顧問戴志華指出,米埔村屋盤伊甸雅苑累售15幢洋房,套現約3.5億元,現正有兩幢洋房進行裝修,將興建游泳池及太陽能電池板,短期內以招標推售。該盤現時尚有8幢已出價單洋房可供發售。

新春長假CCL照破頂

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓價升勢未止,中原城市領先指數CCL、中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass及CCL(中小型單位)指數三大指數本周齊創新高,分別報171.67點、173.41點及171.93點,按周升0.48%、升0.68%及0.61%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,三大指數齊創新高,是反映農曆新年長假當周市況。臨近新春長假,二手成交明顯減少,以致樓價走勢反覆向上。新春後樓市進入傳統季節性旺市,市場不斷湧現創新高成交,相信樓價繼續向升。CCL今年春季目標為175點,現時相差3.33點。CCL(大型單位)報170.39點,雖然按周跌0.18%,仍為歷史第三高。受新春長假影響,豪宅成交減少,以致該指數走勢反覆,但仍連續三周企穩於170點水平以上。

港島創新高 連升4星期

從分區來看,港島CCL Mass報180.42點,連續三周創新高,並連升4周共2.87%。新界西CCL Mass報157.71點,為歷史新高,按周升1.79%。九龍CCL Mass報168.35點,為歷史次高,按周升0.72%。新

太古城標準戶1660萬新高

事實上,新春假期過後,二手樓價屢現破頂成交。美聯吳肇基稱,太古城北海閣高層A室,面積708方呎,去年底叫價1,660萬元放盤,零議價下售出,呎價23,446元,創出該屋苑戶新高呎價。世紀21日昇蔡嘉駿表示,北角和富中心第17座高層A室,面積1,267方呎,3房(1套)連工人房間隔,東北享全海景,以2,820萬元易手,創出該屋苑同類型單位歷史新高成交價。另外,中原地產陳輝麟表示,青衣美景花園5座中層C室,面積329方呎,兩房間隔,以475萬元易手,呎價14,438元,為屋苑分層標準單位呎價首度突破1.4萬元,呎價更創屋苑新高。