

高銀無懼買戰 111億奪啟德商地

市場預期上限 擬建地標物業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)外圍經濟波動無損香港發展商買地熱情。啟德第4C區4號商業/酒店地皮昨日開標,為中美貿易戰惡化後首幅賣出用地。地政總署公佈,地皮最終由高銀集團以逾111.24億元投得用地,屬市場預期上限,並且為今年第三幅「百億地王」。按可建樓面約86.3萬方呎計算,其每方呎樓面地價約12,888元。發展商透露投資額將達160億元至180億元,興建地標式高級酒店和辦公大樓。

啟德第4C區4號地皮位於啟德前跑道區,望全維港海景,可建樓面863,158方呎,政府估計能提供約480個至800個房間。地皮上週五截標,當時收到6份標書,包括多間實力雄厚的發展商,如新地、長實、信置、會德豐地產及鷹君等等,但最終仍不敵高銀集團。業內人士指,上週五中美貿易戰剛惡化,不排除上述地產商們出價變得保守,導致無法中標。

每呎樓面地價 12888元

地政總署公佈,高銀以逾111.24億元投得用地,每方呎樓面地價約12,888元。翻查資料,此前市場對地皮估價約82億元至112.2億元,每呎樓面地價9,500元至1.3萬元。換言之,今次地皮成交價逼近市場上限。

由於啟德另一幅商業/酒店地皮今年1月曾經流標,而上週五第4C區4號地皮只收6份標書,反應較今年1月時的9份標書更差,所以事前市場對這地開標結果亦相當無信心,擔心流標收場。然而,地皮最後以高價成交,不少業內人士都表示意外。

高銀料總投資額 180億

高銀集團發言人昨日表示,能再次投得啟德跑道地皮感到欣喜,對CBD2(核心商業區2)及起動東九龍的長遠發展潛力充滿信心。又指該地皮是市區僅有的海濱全維港海景酒店及商業用地,集團一直物色優質酒店及

商廈投資,因此將計劃興建地標式高級酒店和辦公大樓,預計該項目總投資額將約160億至180億元。

發言人又指,目前集團於啟德持有兩幅地,上一幅第4B區4號地盤住宅地於去年以逾89億元投得,今次中標則屬商業/酒店地盤,會綜合策劃兩地的整體發展,以發揮兩幅地皮的最高價值。項目更將與集團經營的豪華酒店會所、名酒餐飲和位於九龍灣啟祥道的另一項目高銀金融國際中心產生協同效益,為市場帶來全新高品味的生活體驗。

美聯測量師行董事林子彬表示,地皮位於的舊跑道區段以住宅發展為主,商業配套暫未見成熟,地契亦限定約30%至50%樓面需作酒店用途,同時亦不可拆細樓面出售,只可按不同用途整個部分出售,故增加投資風險,但始終屬市區地及擁維港海景,亦鄰近郵輪碼頭,屬優質罕有項目,料投得地皮財團有操作長線投資。

官地鐵路項目屢屢得手

高銀集團近年積極吸納香港土地儲備,除啟德及九龍灣一帶有不少發展項目外。最為人熟知的應是在2016年,當年分別於官地招標及鐵路項目進賬兩幅住宅地,其中何文田常盛街地皮於2016年3月以逾63.8億元投得,可建樓面約58.6萬方呎,同年12月則中標港鐵何文田站1期,補地價金額逾62.8億元,可建樓面74.27萬方呎。

第4B區4號住宅地	第4B區3號住宅地	第4B區2號住宅地	第4B區1號住宅地	第4C區4號商業/酒店地	第4C區3號住宅地	第4C區2號住宅地	第4C區1號住宅地
可建樓面: 57.4萬方呎	樓面呎價: 14,502元	樓面呎價: 13,523元	樓面呎價: 13,701元	可建樓面: 86.3萬方呎	樓面呎價: 17,360元	樓面呎價: 19,636元	將於6月14日截標
成交價(呎價): 89.07億元(15,497元)	會德豐地產、新世界、恒地、帝國集團	中國海外	會德豐地產、恒地、中國海外、新世界	成交價(呎價): 逾111億元(12,888元)	新地	會德豐地產、新世界發展、中國海外、恒基地產、華懋集團及帝國集團	
高銀集團				高銀集團			

高銀高價吸地有何玄機?



啟德發展區商業地土周流標之呼聲甚高,但最終以高價批出,其必被市場解讀為發展商看好後市。這個原因當然是發展商投地的重要因素之一,但高銀之所以勇猛出高價,另一原因是為其旁邊的住宅用地提高價值,因為只有投得這兩幅地皮,才能綜合發展,令兩個地盤都有單位望到維港海景,變相為住宅地提高價值。

調整設計 手上鄰地升值

高銀目前在啟德跑道區有兩幅地,打開地圖一看,兩幅地位置正好相鄰。其中,啟德第4B區4號住宅於去年11月投得,每呎樓面地價15,497元,望向九龍灣市景。而剛中標的第4C區4號商業/酒店用地,每呎樓面

地價為12,888元,望向全維港景。試想像,如果今次商業/酒店地由其他發展商投得,建築物設計必然盡量望到更多維港海景,變相抑制後方住宅地的潛在發展價值。而今次高銀將兩幅地囊括,明言將綜合策劃兩個項目作整體發展,合理發揮兩地協同效應,意味將來望維港海景的商業/酒店地更可以作出適度的調整,令後方原本景觀較遜色的住宅地受惠,進一步提高住宅地價值。

萊坊:長期租金回報率3%

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文昨日坦言,中標價較預期為高,反映中標發展商看好該區,再加上項目與中標集團在區內其他項目有協同效應,形容今次高銀的出價屬「志在必得價」。不過,始終發展規模

大及資金回收期長,林浩文估計發展商會以長線投資及收租為主,估計長期租金回報率約3%至3.5%。

林浩文指,地皮雖然擁有全維港煙花海景,但缺點是交通配套未完善及區內商業氣氛不足。但長線而言,啟德有CBD2效應,項目已具備相當優勢,估計未來會發展5星級酒店、寫字樓、零售及其他商業配套。

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦亦估計,今次發展商出高價,是看好未來區內發展日趨成熟,待將來區內的運輸系統完成,地盤的向外交通將變得更加方便。他續說,目前啟德及觀塘一帶寫字樓租金跟核心區有頗大差距,將來建好的寫字樓有能力吸引大型企業用作集團總部,反映高銀是為長遠的發展作部署。 ■香港文匯報記者 顏倫樂

柏傲山複式搵訂 買家損手755萬



買家搵訂北角柏傲山複式戶料遭殺訂755萬元,為今年新盤搵訂額第二高個案。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美貿易戰升溫,股市大幅波動,新盤現搵訂潮。新世界發展旗下北角柏傲山一伙複式戶月初以1.51億元售出,無奈搵訂收場,買家料遭發展商殺訂5%,涉資755萬元,成為本月新盤搵訂額最高個案,亦是繼山頂豪宅MOUNT NICHOLSON第一期16號屋於1月搵訂,買家損失逾3,600萬訂金後,今年新盤搵訂額第二高個案。據一手銷售資訊網資料,柏傲山第6座32及33樓複式A室連3個車位於5月3日以1.51億元售出,呎價達53,263元,可惜買家最終搵訂,遭發展商殺訂5%訂金,即約755萬元。

一手本月累計 19宗搵訂

事實上,市況突變下,本月首15日已有至少

19宗新盤搵訂個案,全部於過去10日內,亦是中美貿易戰惡化下發生,涉及的搵訂金額合共逾2,700萬元,單是昨日已有4宗搵訂個案。

除柏傲山外,新地與新世界合作的西半山巴丙頓山亦見搵訂個案,該盤月初透過招標以8,501萬元售出的21、22樓頂層B室,買家最終搵訂,估計遭發展商沒收5%訂金,涉資約425萬元。該單位面積1,604方呎,另連平台和天台,相關成交額為項目第二高,呎價高見5.3萬元,為當時項目新高。

新地旗下元朗錦田PARK YOHO Napoli亦錄特色戶搵訂,單位為27A座1樓F室,月初以487.78萬元售出,買家最終搵訂,料遭沒收5%訂金,涉逾24萬元。

此外,新世界旗下何文田瑛樺首錄搵訂,據

成交紀錄冊顯示,16樓A5室於5月4日以731.1萬元售出,屬面積288方呎一房戶,買家取消交易,料遭沒收5%訂金涉36.5萬元。

瑛樺首錄搵訂 旋即沽出

該單位昨以705.9萬元重新售出,呎價24,510元,成交紀錄冊顯示,是次買方為新世界有關連人士,成交價比之前低,主要因為兩者採用不同付款方式,折扣優惠率有別。

津匯增津貼變相減價

至於其士與市建局合作馬頭角津匯昨將1伙兩房戶變相減價。該單位為20樓D室,面積536方呎,去年8月價單定價1,402萬元,扣除90天即供5%優惠,折實價1,331.9萬元,發展商昨更改價單,單位最新定價為1,310.3萬元,同時新增8%折上折印花稅津貼優惠,折實價1,140萬元,變相減價14.4%。

該盤昨亦加推18伙,同樣設有8%折上折印花稅津貼,最高折扣12.6%,折實價638.3萬元至1,178.6萬元。該19伙於5月19日發售。

SAVANNAH逾半億售1號屋

新盤成交方面,會德豐地產旗下將軍澳南SAVANNAH昨透過招標以5,671萬元售出1號屋,洋房面積1,985方呎,另連695方呎天台和743方呎花園等,呎價28,569元。

至於華懋旗下屯門青山公路琨峯昨亦以3,500萬元售出青玥琳洋房單位31B連一個車位,洋房面積為2,327平方呎,3層高,4房4套間隔,連550方呎平台及195方呎天台。今年以來琨峯已沽19伙,套現約6.68億元。

傳沽滬「高·尚領域」 長實證收出價建議

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)對於彭博社前日報道指,長實打算出售上海普陀區綜合發展項目「高·尚領域」,長實企業事務總監唐慧慈昨日稱,公司經常收到不同出價建議,但有建議不代表公司會接受及出售項目。

估值料可套120億人民幣

彭博引述消息人士報道,長實考慮出售「高·尚領域」,估值約

200億元(人民幣,下同)。長實持有60%權益,意味項目一旦出售,其料可套現約120億元。

「高·尚領域」集商場、辦公室、住宅、服務式住宅及酒店物業於一身,總建築面積120萬平方米,其中商場面積約22萬平方米。報道指,長實在內地的土地儲備於2016至2018年間下跌23%,期內本港土儲亦減少33%,海外土儲則維持不變。

一號銀海3房減150萬

香港文匯報訊(記者 黎梓田)中美貿易戰升級,二手醞釀散貨,香港置業陸文傑表示,該行剛錄得一號銀海3房單位買賣成交,區內客以約2,950萬元入市,呎價30,761元。單位為7座高層B室,向東南望海景,面積959方呎。

陸文傑稱,單位原以3,100萬元

放盤,其後獲區內客接洽,議價後減價150萬元或4.8%,以約2,950萬元成交,呎價30,761元。買家為家庭客,心儀單位坐向兼享海景,聯樓數次後拍板入市。資料顯示,原業主於2008年4月以約1,350萬元購入上述單位,是次轉售賬面賺約1,600萬元,物業升值近1.2倍。



月租住宅 霸菱基金持有位於天后水街街23號的TheMercury推出月租服務式住宅,一房戶月租2.55萬元起。項目已有酒店牌照,亦接受日租,租金1,300元起。第一太平戴維斯住宅租賃部資深董事王麗文表示,跨國企業年輕專才為目標客戶。項目提供69個房間,月租已包括家電、水電煤費及執房服務等。 ■香港文匯報記者 梁悅琴

新盤今年累售 9663伙升66%

香港文匯報訊 新盤市場持續暢旺,發展商積極推盤,並取得理想成績。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示,5月首14日新盤已售出約1,980伙,佔4月至全月近2,100伙近9成半,連同3月售出逾2,800伙,勢必連續3個月超越2,000伙水平。

細單位佔比逾四成

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出,若以今年首5個月(截至5月14日)累計,新盤累積已售出

9,663伙單位,比起去年首5個月5,813伙高出約66%,並創2013年4月一手新例實施以來的6年同期新高。本年迄今新盤售出9,663伙單位中,面積400呎或以下單位售出最多,錄4,026伙,佔約41.7%;面積逾400呎至600呎單位售出3,252伙,佔約33.7%;即意味着約7成半為600呎或以下單位。

另一方面,面積逾600呎至1,000呎單位錄1,845伙,佔約19.1%;至於面積逾1,000呎至2,000呎單位錄429伙,佔約4.4%;而餘下僅約1.1%為面積逾2,000呎單位,錄111伙。



新盤累計銷售創6年同期新高。 資料圖片