

啟德宅地1個月跌價13%

中海外逾80億中標 呎價1.35萬重返兩年前

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市下滑,啟德地價大跌。在啟德發展有啟德1號(I)及啟德1號(II)的中國海外再下一城,昨以80.33億元奪得啟德第4B區2號住宅地,惟按可建樓面59.4萬方呎計算,每方呎樓面地價13,523元,直逼市場預期下限,也較上月同區批出地皮下跌近13%,更重返約2年前海航投得的啟德地價水平。有測量師認為,中美貿易戰前景未明,樓市持續下滑,導致發展商提高風險評估,加上同區下月有一幅面向維港景的靚地出售,相信發展商保留資金而下調出價,造成今次地價急跌。

啟德第4B區2號住宅地皮上周五截標,當時收到6份標書,大部分為本地財團,不少更為實力雄厚的大仔沙,好像長實、新地等。而早於上月以每方呎樓面地價14,502元投得毗鄰啟德4B區3號住宅地的財團(會德豐地產、新世界發展、恒地、帝國集團合資)是次亦再度攜手入標。但最終地皮由中國海外以80.33億元投得,每方呎樓面地價13,523元。

總投資120億擬建豪宅

中國海外昨日表示,項目位置優越,將打造成豪宅項目,總投資額將達到120億元。啟德第4B區2號地皮為跑道地段第三幅住宅地皮,佔地面積約97,393方呎,最高可建樓面約594,087方呎。由於地段望向避風塘及市景,市場此前估值約77.2億至92.1億元,每方呎樓面地價約1.3萬至1.55萬元。換言之,今次成交價接近市場預期低位。

而上月同區批出的兩幅地皮,分別為第4B區3號、第4B區4號,前者由上述四間發展商組成財團投得,後者由高銀集團投得,每呎樓面地價分別為14,502元及15,497元。由於第4B區2號至4號地盤的景觀及質素都較接近,按此計算,今次地皮成交價較對上一幅高銀集團投得的啟德地,於短短1個多月內足足下跌12.74%。

樓市氣氛地皮位置影響

普華永道企業發展部總監張聖典坦言,公司之前對地皮每方呎估值亦達到1.5萬元,對今次批出地價低過預期感到意外。但更值得注意的是,今次未有中標的財團中,包括上述4間大型發展商所組成的財團,這意味今次他們就4B區2號地盤的出價較中標價更低,一定程度反映發展商對後市的眼光較之前為淡。

他說:「財團出價更低,反映不同時段入標所面對的不明朗因素不同,最近樓市的調整越來越明顯,下行周期已經展開,而之前中美雙方雖然說暫時停火,但之後又有華為高層被扣事件,令市場對於各樣訊息無法把握,由於不明朗因素持續,相信發展商因此將風險評估提高,降低出價。」

落成實用呎價料達3萬

對於將於明年1月中截標的第4C區3號地盤,由於地皮位於原機場跑道外圍,望全維港海景,始終與後排望避風塘景觀有一定差距,相信仍然會受市場歡迎,因此該行維持之前每呎樓面地價1.9萬元的預測。他預計,今次地盤將來出售時價格可達實用呎價3萬元以上,相信會以大面積的豪宅為主,因為以地段來說遠離鐵路,但靠近海邊及郵輪碼頭等。

翻查資料,中國海外於啟德區早有發展經驗,2013年6月以45.4億元投得兩幅啟德港人港地發展,每方呎樓面地價分別為5,428及4,913元,現已發展為啟德1號(I)及啟德1號(II),是次中標價較5年前高1.49倍及1.75倍。而中海外對上一次投得官地,追溯到2016年2月,以21.3億元投得大埔荔枝山山塘路地皮,可建樓面115.28萬方呎,每方呎樓面地價僅1,848元。

啟德跑道區住宅地皮狀況

第4B區2號

可建樓面(方呎): 594,087
地皮成交價(億元): 80.3388
每呎樓面地價(元): 13,523
成交日期(月/年): 12/2018
中標地產商: 中國海外

第4B區3號

可建樓面(方呎): 574,615
地皮成交價(億元): 83.33
每呎樓面地價(元): 14,502
成交日期(月/年): 11/2018
中標地產商: 會德豐地產、新世界、恒地、帝國集團

第4C區3號

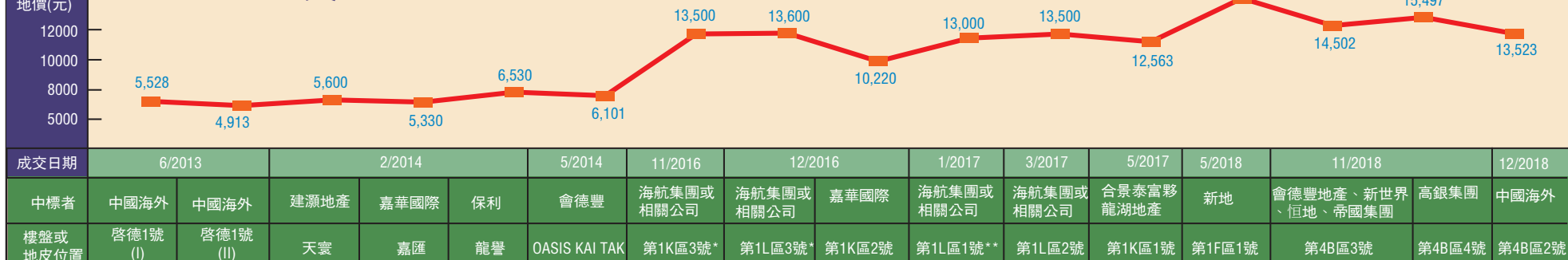
可建樓面(方呎): 648,617
地皮成交價(億元): 104-130(估值)
每呎樓面地價(元): 16,000-20,000
中標地產商: 1月18日截標

第4B區4號

可建樓面(方呎): 574,733
地皮成交價(億元): 89.06
每呎樓面地價(元): 15,497
成交日期(月/年): 11/2018
中標地產商: 高銀集團



啟德住宅地賣地呎價走勢



註: *後來以逾159.6億元出售予恒地,每呎樓面地價15,162元; **後來以63.6億元賣予會德豐地產,每呎樓面地價14,952元

測量師:料留力押前排望維港地

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新一幅啟德住宅地皮昨以低價批出,令人聯想到發展商對後市看法更加保守。有測量師相信,啟德跑道區後排望避風塘及市景的地皮,現時尚餘3幅待售,今次成交價相信會成為後排3地皮的指標,但預料啟德地皮再向下調整的機會不大。至於前排望維港海景的地皮,由於景觀非常優異,相信未必受到影響,仍是發展商競逐投標對象。

對啟德地價有參考性

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表

示,今次地皮的中標價對於啟德未來賣地地價具「參考性」,但相信啟德地皮再向下調整的機會不大。他認為,雖然中標價比預期略低,但未算好差,主要反映地皮質素、近月市況及發展商對後市的態度。加息令成本上升也可能是其中一個影響因素。

他續說,昨日批出的啟德住宅地,雖然景觀開揚但不是「全維港景」,估計未來啟德地價會「兩面走」。後排向觀塘的地價較低,前排向維港的地價較正常。

翻查城規會資料,啟德跑道區一帶共有11幅住宅

地,後排6幅,前排5幅,現時後排已售3幅住宅地,每呎樓面地價分別由13,523元至15,497元。資深測量師張翹楚表示,三幅地的平均價將會為之後餘下未售的後排住宅地有指標作用。

4C區3號地盤見真章

至於即將推出的第4C區3號地盤,為該區首幅推出的前排望全維港海景地皮,張翹楚相信,今次第4B區2號地皮的低價成交,與這幅全維港景住宅地亦有一定關係,原因在於不少發展商將「彈藥」留到這幅地王上。再加上第4B區2號與旁邊兩幅地皮的質素上有一定差距,除了對正醫院外,以啟德跑道區來說,越近碼頭區就越優質,今次地皮相對較遠。

凱滙第四輪收逾1100票

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市一、二手好淡消息交織,由信置牽頭發展的觀塘重建項目凱滙,低價策略奏效,逆市下賣個滿堂紅,至今已套現逾148億元。而第四輪銷售收票也錄得理想反應,發展商指,截至昨日下午3時,累收逾1,100票,暫超額逾4倍,另表示將視乎市場反應,最快下月推出特色戶或加推第2期單位。



田兆源(左)指,凱滙銷售反應熱烈。右為朱美儀。

田兆源補充,是次推售的單位價單總值約31.2億元,折實價總值24.8億元,折實平均呎價為19,892元。市場對1、2房需求殷切,該兩類戶型只佔銷售單位的76%,其中1房佔49伙,而餘下的24%為3房單位,另會視乎市場反應,考慮最快下月推出特色戶以及第2期單位,而1至2期的特色戶共有71伙,最近亦收到不少查詢。田兆源續指,同系大埔白石角項目逸瓏灣8目前正待批預售,有機會明年第一季推售。

「自己友」李正強逾1672萬入市

凱滙大賣,其中亦吸引「自己友」捧場。信置公佈,集團執行董事李正強的聯繫人,於昨天簽訂正式買賣合約,以1,672.68萬元購入觀塘凱滙1個1座49樓B室單位,呎價19,632元。根據成交紀錄冊資料顯示,凱滙1、2期合共售出逾1,200個單位,當中有3伙是由發展商的關連人士所購入。

調查:樓價跌四成 76%無殼蝸牛願上車

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)近年樓市轉勢明顯,看淡樓市前景的市民也大增。星之谷按揭轉介的一項調查顯示,超過一半受訪市民認為未來半年樓價會下跌,反映過去一年中美貿易摩擦持續影響本港樓市氣氛。調查顯示,假若樓價跌40%,合計有76%的無殼蝸牛就計劃入市。

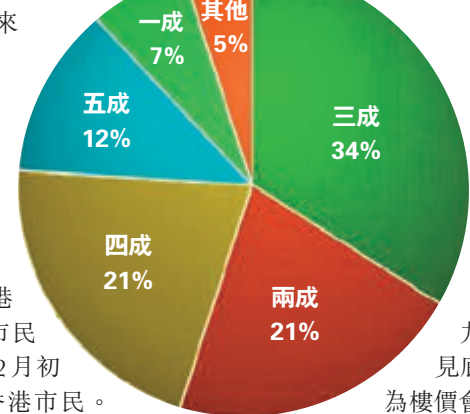
55%人料樓價再跌半年

星之谷按揭轉介近期委託港大民意研究計劃進行「香港市民對未來樓市走向」調查,在12月初訪問超過503名操廣東話的香港市民。受訪者47%為男性,53%為女性。公司昨公佈結果,顯示55%受訪者認為未來6個月樓價會下跌,當中47%估計跌幅為一成,19%猜測跌幅可能達兩成,10%更悲觀地預測樓價較現水平,尚有三成潛在跌幅。

較少受訪者(16%)認為未來6個月樓價會上升,有兩成人認為樓價短期內不會有任何變化。星之谷按揭轉介行政總裁莊錦輝表示,今年第四季樓價已經有顯著

無殼蝸牛樓價

跌多少才打算買樓?



底先兆。

調查亦顯示無論是業主還是無殼蝸牛,大部分人都是對樓市採取觀望態度,不敢輕易出手買樓或再買多一層樓。有樓人士(33%)當中,84%並未有打算再買一層樓。無殼蝸牛們(66%)亦未有趁樓價調整機遇下考慮上車,當中約72%人未有買樓打算。至於樓價跌多少,無殼蝸牛才入市,21%人表示待樓價跌兩成,34%人待跌30%,21%人待跌40%,12%人待跌50%。

相反理論 大市未算悲觀

莊錦輝認為,如果這一輪樓市調整周期屬於熊市,根據相反理論(Contrarian Theory),未來市況走勢與群眾的主流意見往往相反,至少需要八至九成人預測樓價下跌,樓市才真正見底。現時每10個人有超過5個人認為樓價會持續下跌,反映樓市即將出現見