

啟德首誕百億住宅地王

新地112.6億奪標 樓面地價1.74萬預期下限

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、黎梓田）啟德首幅望全維港景觀地開標！地政總署昨日公佈，新地以112.6億元中標啟德第4C區3號住宅地，按項目可建樓面逾64.86萬方呎計算，每呎樓面地價17,360元，接近市場預期下限。不過，若以該區純住宅地皮來說，呎價屬於新高，並為區內首幅百億住宅地王，如綜合住宅及商業地皮則屬區內次高。業界認為，該地王地段佳，吸引多間大型發展商競投，反應理想，呎價也符合市場預期，料對日後同類地價有一定參考作用。

樓市浮沉未定，惟無礙一班發展商買地意慾。上週五截標的啟德第4C區3號地盤吸引多達6個財團入標，除長實、新地、嘉里外，會德豐地產更聯同中國海外、華懋、帝國集團、恒地及新世界發展合共6間發展商合組「超級財團」入標，但最終仍失落臨海地王，由新地以112.6億元中標。

雷霆：發展地標式豪宅

新地副董事總經理雷霆昨表示，對於再次投到啟德地皮感到非常高興，並認為該地屬跑道區內最優質的住宅地皮，可以盡覽維港至鯉魚門海景，計劃發展成臨海地標式豪宅項目，每個單位均可享海景。雷霆續說，政府未來會投資大量基建發展啟德地區，認為該地「前景係非常之好嘅」，預計總投資約200億元。

區內呎價王 新地摘冠亞

今次為新地於啟德區第二個發展項目，對上一幅為第1F區1號地皮，於去年5月以251.61億元投得，包含住宅樓面1,065,927方呎及商舖發展樓面349,486方呎。至於今次投得地皮，可建住宅樓面648,629方呎，建築分為高層及低層部分，折算每呎樓面地價17,360元，接近市場預期下限。事實上，今次為跑道區首幅賣出的前排望維港海景地皮，對比之前售出的3幅後排望觀塘市景地皮，其造價早被看高一線，市場此前預料每呎樓面地價可達1.6萬元至2萬元，估值104億元至129.7億元。目前，啟德區累售16幅住宅地、2幅商業地及1幅綜合商住地。今次售出的4C區3號地皮，每呎樓面地價於19幅地之中屬次高，最高為同樣由新地投得的第1F區1號地皮，每呎樓面地價達1.78萬元。

景觀不同 鄰地平近三成

不過，單以16幅住宅地來計算，今次開標地皮則創呎價新高，對比同屬跑道區，分別較去年11月及12月底售出的第4B區3號地皮（每呎樓面地價14,502元）及第4B區2號地皮（每呎樓面地價13,523元）高出19.7%及28.3%。至於地皮總價112.6億元亦為住宅地新高，並為區內首幅過百億住宅地王。

全維港景盤 呎售或3萬

萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文表示，今次地皮中標價對該區樓價及地價有指標作用，亦反映發展商對後市的信心及對「全維港景」地皮的渴求。他指，該地優點是擁有全維港海景，但缺點是交通及生活配套不足，估計發展商會興建中小型單位為主，再加上部分大單位及特色戶以利「去貨」，將會是啟德版「海璇」，落成後呎價料賣3萬元或以上，因中標發展商精於「豪宅」發展及銷售。

美聯測量師行董事林子彬表示，是次地皮毗連郵輪碼頭，為跑道區推出的首幅臨海住宅地皮，並由本地大型發展商投得，樓面呎價達17,360元，地價亦較早前多幅跑道地皮為高，反映地段質素，亦符合市場預期，反應理想。事實上，這類市區優質全維港海景項目十分罕有，故吸引多間大型發展商競投，料地價對日後同類地價起參考作用。

陽春，惟樓價下跌趨勢較強，年底樓價將較年初低，不過跌幅有限。施生指，樓市下行的第一個支持位已出現，雖不敢說樓價跌勢已完，但早前跌勢較深的水園嘉湖山莊及沙田第一城的樓價最近已回升，不乏買家還價入市，相信「呢個位會企一企」。

施永青又指，現時整體投資環境不如以往好，中美貿易戰的成因不止是中國龐大的貿易順差，而是美國開始覺得中國威脅到其「一哥」地位，這將影響美國的發鈔紅利。事實上，以往「世界第一哥」美國可以不事出產，依靠印鈔享用

他國生產出來的商品，但正如黑社會「收片」都要很能打一樣。而中國這個崛起的「老二」已成為美國的眼中釘，未來中國將繼續被為難。

貿戰下季或「咁夠又嚟」

施永青稱，中美貿易戰不會「一仗定勝負」，雖然雙方「第一回合」已完結，大家已摸清彼此實力，料短期不會開閘，上半年投資氣氛將保持良好，並由第一季持續至第二季初，不過之後可能會「咁夠又嚟過」，在別處引起紛爭，再度影響樓市交投。另外，由於跌

勢已形成，市場靠依賴用家、實力投資者需求支撐，而投機及跟風的力量減少，故此今年樓市走勢會減慢，大牛市機會較低。

至於施永青認為，政府在市場的功能在於減低交易成本，令資源得以流通，而辣招則背道而馳，建議如樓價沒有明顯上升趨勢，政府應及早「撒辣」。現時已有達六成多人已供滿樓，而餘下供樓人士的供款佔入息比例只是兩成多，小業主沒有過度借貸，加上發展商大部分借貸只佔其公司資產總值兩至三成，兩者均沒有「借凸」，故樓市不存在泡沫。



特稿

啟德第4C區3號地皮以112.6億元售出，每呎樓面地價達17,360元，創區內純住宅地新高，究竟有何啟示？驟眼看地價高昂，但不要忘记地皮望向全維港景，香港文匯報於去年中向測量師查詢時，每呎最高估值達2.55萬元，對比之下，今次中標價已較當時低32%。而且，今次入標競逐者包括由6間發展商所組成「超級財團」，成員不乏大鳄沙，今次落敗顯然其就算彼此分擔風險下，出價仍然保守。所以今次

啟德地王貴嗎？其實只是市價罷了，而且是從跌市中「市價」。

香港文匯報於2017年底及2018年5月都曾經就第4C區3號地皮的估值向測量師查詢，當時市場對後市仍然屬於樂觀，故個別測量師對地皮估值最高達到每方呎樓面地價約2.55萬元。但時移世易，到地皮正式招標時，剛好遇到樓市進入下跌周期，市場最高估值亦因此大跌至每方呎樓面地價2萬元，最終中標價更只是17,360元，與去年中最高估值

足足相差逾三成。

警惕「超級財團」出價保守

值得注意的是，今次地皮吸引6個財團入標，可謂粒粒「巨星」。除一眾傳統大型地產商如長實、新地、嘉里等，會德豐地產更聯同中國海外、華懋、帝國集團、恒地、新世界發展合共6間發展商合組「超級財團」入標，但最終仍然由新地中標。這意味上述超級財團的出價竟然較17,360元為低。至於第二標較中標價低多少則

要等政府之後公佈。

其實地皮之所以逆市仍然能開出高價，更力保百億身價，這都與其優越的地理位置密不可分。反過來想，將來當市場有一幅地段較差的地皮推出招標，呎價會退至何種地步實在令人無法想像。根據政府公佈，大埔白石角優景里與博研路交界將於2月8日截標，目前市場估計每方呎樓面地價約8,000元，未來地價會否持續下跌，屆時便會見真章。

■香港文匯報記者 顏倫樂

跌市中誕地王 有何啟示？



■中原集團施永青(中)、紀惠集團湯文亮(左)及華懋集團蔡宏興(右)暢談樓市走勢。香港文匯報記者潘達文 攝

兩大樓市專家最新睇法

施永青	湯文亮
・今年是「下降年」，年底樓價較年初低	・今年樓價有15%下調空間
・走勢呈先升後回，年初會小陽春	・納米樓跌勢較深
・全年跌幅不會太多	・投資者應伺機吸納優質工商舖

製表：記者 黎梓田

湯文亮：納米樓料更「少少傷心」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）過往納米樓因為「夠平」，相對易於上車，所以在升市中變成搶手貨，不過昨日與施永青一同出席灼見名家論壇的資深投資者湯文亮就指，今年樓價料有約15%下調空間，納米樓業主恐更「少少傷心」，又提醒買家不要浪費首置身份。出席同一場合的華懋集團行政總裁蔡宏興則表示，發展商坐擁穩定現金儲備，看不到有需要劈價開售，整體銷售策略仍以「貨如輪轉」為主。

紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮直言，在今年底時，樓價還有約15%下調空間，但整體走勢穩定，料納米樓跌勢會較深，買了納米樓的業主會有「少少傷心」，又坦言未聽過有業主買了一個納米單位，再買另一個，故此出貨時或有難度。湯文亮認為，想買樓的業主應有耐性，不要浪費首置身份去買納米樓，否則再買樓時要付15%印花稅。

湯文亮建議，政府應將空置稅的年限制由1年延長至2年，給予發展商充足時間賣樓，如果市場息口上行，其成本將會取代空置稅的效果，屆時政府應考慮取消相關稅項。

建議投資者轉購工商舖

另外，湯文亮指，投資者應遠離住宅，伺機吸納優質工商舖物業。他又舉例，以一個3,000萬元的寫字樓，其租金收入已可租住一個4,000萬的住宅物業，反映工商舖回報較住宅理想，並估計兩年後甲級商廈市道會重拾升軌。

至於華懋集團行政總裁蔡宏興表示，市場用家需求仍存在，每間發展商均以不同策略銷售，但整體而言仍以「貨如輪轉」，加上發展商均坐擁穩定現金儲備，看不到有需要劈價開售。而近期部分貼近市價的新盤去貨速度較快，部分項目甚至加價加推，反映市場的接受程度。另目前市場需求仍大，社會資金充裕，集團會物色合適的土地競投。

華懋：資金充裕無需劈價

蔡宏興相信，即使樓價下跌，負資產宗數亦不會太多，因目前香港接近全民就業，按揭市場安全指數仍較高，市場仍有負擔能力。他又提到，金管局收緊銀行按揭成數未能達到政策預期效果，認為政府需要考慮有否改善空間。