

# 新地251億啓德誕三料地王

## 金額史上最勁 呎價1.8萬2個月貴17%

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）香港樓市升勢停不了，市場再現天價地王！新地（0016）以251.61億元投得啟德第1F區1號地盤，成為香港史上總價地王，更為集團首度進駐該區。新地副董事總經理雷雲揚言項目總投資額達400億元，意味除地價外會再投放至少150億元。有測量師相信，項目落成後每呎售價或要3.2萬元，而預備今年出售的啟德跑道區地皮更即時升價15%至每呎樓面地價2.2萬元至2.6萬元。

地政總署昨日公佈，啟德第1F區1號地盤以251.61億元賣出，每呎樓面地價17,776元，除接近市場預期上限(255億元)外，更加刷新本港多項賣地紀錄。翻查本港賣地史，今次地價除貴過去年長沙灣住宅地王的172.88億元，成為住宅官地新地王外，亦貴過啟德區內由南豐於去年5月以逾246億元買入的啟德第1F區2號商業地盤，成為政府官地成交總價新地王，風頭可謂一時無兩。同時，也較啟德區內住宅地價最高紀錄，即海航區內地皮今年3月轉手恒地時，每呎樓面呎價15,162元再高17.24%，成為啟德住宅樓面呎價新地王。

### 港鐵站前 商業地王拱照

今番啟德地王能夠登上「三料地王」寶座，其位置之優越為致勝關鍵，除接近未來啟德港鐵站外，旁邊兩幅拱照的商業地皮都屬「地王」級靚地。一幅為上述南豐的啟德地王，用途為商業及酒店，將建地標式商廈。另一幅為利福國際2016年11月買入的啟德第1E區2號地盤，號稱「啟德門廊」，會發展為SOGO商場。

### 雷霆：總投資額400億

雷霆昨回應指，公司非常高興投到地皮，項目將來可以直駁地鐵和商場，旁邊亦有充足商業配套，可以興建地標式住宅連商場項目，加上政府會投放龐大資源發展該區，「前景秀麗」，預算總投資額約400億元。新地昨晚發出通告，指項目商業部分將留作長線投資收租之用，買地已考

慮土地潛力及香港樓市前景。資料顯示，地王佔地約178,209方呎，可建樓面為1,415,412方呎，包括將由買方興建的安老院舍和長者日間護理中心之政府樓面。當中，住宅總樓面不得超過1,065,927方呎，而商舖發展用總樓面則不得超過349,486方呎，包括興建地下商店街等，並需提供出口連接未來啟德站以及鄰近地皮。

項目發展期止於2024年3月31日，屆時相信啟德站已完工，並可直通中環商業核心區。地皮亦有高度限制，東部位置不得高於主水平基準以上145米，西部位置不得高於主水平基準以上170米。政府曾預測地皮可興建約1,470伙單位，但估計最終單位數量或更多。

### 業界料落成呎售3.2萬

值得一提的是，今次為新地首度進駐啟德發展區，據該集團往績，業界預料地皮必定以豪宅定位，日後開賣時只會貴不會平。萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文預測，地皮日後每呎售價將達3.2萬元或以上，為市場上較為進取預測，中原測量師行則預料達每呎2.8萬元以上。

林浩文認為，今次中標價反映發展商睇好後市及啟德前景，預料「麵粉價」持續高企，短期而言對樓價有支持作用，亦有利啟德住宅的售價及銷情。又估計現時賣地地表內9幅啟德跑道區上的住宅地皮，每呎樓面地價將較之前升15%至約2.2萬元至2.6萬元水平，日後落成每呎會賣3.8萬元或以上。



■啟德第1F區1號地盤在兩幅商業地中間，加上前面為港鐵站，發展商自然願意出高價競逐。 香港文匯報記者曾慶威 攝

### 啟德13幅住宅地最新賣地資料

| 地盤位置    | 1H區1號  | 1H區2號  | 1I區1號  | 1I區2號  | 1I區3號  | 1H區3號  | 1K區2號   | 1L區2號  | 1K區1號  | 1K區3號* | 1L區3號* | 1L區1號** | 1F區1號  |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|
| 成交日期    | 6/2013 | 6/2013 | 2/2014 | 2/2014 | 2/2014 | 5/2014 | 12/2016 | 3/2017 | 5/2017 | 2/2018 | 2/2018 | 3/2018  | 5/2018 |
| 中標地產商   | 中國海外   | 中國海外   | 建瀾地產   | 嘉華國際   | 保利     | 會德豐    | 嘉華國際    | 海航系公司  | 合景彰龍湖  | 恒地     | 恒地     | 會德豐     | 新地     |
| 地價(億元)  | 22.7   | 22.7   | 29.1   | 29.3   | 39.2   | 25.2   | 58.6    | 74.4   | 72.3   | 99.3   | 60.3   | 63.6    | 251.6  |
| 樓面呎價(元) | 5,428  | 4,913  | 5,600  | 5,330  | 6,530  | 6,101  | 10,220  | 13,500 | 12,653 | 15,162 | 15,162 | 14,950  | 17,776 |

\*1K區3號及1L區3號地皮原由海航系公司分別於2016年11月及12月以每呎13,500元及13,600元樓面呎價奪標，隨後轉售予恒地。

\*\*1L區1號地皮原由海航系公司於2017年1月以每呎13,000元樓面呎價奪標，隨後轉售予會德豐。

### 政府官地賣地紀錄

|                    | 排名 | 賣地日期     | 地皮位置           | 成交價(億元) | 樓面地價(元) | 財團              |
|--------------------|----|----------|----------------|---------|---------|-----------------|
| 住宅官地紀錄             | 1  | 2018年5月  | 啟德第1F區1號地      | 251.6   | 17,776  | 新地              |
|                    | 2  | 2017年11月 | 長沙灣興華街西地       | 172.8   | 17,501  | 信置、世茂、會德豐、嘉華及爪哇 |
|                    | 3  | 2017年2月  | 鴨脷洲利南道地        | 168.5   | 22,118  | 龍光、合景泰富         |
| 總地價紀錄<br>(住宅及非住宅地) | 1  | 2018年5月  | 啟德第1F區1號住宅地    | 251.61  | 17,776  | 新地              |
|                    | 2  | 2017年5月  | 啟德第1F區2號商業/酒店地 | 246.1   | 12,863  | 南豐              |
|                    | 3  | 2017年5月  | 中區美利道商業地       | 232.8   | 50,064  | 恒地              |

製表：記者 顏倫樂

## OASIS貨尾 吸實地王吊高賣

■會德豐地產黃光耀（中）表示，有信心招標的啟德OASIS KAI TAK特色戶將創區內新高價。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴、顏倫樂）新地天價中標啟德新商住地王，區內新盤醞釀加價。會德豐地產常務董事黃光耀昨日於地王開標前已表示，旗下OASIS KAI TAK餘下76伙未開價分層戶，會留待地王開標後決定加價幅度，而該盤前日推出招標的低座Mansion B複式特色戶，有信心地王效應下可創出區內新高價。黃光耀表示，OASIS KAI TAK上周加推80伙，過往周末錄逾2,000人參觀示範單位，昨晚已公佈本周五發售50伙，包括開放式、1房至3房單位，市值8.3億元。該盤前日亦推出低座Mansion B複式特色戶招標，面積1,470方呎，4房套房間隔，將於周日截標。

因應市場擔心息口上升，中原及經絡均為該盤推出全期低至H+1.24%低息按揭計劃。中原按揭董事總經理王美鳳指，該按揭全期息口H+1.24%，現金回贈最高1.95%，封頂息口為P減3.1厘。

### 同區龍譽推大單位招標

同區保利置業的龍譽昨亦趁勢推出2伙招標，分別為第2A座25樓A室及第2B座32樓A室，實用面積分別為1,146及1,010方呎，5月31日截標。其他新盤亦趁市旺推售。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，屯門御

半山將於本周六推售次批78伙，價單平均呎價19,975元，售價689.9萬至901.9萬元，若扣除最高折扣優惠，折實平均呎價15,780元，折實價545萬712.5萬元，折實市值逾4億元。

### 御半山或本周六再加推

她指出，由於向隅客眾多，本周六推售時不設大手時段，每人最多限購2伙，並於本周五截票。消息指，截至昨午6時，該盤向隅客復活票近3,000票。她又說，有機會於本周六銷售後再度加推單位，具有加價空間。

長實與帝國集團合作的九龍亞皆老街君柏昨公佈加推最後12伙於本周六發售，買家若選擇「120天即供付款計劃」，可享高達34.5%折扣。該批四房雙套房間隔單位，面積由1,624方呎至1,631方呎，售價由5,700萬元至7,253萬元，折實價由3,734萬元至4,750.7萬元，折實呎價由22,725元至29,253元。長實地產投資董事黃思聰表示，近期豪宅市況熾熱，君柏5月已售17伙，套現逾6億元。

### 名鑄特式戶1.1億售出

此外，新世界發展旗下尖沙咀名鑄以招標形式售出1伙相連特式戶，單位為58樓C室，實用面積2,204方呎，售價1.1億元，呎價49,909元，創同類單位呎價新高。

## 本地蓄用「錢」投樓市一票的啓示

特稿



本港樓價高企，特區政府正就增加土地供應諮詢市場，惟今次由本地龍頭發展商以「天價」、「新高」、「400億投資」等高姿態投得啟德住宅地皮，對市場會帶來什麼啟示？

### 啟德起樓不愁賣 水漲船高

啟德一帶近年孕育多幅地王，地價拾級而上，相比2013年區內賣出的第一幅住宅地（港人港地項目「啟德1號」），當時每呎樓面地價僅5,000元左右，但短短5年間地價足足高了2.6倍。今年海航系公司旗下三幅官地轉讓，令樓面地價飆升至約1.5萬元，而昨日新地王將指標推高至1.77萬元，短短2個月彈升近兩成。地價狂升，樓價又有何理由不水漲船高？

翻查資料，啟德發展區2013年中至2014年5月期間賣出6幅住宅地，樓面呎價由4,913元至6,530元，現時該批樓盤已落成或出售樓花，呎價亦隨年攀升。例如啟德1號(1)2016年8月首批折實平均呎價僅為14,471元，至近期旁邊的龍譽分層單位經已創出區內新高呎

價33,800元，不足兩年相差逾倍。

### 無懼增土地供應 信心爆棚

今次啟德地皮於上周截標僅接獲5份標書，標書數目遜預期，但成交價卻貼近市場預期上限，晉身本港新地王。筆者認為，近年啟德區新盤有價有市，在目前政府正就增加土地供應諮詢市場之際，今次由本地龍頭發展商天價投得地皮更是可圈可點。是次地皮享毗鄰未來沙中線站的優越地利，加上具商業元素，發展潛力大，相信中標發展商除看好該區前景外，同時也對今後樓市極有信心。

業界普遍認為新地王誕生，對本港樓市有正面作用。戴德梁行環球董事、亞太區估價及顧問服務部主管大中華區副總裁趙錦權認為，雖然今年美國加息令本港樓市面對不明朗因素，但這次本地龍頭發展商大手購入發展用地並刷新地王紀錄，反映本地發展商對本港樓市及啟德發展區的前景仍具信心，對樓市起着正面刺激作用。

■香港文匯報記者 顏倫樂



■新地副董事總經理雷雲表示，地皮將興建地標式住宅連商場項目。 資料圖片

## 東九誕宅地王 西九見車位王

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑄、梁悅琴）東九龍啟德誕生新地王，西九龍九龍站凱旋門同樣刷新紀錄，有車位最新以500萬元成交，成為全港次貴車位，亦為九龍區首度車位成交價見「5球」（即500萬元）。

### 凱旋門車位500萬 九龍首宗

土地註冊處資料顯示，九龍站凱旋門一個地庫單號車位本月初以500萬元售出，成為九龍區最貴車位（撇除收購物業），並為全港第二貴車位。原業主於2008年以150萬元購入，賬面獲利350萬元或2.3倍。現時全港最高車位成交價仍是西環維港峰車位所創的518萬元。

此外，美聯物業聯席區域經理鄧文德表示，將軍澳

THE PARKSIDE B層RM雙號電單車位，以26.8萬元交吉成交。原業主於2015年3月斥資3萬元購入，是次轉手賬面大幅獲利23.8萬元，升值近8倍。

### 新界居屋 綠表首登「7球」

至於住宅，新界綠表居屋首登「7球」，中原關煜裕表示，沙田愉翠苑愉居閣中層5室，面積650方呎，作價700萬元（未補價）成交，呎價10,769元，創新界未補價居屋新高，打破年初同屋苑創下的696萬元紀錄。

至於將軍澳維景灣畔錄得「雙破頂」，中原柯勇表示，11座高層F室，面積665方呎，剛以1,260萬元易手，呎價18,947元，造價及呎價均刷新屋苑新高。