

會德豐財團98.9億奪啟德地

可合併相鄰兩地發展 梁志堅：集團仍會競投鄰地

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德舊跑道區第4B區1號地盤昨日開標，地政總署公佈，地皮由會德豐地產、新世界、恒地及中國海外組成的財團以98.93億元投得，符市場預期，每方呎樓面地價13,701元，發展商估計總投資額約140億至150億元。值得留意的是，會德豐地產牽頭財團及中國海外此前已投得旁邊2地，3地合共樓面約189萬方呎，規劃及出售時間具協同效應。會德豐副主席梁志堅昨亦表明，集團仍會競投鄰近的第4C區2號住宅地。

會德豐地產再下一城，與合作夥伴新世界、恒地、中國海外組成的財團，以98.93億元投得啟德第4B區1號地盤，每方呎樓面地價13,701元。翻查資料，此前市場對地皮估值為94億至108億元，每方呎樓面地價1.3萬至1.5萬元，因此是次成交價符市場預期。會德豐副主席梁志堅估計總投資額約140億至150億元。

地價符預期 總投資150億

翻查資料，會德豐地產已非首次投得舊跑道區住宅地皮，去年11月夥拍新世界、恒地、帝國集團，亦以83.33億元中標另一幅第4B區3號地盤，可建樓面約57.46萬方呎。至於今次地皮，合作夥伴則有輕微調整，照舊有會德豐、恒地、新世界，但帝國集團則未有份，取而代之為中國海外。

至於中國海外過去亦有中標啟德舊跑道區住宅地，去年12月以約80.34億元投得第4B區2號地盤，可建樓面約59.41萬方呎。值得留意是，上述第4B區1、2、3號地皮，位置相鄰，而3幅地皮之間的發展商互有合作關係。業界相信，未來彼此之間於規劃及出售時間等等方面都可以相互遷就，具協同效應。

目前，啟德舊跑道區一帶共售出5幅住宅地，後排望市景的第4B區一帶共售出4幅。除上述3幅外，高銀去年11月

亦曾以89.07億元投得第4B區4號地皮。至於前排望維港海景的第4C區則僅售出1幅，位於第4C區3號地盤，由新地於今年1月以112.6億元中標。

梁志堅表示，與對上一幅同一方向的第4B區2號地盤作對比，該幅地每方呎樓面地價都要約1.35萬元，故今次以每方呎樓面地價約1.37萬元投得，價錢合理。至於同區4C區2號住宅地，將於5月截標。梁志堅表示，集團仍會參與競投，由於地盤望維港景，價錢亦會較好。

樓面72萬呎 呎價料見3萬

第4B區1號地盤可建樓面約722,060方呎，分為高層數及低層數部分，發展期止於2024年12月31日。戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦表示，該地成交價符合預期，因景觀望向九龍灣觀塘一帶，距離未來沙中線啟德站有很長距離，加上政府預備推行徵收空置稅，這些都是負面因素。

不過，農曆年之後住宅市場無論在成交價量都出現明顯反彈，美國利息方面預期保持平穩，中美貿易戰氣氛亦稍為緩和，加上政府調整土地政策後，估計未來私人住宅土地供應漸漸缺乏，這些因素則刺激了地產市道。而今次地皮投資額大，由大型發展商組財團發展可以分擔發展風險。日後落成的住宅估計售價約每方呎實用2.5萬元至3萬元左右。

啟德舊跑道區住宅地皮位置



啟德舊跑道區住宅地皮招標記錄

地盤位置	第4B區3號	第4B區4號	第4B區2號	第4C區3號	第4B區1號
可建樓面(方呎)	57.4萬	57.4萬	59.4萬	64.8萬	72.2萬
成交價(元)	83.33億	89.07億	80.34億	112.6億	98.93億
每呎樓面地價(元)	14,502	15,497	13,523	17,360	13,701
中標財團	會德豐地產、新世界、恒地、帝國集團	高銀集團	中國海外	新地	會德豐地產、恒地、中國海外、新世界
成交日期(月/年)	11/2018	11/2018	12/2018	1/2019	3/2019

■製表：記者 顏倫樂

康城11期補地價破紀錄



日出康城11期

可建樓面	956,468方呎
每呎補地價	3,194元
截標日期	4月24日
其他招標條款	固定分紅比例為20%
除補地價，須再出「一 口價」競投，價高者得	

■製表：記者 顏倫樂

市傳20%固定分紅比例

日出康城11期上周截收意向書，共接獲29份意向書，打破2015年的第7期獲28份意向書，創日出康城紀錄。港鐵公司公佈，昨日起就項目展開招標，將於下月24日截標。市場消息指，項目補地價約為30,549億元，以可建樓面95.6萬方呎計算，每方呎補地價約3,194元，為日出康城新高。

翻查資料，日出康城自2004年推出招標，之前最高補地價為有商場部分的7期，每方呎補地價約3,147元，消息指補地價金額約30,549億元，按此計算，每方呎補地價約3,194元。對比2016年3月批出的10期補地價每方呎2,044元高出56%，並且創日出康城歷來新高。另市傳項目固定分紅比例為20%，發展商須再出「一口價」競投，價高者得，成為中標與否的關鍵。

測量師料市旺反應踴躍

中原測量師行張競達表示，日出康城11期項目早前收到29份意向書，為各期歷來最多，反應踴躍。近日樓市氣氛造好，發展商投地意願亦有所增加。他續說，日出康城11期處整個康城區中心點，雖然景觀欠奉，但坐落商場上蓋，已有一定吸引力，故11期項目補地價金額屬合理，亦符合市況。

空置稅殺埋身



■港股昨日成交額933億元。 中通社

地產股未驚過

宅的地產商，新世界近幾年的發展重點，亦已逐漸轉到以商廈為主，故上述3隻地產股昨日造好是有其原因。

期指結算前恒指升161點；國指亦升73點，收報11,305點。美國總統特朗普擬提名的聯儲局理事稱，美國應降息50基點，但投資者轉為觀望中美貿易談判及內銀股業績，大市表現反覆，成交縮減至不足1,000億元。

內房股績佳表現突出

內房股公佈業績後表現較突出，世房(0813)派末期股息每股70仙，連同中期息，全年股息達每股1.2元，同比上升20%，令該股昨日急升8.4%。潤置(1109)全年派息增28%，也刺激股價升3%。不過，恒大(3333)去年核心盈利雖升約93%至783.2億元人民幣，但由於不派末期息，結果捱沽，股價全日挫3.3%。

內銀股業績未如理想，3間放榜的內銀股都下跌，重農行(3618)跌逾5%，信行(0998)和郵儲行(1658)均跌逾1%。醫藥股反彈，藥明(2269)升半成，國藥(1099)彈3.5%。

汽車股個別發展，新能源車補貼將會削減，對某些汽車股不利，當中比亞迪(1211)挫2.4%，華晨(1114)業績後挫逾1%，北汽(1958)增資注入合營公司北京奔馳，股價逆市升4.1%。

個股方面，被大股東Naspers變相減持的騰訊(0700)，心理影響漸過，股價回升0.9%。中海油(0883)早前獲大摩升目標價，股價升3.9%，是升幅最大藍籌。港視(1137)去年續錄得虧損，該公司冀未來數年能達收支平衡，但股價仍要挫6.9%。

空置稅排除累進「額外差餉」

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）特首林鄭月娥去年中提出開徵一手樓空置稅以避免發展商囤積單位，立法會議員郭榮鏗昨日向政府提問，會否按一手私人住宅單位空置時間遞增的方式釐定額外差餉的水平。運輸及房屋局局長陳帆書面回覆認為，一個劃一而有足夠力度的稅率有助達至這個目的，也較累進稅率簡單易明，易於執行。

根據運輸及房屋局的初步建議，如發展商在過去12個月內，租出有關一手單位超過六個月，便無須繳付「額外差餉」。換言之，視乎單位出租情況，持有一手單位的發展商未必需連續數年繳付「額外差餉」（舉例而言，可能只需在第一年、第四年和第六年繳付「額外差餉」）。在這情況下，以累進形式徵收「額外差餉」或會導致制度過於複雜，難以執行。

未計劃規管招標發售單位

另外，去年6月底政府修訂預售樓花同意方案，要求發展商每次推售單位數目均不能少於總數的20%，不少發展商都將單位以招標發售。郭榮鏗向政府提問，會否規定發展商不得把具一定規模的住宅項目的單位以招標方式推售，以及會否就每輪銷售安排中以公開發售及招標方式推售單位的比例或最低數目作出規定。

運輸及房屋局局長陳帆書面回覆指，截至今年2月底，新規定後共有30個住宅項目獲批預售，當中19個已推出市場發售。政府會繼續留意一手住宅物業銷售的情況，現階段沒有計劃在「預售樓花同意方案」下就發展商以招標方式推售的單位數目、比例或次數等作規定。

白石角海日灣II上載樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）3月新盤銷情旺場，發展商趁市旺部署下月推盤大計，除北角維峯、浚匯及長沙灣家壹計劃下月推售外，億京旗下大埔白石角海日灣II昨日上載售樓書，最細單位面積234呎起，準備下月出擊。

提供1408伙 或招標開售

億京項目及銷售策劃總監潘志才表示，海日灣II部署4月推售，惟未決定以發價單還是招標開售。與1期比較，海日灣II較接近吐露港公路，享有海景單位較少，戶型涵蓋開放式至四房戶，單位面積相對略細，且不設洋房。

位於大埔白石角創新路18號海日灣II由12座住宅大廈組成，提供1,408伙，最細單位面積243方呎，屬開放式間隔，最大單位面積則達2,828方呎。

則把置業攻略1088升級版的長成交期優惠延長。

啓岸海璇各錄招標成交

新盤成交方面，恒基地產旗下紅磡啟岸昨招標售出18樓兩伙特色戶。其中，B8室面積404方呎，另有98方呎平台，以1,180萬元售出，呎價29,208元，創項目新高呎價。同層A7室，面積402方呎，另有88方呎平台，以1,085.4萬元售出，呎價27,000元。

至於新地旗下北角海璇昨日以1,551.4萬元售出第5A座15樓A室，一房間隔，折算面積364方呎計，呎價42,623元。該盤月內已沽4伙，套現逾1.35億元。

宏安地產牽頭發展的油塘曦臺以招標售出第2座33樓C室，面積715方呎，成交價1,577.6萬元，呎價22,064元，創項目售價及呎價紀錄新高。