

高處未算高 地王排隊來

啟德12地估值年增640億 幅幅過百億



樓市大變局

啟德本月中以251.61億元創出本港史上最貴地王，刺激樓市及地價進一步飆升，今後地王陸續有來，樓市可能高處未算高。啟德一帶位於賣地表內的9幅住宅地及3幅商業地，香港文匯報近日請5間測量師行就相關地皮進行估值，全部都將估值調高介乎6%至20%，12幅地的總

估值由1,472億元至2,010億元，當中一幅住宅地地價高達288.38億元，挑戰新地王寶座。其中普籍集團對12幅地皮的總估值，由去年5月的約1,200億元，調升至最新的約1,840億元，每幅地皮都晉身「百億地王」級別，估值一年增約640億元。

■香港文匯報記者 顏倫樂



張聖典預期今年地價仍高企，但具體要看樓市需求能否可以延續。



啟德新地王誕生後，有測量師行將區內地皮的估值增加約640億元。圖為啟德發展區。資料圖片

啟德作為市區臨海最後一塊大規模用地，近年地價越級跳升，由5年前與將軍澳南一帶地價水平接近（約5,000元），到今日已經與豪宅區地價睇齊。香港文匯報去年5月曾經就啟德一批住宅地請普籍集團（當時舊名「理想城市」）進行估值，該行當時每呎樓面地價約14,000元至15,000元，之後因應市況逐步調整，至最近因應新地王出現，該行將估值大幅調高20%，為各測量師行中最進取，最新估值調高至每呎地價18,000元至23,000元。今次為本報提供估值的測量師行還包括：高力國際、萊坊、中原測量師行及美聯物業測量師行。

區內新地王具指標作用

普籍集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，今次的啟德新地王對該區地價有指標作用，而且最近市況繼續熾熱，多個新盤開售都仍然見到承接，反映市道暢旺，因此該行對啟德區於賣地表內的12幅地皮的賣地相當樂觀，全部調高估值，平均升幅達到20%。集團又預計今年接下來地價仍然高企，

但具體要看樓市需求是否可以延續旺勢。問到若多幅啟德土地於本年度賣出，會否對後市造成壓力，張聖典指，如果政府於短時間內大量推出啟德土地，的確會令地價受壓，從而影響日後單位賣價，但政府也會衡量多個因素，例如不想被市場指平賣土地、影響庫房收入等，相信政府不會於同一個財政年度全推啟德用地，而發展商於幾年後亦預料會錯開彼此賣樓時間，避免惡性競爭。

啟德變豪宅區享高估值

張聖典去年對於啟德碼頭區的住宅地皮估值較為保守，當時認為遠離啟德站，對估值有影響，但今天已不能同日而語。他解釋，當時他尚把該區視為大眾化市場，但隨着該區多塊地皮以高價成交，而啟德碼頭區地皮望向無垠維港景，「賣一幅少一幅」，他現已視該區為豪宅區去估值，交通因素對於豪宅區的影響性相對較弱，故此有條件大幅調高估值。

對於啟德酒店地的估值，普籍集團前後差距較住宅地更多。據本報去年5月查詢，

當時該行預測酒店地每呎樓面地價約9,000元，但今天已升至18,000元，前後上升1倍。他指，去年估值時啟德尚未出現商業地王，而之後長沙灣酒店地以高價批出，旅遊業亦見復甦，該行於是相應調高估值。他說：「啟德仲要有個郵輪碼頭，望全維港景，價值只有更高。」

賣地表9宅地可建逾萬伙

根據政府規劃，該區共有約28幅私宅地供應，當中13幅經已在過去5年內售出，涉及約755.95萬方呎樓面，提供逾10,800伙。另外有9幅住宅地已放入賣地表內，總樓面逾674.73萬方呎，可建逾萬伙單位，市場估值最多達1,526億元，成為未來1至2年內政府手上最重要的土地供應來源。

而作為「CBD2」，啟德商業發展規模龐大，總樓面共2,454萬方呎，共有約15幅可作商業發展用地及3幅酒店地可供發售，現時已售出2幅，涉及300.98萬方呎樓面，並有3幅商業或酒店地放在賣地表內，涉及255.62萬方呎樓面，市場估值最高達484億元。

啟德地價5年飆2.6倍 拉升樓價

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德發展區潛力龐大，為近年香港最受矚目的地區，區內無論地價與樓價的升幅都大幅跑贏大市。以地價為例，5年間最平與最貴地價就已相差近2.6倍。而近2年間該區賣出的新樓，更加由一開始首批平均呎價約1.4萬元，升至今年初區內新盤首批開價的22,665元，前後升幅約六成，而其間大市升幅僅約25%。

回看該區5年前賣出的首幅私人土地，亦即今天已落成的港人港地項目「啟德1號」，當時每方呎樓面地價僅5,000元，但滄海桑田，今年海航系公司旗下三幅官地轉讓，樓面地價

已直線飆升至約1.5萬元，近日賣出的啟德新地王更將紀錄進一步推高至每呎1.77萬元，2個月地價又彈升近兩成，總計5年間該區地價前後足足升約2.6倍。

區內樓價18個月漲57%

這裡值得一提的，是中資原本於啟德發展區內派駐重兵，該區13幅地之中，有8幅由中資財團投得，港資僅得5幅。但由海航系投得的4幅地，今年初有3幅轉售予恒地及會德豐，港資於啟德所取得的地塊即時躍升至8幅，令啟德由中資為主的局面出現改變。

地價急升的同時，樓價的升幅亦令人咋

舌。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，每呎樓面地價僅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。

舉例，「啟德1號（I）」2016年8月首批折實平均呎價僅為14,471元，但至今年1月，鄰近的OASIS KAI TAK 2期首批單位折實平均呎價已升至22,665元，短短1年6個月裡，該區的開價就升了57%，最近區內新盤龍譽的分層戶，甚至已有單位以每方呎3.5萬元售出，創出區內標準戶新高。但翻查今年1月與2016年8月的差佔署樓價指數，期間整體樓價升幅只得25%。

樓市承接見真章

樓市續升溫 福禍難料

兩年後的樓市會怎樣？由現時掌握的數據預測，一般估計本港將跟隨美國加息，假設每年溫和加息1厘，兩年後實際利率應升至約4.15厘，而私人住宅未來3至4年潛在供應量，相信會逐步升至10萬伙或以上；樓價方面，差佔署樓價指數於今年3月報368.4點，升勢已經延續兩年，創有紀錄以來最長升浪，已經累升35.7%。同時，政府正研究開徵新樓空置稅或重推要在限期內推盤等措，加上美朝地緣政治及中美、美歐貿易爭端等諸多不明朗因素……任憑誰也知道樓市的風險正在累積，然而在爆煲前還可高升幾多，就只有歷史能告訴我們了。

■香港文匯報記者 顏倫樂

市區地王接力出 樓市承接見真章

樓市高燒，過去罕見的高地價地王變成司空見慣現象，去年至今，就有高達6幅百億住宅地誕生，這還未計現時身價已經急升的6幅已售出未賣樓花的啟德住宅地，以及目前賣地表內大量市區用地等等。大批市區地於約兩年後陸續開賣，市場承接力勢必受到考驗。

全港地王一年半3度改寫

據香港文匯報統計，近一年半的時間內，百億地王幾乎已去到泛濫的地步，自去年2月鴨洲洲利南道地皮（168.56億元）封王後，地王之位就加快易主，先由同年11月長沙灣長興街西住宅地（172.88億元）奪

得，半年後被新地在本月中的啟德第1F區1號地盤（251.61億元）取代。此外，市場逾百億元地價的住宅地還包括港鐵黃竹坑站第1期及第2期，以及九龍塘龍翔道與獅子山隧道公路交界地皮，即前後有6幅住宅地皮逾百億元。啟德6幅於2016年尾至2017年初賣出地皮亦受帶動而身價飆升，將來樓花售價預料只高不低。

另外，多幅貴重市區地於近年相繼售出，如2016年除啟德一帶外，油塘、九龍塘等都有靚地成交；去年旺角中電總部、油塘通風大樓、觀塘安達臣道對出地皮等亦相繼售出。再加上上市建局多個市區重建項目，可以預見，兩年後樓市競爭將會非常激烈，樓價會由多幅市區靚地主導，承

啟德12幅官地最新估值

地盤位置	可建樓面(方呎)	每呎樓面地價(元)	估值(億元)		
住宅地	第4A區1號地盤	1,076,833	14,000-21,000	150.76-226.14	
	第4A區2號地盤	1,201,584	20,000-24,000	240.32-288.38	
	第4B區1號地盤	721,833	14,000-21,000	101.06-151.59	
	第4B區2號地盤	594,225	14,000-21,000	83.19-124.79	
	第4B區3號地盤	574,497	14,000-21,000	80.43-120.64	
	第4B區4號地盤	573,903	14,500-21,000	83.22-120.52	
	第4C區1號地盤	714,301	20,000-24,000	142.86-171.43	
	第4C區2號地盤	641,500	22,000-24,500	141.13-157.17	
	第4C區3號地盤	648,615	22,000-25,500	142.7-165.4	
	總數	6,747,291		1,165.67-1,526.06	
	商業/酒店地	第4C區4號地盤	863,325	12,000-20,000	103.6-172.67
		第4C區5號地盤	612,384	12,000-20,000	73.49-122.48
第1M區1號地盤 第1M區2號地盤		*1,080,447	12,000-17,500	129.65-189	
總數	2,556,156		306.74-484.15		

*地盤內除商業及酒店用途外，有部分樓面須用作藝術及演藝有關用途
資料來源：地政總署 估值來源：普籍集團、高力國際、萊坊、中原地產、美聯物業
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

風雨廿年 舊機場再起飛

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德發展區的「前世今生」可謂一波三折。原為舊機場，1998年搬遷至大嶼山赤鱗角後，才空出這幅大型市區土地，總規劃面積達328公頃。項目研究及討論近十年，2007年11月有了初步的規劃大綱後，各項工程終於啟動，但期間又因為龍津橋保育問題再延遲工時間，至明年才終於初步通車，前後足足20年才完成整個轉型。

保持跑道原貌 地形獨特

啟德發展區位置極之優越，面向維港，背靠獅子山，再加上龍津橋等古物古蹟豐富，具有深遠的歷史文化意義。當初港人對如何利用這塊地皮提過不少意見，包括起公屋、建大學城等等，但一直未有定案，曬太陽足足十年後，直至2007年才定出初步規劃大綱。由於不填海，啟德一帶將保持跑道原貌，地形相當獨特。板塊內將興建多項核心建築，包括大型體育場館、都會公園、郵輪碼頭及地下購物街等，並美化2.4公里的啟德河。啟德亦釋放多幅珍貴市區土地，包括住宅及商業用地。

但近年一再作出更改，單位數量亦因此大增。資料顯示，啟德區原規劃提供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，增加單位近1.8萬伙。

放寬發展密度 供應增56%

根據去年2月最新修訂，除放寬住宅密度外，亦將4幅私宅地改為公營房屋，以增加6,000伙供應，原機場跑道區的酒店地皮則由6幅改為3幅，同時增加商業樓面17%至2,454.1萬方呎等。改劃後，該區公營單位分別涉2.05萬伙及2.94萬伙，合共4.99萬伙，較5年前增加近56%，最新預計人口升至13.4萬人，較之前多4.8萬人。這裡還有一點小背景告訴讀者。政府之所以在2013年開始賣地，當初是為了配合沙中線最先預計2018年通車，惟後來2014年11月因土瓜灣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。啟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。目前，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。

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2018年5月
星期一
4 1897001 360013
28
天晴酷熱 局部驟雨
氣溫28-33℃ 濕度65-90%
港字第24909 今日出紙3疊9大張 港售8元

