

# 啟德住宅地半年跌價兩成

## 呎價1.45萬符預期 反映樓市回軟具指標作用

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)繼早前山頂地王流標後,昨日開標的啟德地皮造價亦不理想,樓市更添陰霾。地政總署公佈,啟德第4B區3號住宅地,由會德豐地產、新世界發展、恒地、帝國集團4家發展商合資以83.33億元中標。按可建樓面約57.46萬方呎計算,每呎樓面地價約14,502元,相比今年5月新地投得的同區啟德地盤,地價半年下跌約18%。測量師認為,成交價反映市況回軟,料對後市具指標作用。



會德豐副主席梁志堅表示,項目目前仍與合作夥伴研究發展方向。

啟德第4B區3號住宅地為跑道區首幅招標地皮。地政總署公佈,會德豐地產、新世界發展、恒地、帝國集團合資以83.33億元中標,為市場最高出價。雖然此前市場對該地皮估值乎每方呎樓面地價13,800元至16,000元,今次中標價亦位於預期之內,但其實測量師普遍都估計在16,000元水平,即成交價較他們估值跌10%,故不少測量師昨日都對成交地價跌眼鏡。

### 4大仔沙合資83億中標

翻查資料,新地於今年5月以251.61億元中標啟德第1F區1號地盤,每呎樓面地價約17,776元,這意味啟德地價於半年內下瀉約18%。不過,普緒集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典昨回覆香港文匯報查詢時說,新地該幅地皮包含地下街樓面,而且鄰近地鐵站,配套更完善,所以有測量師認為不可直接比較。

而若果與今年初恒地及會德豐向海航系購入的三幅啟德純住宅用地,該三幅地皮每呎樓面地價介乎14,952至15,162元,今次地價與之相比下跌3%至4.4%。

### 預計總投資140億至150億

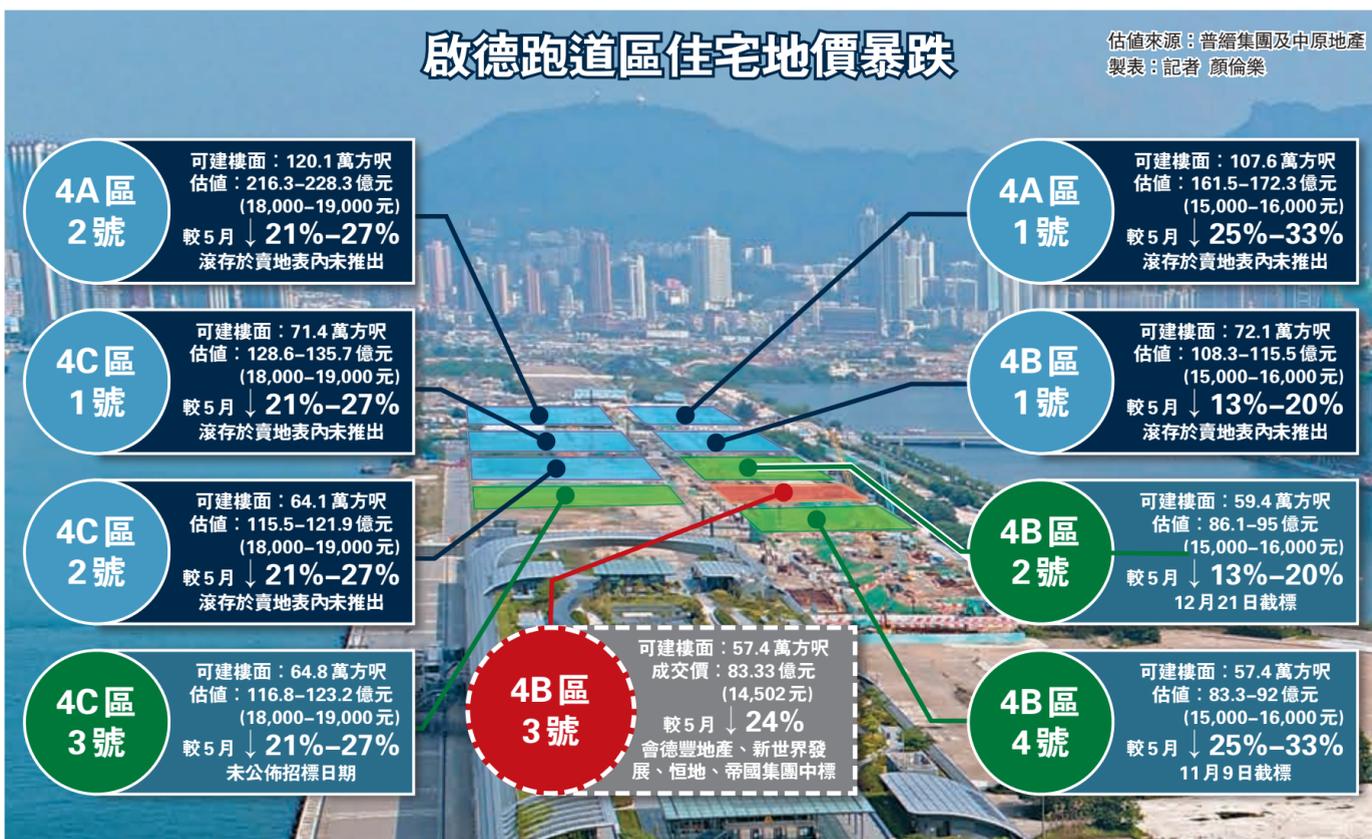
然而,上述年初成交的海航三幅啟德住宅地,位置上相比起來較今次第4B區3號住宅地遜色,故今次地價仍屬於市場預測偏低水平。翻查項目之前截標時收到8份標書,不乏大型地產商身影,包括長實、新地、中海外、嘉華及信置(合資等),這些大財團今次出價更低,一定程度反映對後市看法傾向保守,約一個月後政府公佈啟德地出價資料時,或可一窺究竟。

發展商昨日回應,指地盤位置臨海,大部分單位可享東九龍CBD2核心商業區海景。而會德豐副主席梁志堅回應時透露,項目投資額約為140億元至150億元,但目前仍然與合作夥伴研究項目發展方向。

### 大仔沙組財團顯風險憂慮

美聯測量師行董事林宇彬表示,受到近期市況轉靜及有地皮流標等因素影響,加上啟德跑道區未來潛在住宅地供應較多,故是次批出之地價為市場預期下限,但亦屬合理水平。而發展商以合組財團形式中標,可以攤薄風險,同時反映對後市態度偏向保守。而且往後啟德區一帶仍有多幅地皮推出,預料發展商亦要保留實力,故出價較審慎。

他分析今次地皮造價遜色原因,除近期市況回軟外,地皮景觀亦屬跑道區中「次一等」。該地雖然位置臨海,但料以九龍灣一帶城市景為主,而稍後推出同地段同方向之地皮,相信地價水平相若;至於其餘擁有全海景致之優質地皮,料地價會較高,不但反映位置優勢,料對該區及後市具有指標作用。



# 市況差+位置遜 兩因素致出價保守

最近樓市受中美貿易戰及本港的空置稅等影響,官方樓價指數連跌兩個月,新盤銷情大不如前,二手更出現不少虧蝕個案,市況調整也直接拖累地價。繼山頂地王流標後,多幅住宅地招標反應都不理想。昨日開標的啟德第4B區3號住宅地,上周只收到8份標書,相比之前動輒十多廿份的情況大相逕庭。而且項目位置上於跑道區中屬景色較遜的一批地皮,屬後排望市景地皮,亦令發展商出價有保留。

### 估值大降 庫房或少收300億

戴德梁行環球董事、亞太區估值及顧問服務部主管大中華區副總裁趙錦權表示,發展商出價時會同時考慮興建海濱長廊和行人天橋等配套設施,今次地價反映建築成本增加,預料落成後實用呎價為每呎約3.3萬元。他相信地皮能為區內其餘地皮作一個指標作用。



戴德梁行趙錦權表示,今次地價反映建築成本增加,預料落成後實用呎價為每呎約3.3萬元。

資料顯示,今年賣地表內的啟德區跑道區一帶,一共有9幅住宅地皮待售。其中4幅地皮,政府已安排於今年7月至12月的兩個季度推出招標,包括剛批出的第4B區3號住宅地。值得留意,該4幅地皮中,3幅後排望市景、1幅前排望維港景,目前1幅望維港景地皮仍未公佈任何招標時間表,其餘3幅(包括剛批出地皮)則已有安排,其中1幅將於

### 分攤風險 組財團料持續

普緒集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典亦調低估值,最新估值為跑道區後排每呎樓面地價15,000元至



普緒集團張聖典最新估值為跑道區後排及前排住宅地樓面地價較5月時下調18%至23%。

明日截標。中原測量師行張張達亦認為,啟德第4B區3號住宅地的成交價,預料將成為其餘數幅跑道區後排地皮的地價指標。因此,張氏決定調整同樣位處跑道區後排的兩幅住宅地,由之前約16,000元,下調9%至14,500元。他指出,該地已先後2次調整估值,每呎樓面地價由最初的18,000元,調低至現時14,500元,累積調減幅度達19%。

### 剛批出的啟德第4B區3號住宅地望工廠區等市景,加上配套仍未完善,嚴重影響地價。



剛批出的啟德第4B區3號住宅地望工廠區等市景,加上配套仍未完善,嚴重影響地價。

16,000元,前排每呎樓面地價18,000元至19,000元,與5月時該行估值相比較,下跌18%至23%。對於跑道區9幅住宅地的估值,該行亦由5月時預測的1,425.6億元,大幅調低至最新僅1,099.7億元,下調22.9%。

萊坊執行董事及估值及諮詢部主管林浩文表示,對於明日截標的另一幅啟德第4B區4號住宅地,預計約10個發展商入標,預料亦會有財團合資入標,分攤發展風險。據了解,項目可建樓面574,733方呎,估計每呎樓面地價14,500元至15,500元,估值約83億元至89億元。

香港文匯報記者 顏倫樂

# 銷情告急 新盤推3年成交期



會德豐地產黃光耀希望,新增的長成交期付款方式可以刺激買家的入市意慾。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市前景不明朗,新盤銷情告急,發展商接連出招加快去貨速度。會德豐地產昨日為旗下5個現貨樓尾盤合共88伙推出成交日期長達3年的1,088日超長付款方法,買家先付樓價10%,及後再分10期支付另外10%樓價便可提早入住,即俗稱「先住後付」,待成交時付80%樓價餘款。若於180日內提早成交,可享3%樓價現金回贈。

### 黃光耀:買家處觀望期

會德豐地產常務董事黃光耀表示,推出如此長成交期付款方式並非看淡後市,只是因應第四季樓市成交明顯放緩,個別樓盤價錢較以往回落,買家處處觀望期,希望推出額外優惠刺激買家入市意慾,並認為目前樓市正處鞏固期。而且,今次先住後付條款中,每90日支付一次入住許可費,其實與單位租金相若,期望可吸納更多租轉買的用家入市。

他表示,此長成交期付款方式適用於系

內將軍澳 MONTEREY、CAPRI、屯門 NAPA、何文田 ONE HOMANTIN 及筲箕灣 ISLAND RESIDENCE,涉及73伙已出價單單位及15伙招標單位,優惠期由11月11日至12月31日。

他指出,MONTEREY 累售764伙,尚餘140伙待售,今次只有33伙可享用此長成交期付款方式,包括開放式至四房戶,折實平均呎價22,130元,折實價641萬元至2,674萬元。他稱,該盤已獲批滿意紙,將於月內安排業主收樓程序。

另一方面,他表示,集團目前貨尾單位只有約300伙,只佔集團開售中的5,000伙單位之5%,無計劃將未售單位轉賣為租。至於同系九龍倉與南豐合作的山頂 MOUNT NICHOLSON 上月中截標的6伙,他稱,因出價未符合要求已收回。

### 康城7期次批下月預售

對於10月無發展商申請新盤預售樓花同意書,他認為,個別月份無申請以往都有發生,可能是因之前已有太多申請所致。

他透露,集團計劃12月申請日出康城第7期的第二期預售樓花同意書,涉及單位約500伙。

### 九肚濶濶洋房半億沽出

其他新盤成交方面,永泰地產及萬泰合作的沙田九肚山濶濶濶招標售出H2號洋房,面積2,066方呎,連152方呎平台及303方呎花園,成交價5,123.7萬元,呎價24,800元。

### 近期新盤新增促銷優惠

樓盤	優惠
會德豐5個現樓盤*	推出成交日期1,088日先住後付款方式。
油塘海傲灣	引入80%高成數一按,建築期付款計劃的總折扣增2%,一房及兩房戶獲贈傢具。
筲箕灣逸理	12伙單位減價約10%。
元朗朗城匯	一按由七成增至八成。
元朗 Grand YOHO 第2期	推出成交日期1,060天先住後付款方式。
何文田皓峯及屯門滿名山	推出738天先住後付款方式。

\*包括將軍澳 MONTEREY、CAPRI、屯門 NAPA、何文田 ONE HOMANTIN 及筲箕灣 ISLAND RESIDENCE,涉88伙。

製表:記者 梁悅琴