

啟德地呎價逼2萬新高

4個月升13% 會德豐財團126億奪海景地



香港文匯報訊（記者顏倫樂）樓價今年首季狂升逾5%，但原來地價升幅更瘋狂！地政總署昨日公佈，啟德第4C區2號地盤以125.9億元批出，由會德豐地產、新世界發展、中國海外、恒地、華懋及帝國集團6間展商組成的超級財團中標，按可建樓面約62萬方呎計算，每方呎樓面地價約19,636元。該價除較市場預期上限高9%外，比旁邊地皮1月時的地價，不足4個月足足貴了13%，跑贏樓價升幅「成條街」，並創啟德一帶地價新高。



會德豐黃光耀指，今次地皮屬優質臨海地，會爭取所有單位可享海景景致。資料圖片

啟德舊跑道區住宅地皮招標記錄

區號	日期	可建樓面	成交價(呎價)	中標商
第4C區2號	2019年5月	64.1萬方呎	125.9億元(19,636元)	會德豐地產、新世界發展、中國海外、恒地、華懋集團及帝國集團
第4B區1號	2019年3月	72.2萬方呎	98.93億元(13,701元)	會德豐地產、恒地、中國海外、新世界發展
第4C區3號	2019年1月	64.8萬方呎	112.6億元(17,360元)	新地
第4B區2號	2018年12月	59.4萬方呎	80.34億元(13,523元)	中國海外
第4B區4號	2018年11月	57.4萬方呎	89.07億元(15,497元)	高銀集團
第4B區3號	2018年11月	57.4萬方呎	83.33億元(14,502元)	會德豐地產、新世界發展、恒地、帝國集團

註：1. 第4C區4號商業/酒店地盤將於5月10日截標
2. 第4C區1號住宅地盤將於6月14日截標

啟德第4C區2號地盤位處舊機場跑道，坐擁無遮無擋的維港景致，雖然市場估值逾百億元，但上周五截標時依然吸引至少7個財團入標，包括長實、新地、嘉華國際、信置等，中資合景泰富亦聯同雅居樂地產、龍湖地產合作入標，間實實力雄厚。但項目最終由會德豐地產、新世界、中海外、華懋、恒地及帝國集團合組的超級財團以125.9億元中標。

高上限9% 可建逾64萬呎

項目可建樓面約641,163方呎，以此計算每呎樓面地價約19,636元，不僅較市場上限高9%，回顧區內賣地記錄，今次每呎樓面地價更創出啟德一帶新高，成為全海地皮新指標。區內

對上一幅望全維港海景的地皮於1月由新地以112.6億元投得，位於啟德第4C區3號，亦即昨日開標地皮的旁邊，當時每呎樓面地價17,360元，換言之，地價不足4個月內升13.11%。

黃光耀料總投資200億

今次投得地皮的財團由多達6間發展商組成，可謂世紀組合，同時亦反映多間發展商對該區發展及後市的取態。會德豐地產常務董事黃光耀表示，地皮屬市區優質臨海地，會爭取所有單位可享海景景致，預計總投資額約200億元。

值得留意是，這個「超級財團」中的發展商，之前已在該一帶中標3幅地皮，今次屬第4幅地。時間推前到去年

11月，會德豐地產首先夥拍新世界、恒地及帝國集團以83.33億元中標第4B區3號地盤。之後在今年3月尾，會德豐地產與恒地、新世界、中國海外組成的財團則以98.93億元投得第4B區1號地盤。至於中國海外則獨力於去年12月以約80.34億元投得第4B區2號地盤，相信未來亦會與另外幾間發展商於發展方向、推盤時間等有所溝通。

上述第4B區1、2、3號地皮位置相連，靠近昨日開標的第4C區2號地皮，故此4幅地皮可以考慮一併發展，以取得協同效應。

業界料竣工呎售3.2萬

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，地皮雖然欠缺些交通及

生活配套，但望全維港海景，本身已具一定吸引力，加上近日市況好轉，令今次中標價比預期為高。他估計，項目會建混合式豪宅，以中小型單位為主，再加上部分大單位及特色戶以利去貨，料落成後每呎賣32,000元起。

美聯測量師行董事林子彬表示，市況顯著回暖，成交價亦反映多家大型發展商對啟德區後市有信心。目前啟德跑道區已有多幅地皮以合組財團形式發展，一來承接力高競爭力強，二來可以分攤發展成本及降低風險。他預期，地皮將發展為全海景超級豪宅，向全海景致部分發展3、4房戶型大單位為主；至於內圍部分，則料主打中型單位發展。

香港地價還看特朗普面色？

地價4個月狂升13%，反映市場對後市看好。本來這是一個極大的利好消息，但昨日多位測量師卻並未因此而雀躍，問到其餘幾幅啟德地的估值，反而一面倒變得保守，原來一切源於美國總統特朗普所帶來的變數。特朗普早前一番言論，將港股推跌逾千點，而昨日開標的地皮於特朗普「出口術」前截標，市場相信出價並未計算「特朗普變數」在內，因此今次高價成交未必可為市場帶來

「沖喜」作用。

未反映「特朗普變數」

啟德第4C區2號地盤昨以創紀錄高價批出，泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚為今次芸芸測量師之中，估值最接近中標價，此前估值每呎樓面地價1.8萬元。不過，他昨日接受訪問時，卻並未表現出對後市樂觀，反而繼續謹慎，原因是該幅地皮是在上周五截標，亦即特朗普表示要加徵關稅的前幾日，相信地皮出價並未反映相

關負面消息的影響。

啟德跑道區一帶接下來於5月及6月有兩幅地皮招標，張翹楚亦未有作出任何調整。資料顯示，啟德第4C區4號商業/酒店地盤將於本周截標，可建樓面約86.3萬方呎，張翹楚料每呎樓面地價約1.6萬元，估值約138.1億元。至於第4C區1號住宅地盤，可建樓面71.4萬方呎，將於6月14日截標，該行料每呎樓面地價約1.9萬元，估值約135.7億元。

普華永道執行董事張聖典亦認為昨日

開標價並未考慮最近中美貿易戰的變數，故維持6月截標的望海住宅地每呎樓面地價在1.7萬元，估值約121億元。

豪宅市道較受外圍影響

他認為，中美貿易戰對發展商投地的影響會較賣樓為大，因為發展商買地投資是買「未來」，而豪宅地的影響又會更大，因為豪宅銀碼大，目標客群包括本港及內地豪宅，他們受外圍因素影響相對用家會更明顯。

香港文匯報記者 顏倫樂



泓亮張翹楚認為對後市走向應該繼續謹慎。資料圖片

地王誕生 同區新盤削優惠

香港文匯報訊（記者梁悅琴）中美貿易談判陰晴不定，無礙九龍東地價再創新高，區內新盤隨即加價。信和置業與市建局合作的觀塘凱匯第2期昨更新價單，其中28伙的印花稅津貼優惠由售價的9.5%削減至7%，連同部分調整定價，變相加價約3%，本周六生效，最新折實平均呎價24,089元。

事實上，信置前日已將大埔白石角逸瓏灣8的印花稅津貼優惠折扣由售價的9.5%削減至8%，變相加價1.5%，本周五生效。資料顯示，該集團自去年12月中推售觀塘凱匯第1、2期及大埔逸瓏灣8，至今5個多月分別售罄1,618伙及354伙，套現逾201億元及逾30億元。

MONTARA推高回贈按揭

另一邊廂，將軍澳日出康城MONTARA於本周五推售最後116伙，會德豐地產事務助理總經理陳惠慈表

示，至昨日累收逾3,000票，超額登記約25倍。同時，多間銀行夥中原按揭及經絡按揭為該盤推出全期息率低至H+1.23%(封頂息率P-3%)，現金回贈最高達2.17%，P為5.375%。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓表示，今次按揭優惠附設高息存款掛鈎計劃，最多可節省50%至60%的利息支出。

海日灣II加推307伙下周售

其他發展商亦積極加推單位去貨，億京旗下大埔白石角海日灣II昨加推307伙，並於下周一開售，本周六截票。該批單位單位面積243方呎至1,866方呎，最高折扣7.5%，折實價416萬元至2,848萬元，折實呎價14,004元至20,719元。億京發展及策劃項目及銷售策劃總監潘志才表示，項目累售逾500伙，套現逾38億元，相信繼續受上車人士歡迎。

不過，該盤上月底開售的首批單位首

錄錄定個案。涉及單位為第7座2樓E室，面積1,060方呎，當時買家以1,425.8萬元買入，交易最終沒有進展，以5%定金計，估計損失逾70萬元。

上月1503樓花申請預售

此外，地政總署公佈，上月接獲3份預售樓花同意書申請，共有1,503伙，包括：中國恒大旗下長沙灣東京街項目，提供414伙，預計2021年8月落成；佳明集團旗下青衣細山路項目，提供776伙，預計2022年1月落成；以及新世界旗下元朗十八鄉路項目，提供313伙，預計2021年3月落成。同期，該署只批出日出康城MONTARA(616伙)。由於新申請單位數目比批出為多，令待批單位數目按月上升8.7%，截至上月底共有26個項目待批預售，提供11,118伙。

另外，億京旗下荃灣楊屋道項目名為映日灣，提供840伙。

居屋連環破頂 天盛呎見9486

香港文匯報訊（記者黎梓田）美國總統特朗普「反口」引起環球恐慌，惟港人「有樓至上」心態不變，入場門檻較低的資助房屋市場搶出新高。香港仔嘉隆苑及東涌裕東苑分別有2房及3房單位創出自由市場價新高，金額為600萬元及535萬元。至於天水圍天盛苑則有2房單位剛以480萬元成交，呎造9,486元，登上天水圍居二市場新高。

嘉隆苑2房600萬破頂

中原地產吳敬彰表示，分行促成成交單位為香港仔嘉隆苑B座中層1室，面積401方呎，屬2房開隔，向北，望商場及樓景。業主4月底放盤，叫價605萬元，最終願減5萬元以600萬元將單位以自由市場價易手，折合呎價14,963元，創屋苑2房新高價成交。吳敬彰指，買家屬於南區居民。原業主於2000年以140萬元於自由市場買入單位，持貨19年，轉售後賬面獲利460萬元，單位升值3.3倍。

中原地產文家輝表示，受惠於新居屋向隅客及「白居二」入市帶動，近期天水圍居屋成交急速。分行剛錄得天盛苑H座高層3室成

交，面積為506方呎，屬2房開隔，望開揚遠景，剛於居二市場以480萬成交，實用呎價9,486元，呎價創該屋苑及天水圍居二市場新高。

文家輝指，買家為「白居二」人士，近月積極於天水圍睇樓覓盤，鍾情天盛苑樓齡較新，且有天橋連接西鐵站，睇樓數日，極速拍板入市。原業主於2010年11月以117萬元居二市場買入單位，現沽貨賬面獲利約363萬元，升值約3.1倍。

裕東苑3房創成交新高

美聯物業李錦榮表示，東涌居屋裕東苑近日錄得3房戶成交，獲首置客以自由市場價535萬元承接作自住用，為同類單位成交價新高。新成交單位為裕東苑B座(賓東閣)高層6室，採3房開隔，面積426方呎。

李錦榮表示，裕東苑已補地價放盤緊絀，客人見上址企理乾淨且價格相宜，即出價予原業主，雙方拉鋸近一星期，由於原業主急需套現，故最終願讓價減至535萬元成交，創同類單位新高，呎價約12,559元。