

啟德商地王流標 涉5大死因

配套不足客流稀 憂變翻版郵輪碼頭

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市持續回落,繼去年10月山頂文輝道豪宅地流標後,昨日連啟德跑道區商業/酒店地也同樣收場,不足4個月二度官地流標。不少測量師對流標感意外,因上周五該地接獲9份標書,多家大型發展商參與其中,惟全部出價卻未達底價。綜合業界分析,今次流標有「5大死因」(見表),最致命是項目位置,雖坐擁全維港海景,但無論做商場或酒店皆恐要面對現今郵輪碼頭商場客流不足問題,隨時成為另一個死城。

今次流標的啟德第4C區5號地,可建樓面612,256方呎。按照賣地章程規定,若項目作商業及酒店混合發展,總樓面中30%至50%樓面須作酒店,提供約340個至570個房間,且整個項目規定不可拆售。項目上周五截標時收到9份標書,來自長實、新地、九倉、信置等多間實力強勁的發展商。然而,政府昨卻公佈全部出價未達底價,無人奪標。

不足4個月2地王接連流標

業界此前對地皮估值介乎79.6億元至95億元,每方呎樓面地價約1.3萬至1.55萬元,若地皮作酒店發展,極有機會打破之前長沙灣酒店地的50.6億元紀錄,創政府賣地歷來最貴純酒店用地。然而,這幅地王級地皮最終與去年10月另一幅地王級山頂文輝道豪宅地同樣命運,令政府3個多月以來出現第二次官地買賣流標。

梁志堅:不知政府如何計價

有份投標的會德豐副主席梁志堅昨回應時,強調公司是有意發展項目才落標,「唔係有意思做」,出價屬於市價,金額亦不低,已計算不同因素,但就不知道政府是如何計價。

另一方面,政府表示,會持續穩定供應土地,不會因為個別土地的招標結果而受影響,在適當時候會考慮推出該啟德用地的安排。美聯測量師行董事林子彬表示,項目鄰近郵輪碼頭,並擁全維港海景,但亦因尚在發展而配套不完善,同區又未有同類成交可作參考,最終令政府與發展商在地價上出現分歧,導致流標。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文認為,項目發展規模大,回本期或長至十年或廿年,又不能拆售,相信發展商考慮「現金流」因素後,出價偏保守。

普緒集團企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典坦言對流標感意外,因為地皮本身質素高,競標的9間財團不少於同區有發展項目,但最終全部出價未達標,原因料是發展成本高及回本期較長。業界推測,項目地價連建築費投資額將過百億元,風險不低。

張聖典續分析,寫字樓回本期較酒店短,估計部分發展商或傾向發展更多寫字樓樓面,但其價值就較低,與政府用最高的酒店及商業發展的計價出現落差,成為流標原因之一。

資深測量師張翹楚認為,政府或許參考去年5月新地中標同區住宅及商業地皮去評估,當時每方呎樓面地價約17,776元,即使因市況調整折扣,相信仍達1.3萬或1.4萬元,但發展商平衡各因素後的出價或只得每呎8,000元至1.2萬元。他又指,雖然郵輪碼頭運作已久,但客源較窄,很多客人亦住郵輪而不往酒店,加上附近交通不完善,發展商評估往後風險較高,於是出價偏低。

區內已有3個地標式商廈

事實上,啟德一帶不乏商業發展,圍繞興建中的啟德站而建,全部屬於地標式建築。如2016年11月由利福以近74億元投得的商業地,將建兩幢雙子塔商廈,總樓面達106萬方呎,利福已事先張揚會發展SOGO。而南豐2017年5月底以逾246億元投得的啟德第1F區2號商業或零售地盤,亦建兩幢商廈,可建樓面約191萬方呎。

新地去年5月以251.61億元投得的商住項目,亦含有349,486方呎商舖樓面,包括興建地下商店街等,並需提供出口連接啟德站以及鄰近地皮。大量零售樓面及商業樓面供應下,加上全部位置更接近新鐵路。相較之下,跑道區商業地交通不便的缺點更加凸顯,料這亦是地皮被睇低一線的原因。

啟德商業/酒店地流標「死因」

- 1 政府底價定得太高,樓市前景差令發展商出價保守。
- 2 周邊交通仍未完善,郵輪碼頭客源未足以支撐經營。
- 3 投資額過百億元,商業項目回報期長。
- 4 酒店佔30%至50%樓面,且不可拆售,增投資風險。
- 5 同區商業項目位置更優越。

啟德商業/酒店地小檔案

地盤位置:啟德第4C區5號
地皮面積:102,043方呎
地積比率:約6倍
可建樓面:612,256方呎
市場估值:79.6億-95億元
樓面呎價:1.3萬-1.55萬元

入標財團

長實、新地、九倉、信置、鷹君、遠展、建灝、嘉華等

最新進度:流標

製表:記者 顏倫樂



普緒張聖典認為,今次流標或會讓政府重新審視往後該一帶推出地皮的底價。資料圖片
萊坊林浩文相信,今年地價會向下調整約5%至10%。資料圖片

特稿 小陽春難敵樓市經濟寒冬

啟德發展區因多項基建拉動,可說是近年最炙手可熱的新星,無論商業或住宅地皮皆屢創新高。區內住宅銷情亦見理想,更進一步令地皮價值水漲船高。然而,近月樓市進入下跌周期,啟德神話逐漸褪色,除剛出現地皮流標外,早前區內住宅地價亦「低空掠過」,僅僅以接近市場預期下限價批出。有測量師估計,今年地價或再下調約5%至10%,期望政府未來在計算上可以更正「貼市」。

樓市調整 啟德神話褪色

啟德商業/酒店地皮昨日流標,已經是3個多月內第二次官地流標,對市場打擊不少,恐令近期樓市由「乍暖還寒」進入「寒風凜凜」階段。普緒集團企業發展部總監(估值及物業管

理)張聖典認為,今次地皮流標,或會讓政府重新審視往後該一帶推出地皮的底價,亦會重新評估樓市風險,汲取教訓後,下一次推出地皮時的底價料會重新釐訂。

不過,由於今次流標地皮屬於商業性質,亦有測量師持不同意見。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文相信,今次流標應屬於個別事件,不會影響市場氣氛。但他亦坦言,今年地價會向下調整約5%至10%,期望政府未來在計算上可以更正「貼市」。美聯測量師行董事林子彬相信,流標或影響同區內其他商業地皮的招標反應。

全球經濟環境波瀾雲詭

其實,現時全球經濟環境波瀾雲詭,往後幾

個月多件國際事件將會有定案,好像3月底英國正式脫歐,但至今英國議員們仍無法達成一致到底怎樣脫歐。中美貿易戰停戰的90日限期將於3月到期,近日中美官員將一連兩日談判,但彼此分歧頗多,外界普遍並不好看,預料難有重大進展。

最近本港業界均指樓市出現小陽春,但由之前啟德住宅地的出價就可以看出,發展商普遍對於後市評估審慎。其中,啟德跑道區後排型市景的住宅地,去年底每方呎樓面地價已跌至13,523元,較之前旁邊住宅地成交價跌13%。前排型維港景地皮最近由新地以112.6億元中標,每方呎樓面地價17,360元,亦接近市場預期下限價每呎1.6萬元。

■香港文匯報記者 顏倫樂

飛起街外代理 南津·迎岸增回贈



萬科周銘禧表示,屯門上源在農曆新年後將推售天台特色戶,並預料樓市會在節後重拾升軌。資料圖片

長實今年擬推3盤涉2479伙

豬年快到,長實助理首席經理(營業)何家欣昨表示,集團今年有機會推出三個項目,包括將軍澳日出康城8期(1422伙)、波老道項目(181伙)、深水埗海壇街項目(876伙),合共涉及2,479伙單位。至於淺水灣道90號尚餘6幢洋房將採取惜售策略。另外,中國海外地產董事總經理游偉光指,集團今年主力推售飛鵝山項目,共有5間洋房。

另一邊廂,萬科置業(香港)市場營銷與客戶關係部董事周銘禧表示,屯門上源累售589伙,農曆新年後將推售天台特色戶,售價會參考區內特色單位。同系長沙灣營盤街項目正申請預售樓花同意書,計劃年中推售,提供467伙,包括開放式至三房,面積由300方呎起。他預計,樓

市會在農曆新年後會重拾升軌。

莊士:弦海暫未考慮減價

莊士中國董事總經理莊家彬表示,屯門弦海今年售約20個單位,其中一間開放式單位的成交價僅逾2.3萬元,創屯門同區開放式單位新高。該盤將於2月底公佈新一張價單,暫未考慮減價。

渣甸山皇第最快本季推

市區盤方面,尚家生活董事總經理方文彬表示,渣甸山皇第已於去年底獲批入伙紙,料第一或二季推出。他認為,去年樓市升得太耐,下半年中美貿易戰、美國加息及政府政策等因素令樓市出現調整,並將在短期內尋得支持位,成交會慢慢增多。他又看好豪宅市道跑贏大市,如東半山及渣甸山地段。

仲行料今年豪宅新貨不足百伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)本港豪宅地皮買少見少,導致相關供應收窄。仲量聯行昨日發佈的《住宅銷售市場報告》指出,豪宅樓價去年第四季大致持平,鑑於今年傳統豪宅區落成的豪宅將不足100伙,供應稀缺將令區內樓價在淡靜樓市中企穩。

仲行樓價指數顯示,中小型住宅樓價於去年8月見頂,並已回落4.2%,為長達27個月的持續升幅劃上句號。相反,豪宅樓價於去年第四季大致持平,新近錄得大額豪宅交易包括:何文田天鑄獨立屋以3.338億元售出,西貢銀景峯獨立洋房亦以1.88億元易手。就單價而言,兩筆交易之呎價均在各自地區創下歷史新高。

供應稀缺利淡市企穩

仲行資本市場部資深董事莫凱傑表示,上述兩個住宅樓價走勢各走各路,買家背景

南轅北轍是當中關鍵。豪宅市場得到資金實力雄厚的買家支持,他們大多專心致志投資理想居所;但中小型住宅市場則對市場情緒較為敏感,買家在作出購買決策時更為審慎,一旦市場情況轉差,不少買家會迅即採取觀望態度,以期獲取更高折讓和更低交易成本。

莫凱傑稱,2016年樓市轉勢時,美國聯儲局於2015年底加息及英國脫歐所帶來的不明朗因素令香港樓市受壓,中小型住宅市場樓價下跌10%,而豪宅樓價僅跌2%。由於今年傳統豪宅區山頂、南區、九龍塘、何文田及半山的新供應不足100伙,此市場在當前市況低迷時期或將展現更佳的抗跌力,特別是假若低迷情況較預期短暫和溫和。

仲行研究部主管馬安平補充,市場前景很大程度上取決於中美貿易戰戰局,香港難以獨善其身,其結果將左右市場的往後走向。