啟德望維港宅地接6標 8大孖沙組兩財團爭

樓市入冬 地產商抱團搶靚地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）本港樓市向下，但優質靚地仍被睇高一線。啟德第4C區3號地盤昨日截標，地盤毗連郵輪碼頭，並望向維港無遮擋永久海景，堪稱豪宅地王級別，吸引多達6個財團入標，除長實、新地、嘉里外，會德豐地產與中國海外、華懋、帝國集團、恒地、新世界發展合共6間財團亦罕有合組財團入標，投標意慾可說相當強勁。目前市場對地皮最高估值全部超過百億元，最高更達129.7億元，每呎樓面地價高達2萬元，有望打破啟德區最高紀錄。

◀ 嘉里表示集團獨資入標。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

▶ 尹紫薇投標後表示，第4C區3號地盤向維港海景，具一定優勢。 香港文匯報記者梁祖彝 攝

綜合市場資訊，昨日有份入標的財團包括長實、新地、嘉里，亦有財團選擇合資，包括嘉華與信置合組的財團，以及由會德豐地產、中國海外、華懋、帝國集團、恒地及新世界發展6間財團合組的財團。嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇昨日於投標後表示，地盤為首幅向維港海景的跑道區地皮，具一定優勢，會根據市價及位置而出價。

信置華懋冀分一杯羹

值得留意的是，上述由會德豐地產等6間發展商所組成的財團，以及由嘉華與信置合組的財團，除信置及華懋外，其餘6間都已在區內「插旗」，過去分別中標啟德跑道區後排的住宅地。翻查資料，其中新世界、會德豐地產、恒地、帝國集團4間財團於去年11月初曾經合組財團，並以83.33億元投得啟德第4B區3號地盤，每呎樓面地價14,502元。而中國海外則於去年12月底以80.3388億元投得啟德第4B區2號地盤，每呎樓面地價13,523元。

業內人士認為，今次會德豐地產等6發展商合組財團攜手出擊，一來增強實力，二來攤分風險，三來由於發展商顯然希望若今次中標後，這幅臨海靚地可以與後排地於發展時取得協同效應。至於華懋雖然未有於跑道區投得地皮發展，但對上一次4B區2號地盤招標時亦有落場投標，雖然最終未能中標，但華懋對啟德跑道區地皮顯然相當有興趣。

料成新地王 估值超百億

資料顯示，啟德第4C區3號地盤佔地約117, 930方呎，可建樓面約648,617方呎。市場料該用地每方呎樓面地價可達1.6萬元至2萬元，估值約104億元至129.7億元。美聯測量師行董事林子彬表示，雖然近期發展商以較低價推盤，但這類優質市區海景地皮極為罕有，相信對發展商有吸引力，地價有望成為跑道區內百億地王。

普縉集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典表示，地盤上的住宅建築分為高層數及低層數部分。地盤最大上蓋面積受限，不可多於地盤範圍40%。高度限制不得高於主水平基準以上95米。項目發展期止於2024年9月30日，預計擬議D3道路上方的高架園景平台將連接跑道區內的項目。發展商亦需就發展項目進行噪音、空氣質素及排污影響評估。

毗鄰商業酒店地將截標

此外，下周五毗鄰昨日截標地皮的啟德第4C區5號地盤亦將截標，但並非住宅地，用途屬於商業或酒店，張聖典預料每方呎樓面地價約15,000元，估值約92億元。據了解，該地最高可建樓面為612,256方呎，最大上蓋面積不可多於地盤範圍70%，高限不得高於主水平基準95米，發展期止於2024年9月30日，規定不可拆售。

啟德跑道區住宅地皮入標及組財團情況

	標書數量	獨資	合資	中標財團
啓德第4C區3號	6	1.長實、2.新地、3.嘉里等	1.嘉華與信置、2.會德豐地產、中國海外、華懋、帝國集團、恒地、新世界發展	-
啓德第4B區2號	6	1.長實、2.中國海外、3.新地、4.華懋	1.嘉華與信置、2.會德豐地產、新世界、恒地、帝國集團	中國海外
啓德第4B區4號地盤	7	1.長實、2.中國海外、3.建灝地產、4.新地、5.高銀集團	1.嘉華與信置、2.會德豐地產、新世界、恒地、帝國集團	高銀集團
啓德第4B區3號地盤	8	1.長實、2.中國海外、3.建灝地產、4.新地、5.高銀集團、6.寶庭重建	1.嘉華與信置、2.會德豐地產、新世界、恒地、帝國集團	新世界、會德豐地產、恒地、帝國集團

■製表：記者 顏倫樂

CCL周跌逾1% 較歷史高位挫1成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）經濟利淡因素持續籠罩，加上一手盤發力搶佔二手客源，進一步加深樓價跌幅，反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL反覆尋底，最新報170.19點，按周跌1.01%，較歷史高位回落近一成。報告又指，四區樓價指數走勢反覆，有機會是樓價尋底先兆，估計第二季樓價可企穩，而上半年CCL目標為160點，將由去年8月高位起計調整約一成半。

報告指，CCL最新報170.19點，按周跌1.01%，較2018年8月12日歷史高位188.64點，回落9.8%，並反映聖誕長假期當周市況。踏入2019年，樓市氣氛明顯好轉，成交量上升，反映有市民搶先入市。展望新春後樓價尋底成功，第二季樓價可企穩。上半年CCL目標為160點，由去年8月高位188點起計調整約一成半。

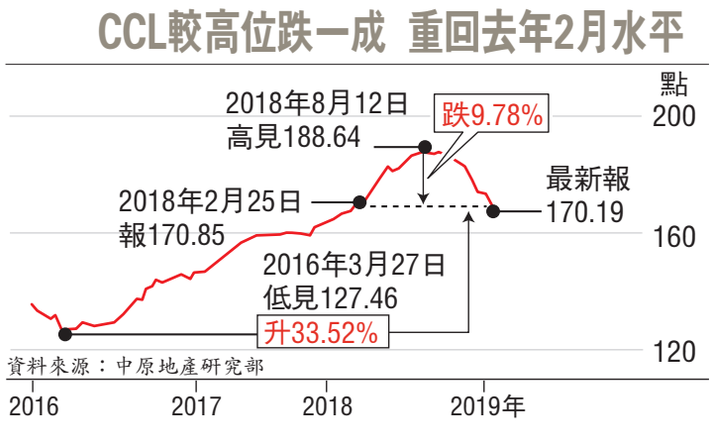
中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今周港九市區樓價跌幅收窄，港島CCL Mass今周跌0.12%，上周跌3.36%。九龍CCL Mass今周跌1.23%，上周跌2.30%。新界樓價走勢同樣反覆，新界東指數轉升為跌，今周跌2.20%，上周升1.54%。新界西指數亦跌幅擴大，今周跌1.70%，上周跌0.95%。四區樓價指數走勢反覆，跌幅呈「一周大，一周小」，有機會是樓價尋底的先兆。估計未來CCL走勢反覆，展望首季成功止跌。

走勢反覆 望首季止跌

黃良昇又表示，九龍CCL Mass報166.55點，連跌3周共3.66%。港島CCL Mass報176.09點，連跌2周共3.48%。新界東CCL Mass報179.80點，結束2周連升。新界西CCL Mass報155.34點，連跌2周共2.63%。

至於中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass則報170.99點，按周跌1.21%。CCL(中小型單位)報169.73點，按周跌1.14%。三大整體指數齊跌2周，CCL跌2.46%、CCL Mass跌2.84%及CCL(中小型單位)跌2.58%。CCL(大型單位)報172.51點，按周跌0.34%，連跌6周僅2.84%。

報告又提到，四大整體指數今周跌幅同樣收窄。CCL今周跌1.01%，上周跌1.47%。CCL Mass今周跌1.21%，上周跌1.65%。CCL(中小型單位)今周跌1.14%，上周跌1.45%。CCL(大型單位)跌0.34%，上周跌1.58%。



逸瓏灣8加推60伙 入場635萬

■逸瓏灣8昨日加推。左為田兆源，右為信置營業部助理總經理梁寶瑤。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤低開搶攻下，信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示，大埔逸瓏灣8以原價加推60伙，折實平均呎價13,655元，扣除最高折扣20.5%後，495方呎折實入場費635.4萬元，該盤將於今日公佈銷售安排，下周開售。

他指出，逸瓏灣8昨日加推60伙，包括35伙兩房戶及25伙三房戶，實用面積490至779方呎，折實價由635.4萬元至1,138.5萬元，折實呎價介乎12,837至14,728元，仍較同區樓盤有25%折讓，首兩張價單合共168伙的市值約16億元。該盤已累收逾350票，用家佔80%，不少為區內分支家庭。

菁雋農曆年後增優惠重推

另一邊廂，近日股價大幅波動的內房企佳源國際與陞域集團合作發展的屯門「龍牀盤」菁雋，去年底以貴絕屯門新盤開售呎價1.69萬元推售，至今僅售2伙，陞域集團主席鄧耀昇昨預告，計劃於農曆新年後增加優惠重推，並坦言，樓市不斷轉變，去年推盤時市況變化很大，若去年推盤時採貼市策略，銷情或較佳。

他又指，與佳源國際合作的另外兩個工商項目，其中屯門活化工廈滙賢一號亦於農曆年後再有新銷售部署，項目累售約73伙，套現逾4億元；而葵涌成功中心正進行活化工程，計劃今年中推售。

鄧耀昇表示，集團與佳源國際的合作關係沒影響，因為佳源在內地的規模，較本港上市部分規模大幾倍，相信股價波動只屬短暫。

鄧耀昇又稱，陞域集團旗下酒店營理品牌TANG'S LIVING GROUP現時提供3,500間客房，有信心兩年內突破5,000間，並期望在2021年上市。他指，家族希望由地產投資公司轉型為綜合發展公司，現時管理資產達600億元，而鄧氏家族旗下持有資產總值則逾500億元，今年仍會投資房產項目，將會透過集團或基金形式入市，亦會沽出約50億元的工商物業。

此外，會德豐地產昨將去年3月1日開價的出康城MALIBU第3B座52樓D室加價5.2%，單位實用面積544方呎，加價後售價1,061.6萬元，呎價19,515元，扣除最高20.5%折扣，折實價約844萬元，折實呎價15,514元，於下周二發售。

新地十四鄉項目獲批 單位近倍增

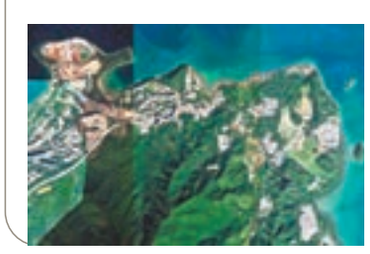
香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新地西貢十四鄉住宅項目早前向城規會申請增加兩成發展密度，單位數量更增至9,500伙，平均單位面積約610方呎（實用面積約540方呎），規劃署早前已表示不反對項目申請，項目最終於昨日有附帶條件下成功通過城規會，預料將成為未來幾年市場上最大型單一住宅項目，相信發展商將會分拆多期發售。

新方案將建9500伙

新地西貢十四鄉超大型住宅項目在2017年10月底以天價158.92億元完成補地價，創史上最大宗農地轉住宅補地價紀錄。發展商其後就項目向城規會呈交新發展計劃，單位數量由之前2013年批准興建的4,930伙，激增近1倍至9,500伙，規模與鴨脷洲海怡半島（約9,812伙）相若，約為四分三個太古城（約12,698伙）。

申請人指，今次新方案是為配合政府增加房屋供應及善用土地發展潛力的政策，新修訂後，住用樓面由之前最多482.8萬方呎，提高至579.3萬方呎，最高建築物高度亦由原本的24層增加至31層。項目將興建46幢16至31層高住用大廈。另外亦會有39幢不多於4層（包括地庫）的非住用大廈，包括商用設施、交通交匯處及住客會所、體育中心、公眾停車場等。

此外，政府公佈，大嶼山長沙嶼南道將於下周五開始招標，2月22日截標。項目地盤面積約221,738方呎，可建樓面約88,695方呎。市場預料該地每方呎樓面地價約1萬元，市場估值約8.87億元。



■新地西貢十四鄉住宅項目。 資料圖片