

高銀棄標商業地王 料屬於個別事件 5 測量師維持啟德宅地估值

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 高銀金融 (0530) 前日棄標逾111億元的啟德第4C區4號商業地皮，為香港賣地史首見，恰逢本港發生騷亂事件，加深社會對營商環境的擔憂，昨日地產股首當其衝，5大發展商市值蒸發近300億元。不過，多個業界人士均認為，今次棄標屬於個別事件，相信與高銀本身錯判形勢有關。適逢周五即將有另一幅啟德住宅地 (第4C區1號) 截標，香港文匯報向5間測量師行查詢，暫時未有一間調整該地估價，維持121億元至142.8億元，樓面地價約17,000元至20,000元不等。

啟德4C區1號及4A區1號地盤將分別於本周五(14日)及下月19日截標，市場對兩幅土地的估值均超過百億元。其中，即將於明日截標的第4C區1號地皮，佔地約102,053方呎，可建樓面達714,374方呎，其中用作私宅發展的面積不得超過693,939方呎。香港文匯報向5間測量師行查詢，他們對估值維持121億元至142.8億元，樓面地價約17,000元至20,000元不等。

估值維持121億至142.8億

萊坊執行董事及估值及諮詢部主管林浩文表示，住宅地跟商業地不同，相信各大發展商仍睇好後市及該區發展，不會調整估值。不過，啟德跑道區住宅地有其優點，雖然全維港海景加上新發展區潛力，但生活配套缺乏及交通不便是一大問題，而中美貿易戰及空置稅等因素亦會有影響，料該區未來3至6個月地價相對平穩，再突破之前每呎1.9萬元紀錄有難度。

林浩文估計仍有約5個至7個財團入標，並料項目有能力打造成混合式豪宅，落成後每呎賣35,000元起，總投資成本約180億元至200億元。其餘幾間測量師行亦持相同意見，包括泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚、普縉執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典。

至於中原測量師行張競達表示，繼年初有啟德商業地流標後，該一帶再有商業地出現撻訂，惟他認為財團是次放棄完成交易，撻訂成本不足該地地價1%，對財務影響輕微，在經濟環境急速改變下，財團有此決定亦無可厚非。張競達分析，商業地與住宅地是兩個市場，住宅剛性需求龐大，相信撻訂事件對住宅地影響不大。

商業地與住宅地市場有別

至於明日截標的啟德第4C區1號住宅地是跑道區前排地皮，可享一線維港海景，發展潛力優厚，相信可吸引發展商積極入標競地，故維持該地估值，料每呎樓面地價20,000元，總值約142.8億元，有力挑戰啟德地王寶座，屬於現時估值上限。

美聯測量師行董事林子彬亦認為，高銀撻訂只能算是個別事件，該一帶發展住宅與商業的潛力大不相同，商業/酒店項目屬於長期投資，有不能拆售的條款，與住宅可以預售樓花的狀況截然不同。另外，近年住宅需求大，而啟德跑道區由於交通未完善，發展酒店需求較遜色，故不會因為商業地撻訂而調整該幅住宅地皮估值。

內地香港發展商取態不同

但他亦坦言今次撻訂或者會影響市場投資氣氛，但仍要觀察市場發展，往後會否再有地皮撻訂等。而且，今次撻訂的發展商，其資金來源主要在內地，與香港傳統大型地產商不同，而日前個別香港發展商已開腔指會繼續投地支持樓市。

儘管市場人士認為這次棄標屬個別事件，是發展商的商業決定，對樓市應不會有大影響。不過，香港中文大學經濟學系副教授莊大慶提醒，要觀察這次政治事件發展至什麼程度，假如繼續發酵影響到旅客來港，將會令零售業直接受衝擊，失業率因而上升，則會對樓價有較明顯影響。



中原張競達

商業地與住宅地是兩個市場，住宅剛性需求龐大，相信撻訂事件對其影響不大。

萊坊林浩文

啟德跑道區未來3至6個月地價相對平穩，突破之前每呎1.9萬元紀錄有難度。

美聯林子彬

商業/酒店項目屬於長期投資，今次撻訂或影響市場投資氣氛，但仍要觀察。

普縉張聖典

今次撻訂只是反映最近市況，相信為個別事件。

泓亮張翹楚

啟德商業地地價本來並不看好，故相信今次撻訂不會影響之後住宅地皮的招標反應。

5大地產藍籌 單日蒸發近300億

香港文匯報訊 (記者 殷考玲) 高銀金融 (0530) 撻訂啟德商業地王，加上港拆息上升，昨日地產股沽壓大，5大藍籌地產股合共市值蒸發287.8億元，惟高銀金融卻無升跌。

新世界下瀉4.75%最勁

5大藍籌地產股中，新世界 (0017) 跌幅最多，瀉4.75%收報11.64元，恒置 (0083) 和新地 (0016) 同插逾3%，恒地 (0012) 和長實 (1113) 亦跌2.4%和1.7%。

至於受撻訂事件影響，恒生地產分類指數昨大跌1,164點，收報41,052點。昨日單日蒸發市值最多的地產股為新地，市值蒸發115.9億元，其次分別為新世界和恒地，分別蒸發市值59.3億、48.4億元。相反，棄標的高銀金融

無升跌，收報2.31元。

分析員料地產股走勢波動

第一上海首席策略師葉尚志昨表示，相信高銀撻訂只屬個別事件，純粹商業決定，被沒收的2,500萬元訂金佔近111億元地價很小比例。他認為這是策略性部署，而不是不再在港投資，雖然事件的確對地產市場有負面影響，影響市場氣氛，不過長遠來說只要本港保持國際金融中心的地位，營商環境仍然有優勢。

至於本地地產股短期走勢，葉尚志認為較為波動，相信市場要一段時間去消化消息，暫時未見到有破壞性的消息出現。樓市在需求需求仍然強勁之下，對樓價有支持，但要留意外資流入情況，或會左右地產股走勢。

5大藍籌地產股大跌

股份	昨日收報	跌幅	市值蒸發
新地(0016)	125.1元	-3.1%	-115.9億元
新世界(0017)	11.64元	-4.7%	-59.3億元
恒地(0012)	40.5元	-2.4%	-48.4億元
長實(1113)	58.75元	-1.7%	-36.9億元
信置(0083)	12.7元	-3.1%	-27.3億元

合共市值蒸發 -287.8億元

■製表：記者 殷考玲



跟風撻訂條數點計?

高銀金融「世紀一撻」，將上月初以逾111億元高價投得的土地撻訂，其解釋是因擔心近期發生的社會矛盾和經濟不穩定會對香港商業地產市場的長期發展有所影響。最近社會紛爭不斷，加上中美貿易戰惡化，發展商有此舉動亦屬情理之中，而撻訂損失的2,500萬元對於公司來說亦只是細數目。但剛買樓的人士就不一樣，如果跟風撻訂，須留意自己財力是否能夠承擔，小心跟風撻訂得不償失。住宅物業買賣，如果分開一手新

盤與二手住宅兩個市場來看，撻訂時有不同程度的金錢損失。根據一手住宅物業銷售監管局資料，如準買家購買新樓時，於簽立臨時買賣合約後5個工作日內沒有簽立買賣合約，該臨時買賣合約即告終止，所支付的有關臨時訂金(即樓價5%)會被發展商沒收。其間亦即所謂冷靜期，發展商不會採取進一步行動。

一手樓冷靜期損失最少

但如果準買家於簽訂正式買賣合

約後才撻訂，準買家便會損失樓價10%訂金，而發展商有權追收差價。假設準買家當日以600萬元物業，簽正式買賣合約後撻訂，而發展商重售時只賣出550萬元，與之前成交價的50萬元差價，發展商就有權向該名準買家追收。

二手棄購要付雙方佣金

二手住宅的撻訂，準買家於簽署臨時買賣合約後，若取消交易，業主除會沒收買家已付的臨時訂金(臨時訂金之金額由買賣雙方協議

決定，一般相等於樓價之3%-5%)外，還須負擔買賣雙方的地產代理佣金(約樓價2%)，即是總共損失樓價約5%至7%金額。

如買家在簽署正式買賣合約後取消交易，則除損失訂金、買賣雙方的地產代理佣金，亦需支付雙方律師費和登印費等費用。一般情況下，臨時訂金及加付訂金的總和通常是樓價的10%。換言之，簽正式買賣合約後撻訂，最少為樓價12%。

■香港文匯報記者 顏倫樂

LP6 海日灣 II 錄大單位撻訂



海日灣 II 有買家選擇損失近71萬元訂金，棄購第5座1樓D室。
資料圖片

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 啟德百億商業地撻訂，中美貿易戰前奏又未明朗，新盤持續撻訂個案，將軍澳日出康城LP6及大埔白石角海日灣II分別有買家棄購大單位，合共損失156萬元訂金。

南豐早前重推LP6再現撻訂，來自第1座16樓B室，面積1,086方呎，原於本月1日以1,703.8萬元售出，買家最終取消交易，料遭發展商沒收5%訂金涉逾85萬元。此外，億京旗下海日灣II亦現撻訂個案，為面積1,028方呎的第5座1樓D室，原本於6月3日以1,417.6萬元售出，買家最終取消交易，料遭沒收5%訂金涉逾71萬元。

另一邊廂，發展商加緊推盤力吸新居屋回流客。萬科(香港)旗下屯門掃管笏上

源前日公佈以折實平均呎價1.24萬元首推第1座「Grand Le Pont」142伙後，昨日公佈於周日(16日)以價單發售162伙及招標發售89伙。

上源周日賣251伙 35%招標

發展商指，今批單位涵蓋一至三房單位，以及16伙首度推出標準四房單位、32伙三房連工作間、17伙特色單位，連同早前停售之44伙餘貨單位，一併於周日推出。

龍譽提價最高12.8%

另一發展商，保利置業將啟德龍譽9個單位加價4.4%至12.8%，並於周日發售。該9伙分佈於第1A座及第1B座，面積244

方呎至539方呎，加價後售價由739.1萬至1,859.1萬元，最高折扣16.5%，折實價617.14萬至1,549.84萬元。

恒地樓盤餘貨加佣促銷

同時，恒地昨向代理加佣0.5%促銷全數樓盤餘貨，係內何文田加多利亞、西營盤藝坊1號及粉嶺高爾夫·御苑將部分現金回贈優惠延期至6月25日。

紅山半島9211萬售單號屋

成交方面，華懋等於大潭的紅山半島昨以9,211.9萬元招標售出棕櫚徑147號屋，面積2,788方呎，折算呎價33,041元。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本港銀行下半年有機會下調按息，料實物投資需求增加，豪宅相受惠。另外，富豪物業代理董事衛振聲表示，修訂《逃犯條例》爭拗對豪宅氣氛影響不大，對於有發展商棄購啟德商業地，只屬個別事件，該公司仍會物色合適項目發展。

私宅租金按月急升2.5%

香港文匯報訊 暑假屬傳統租務旺季，租金在需求帶動下節節上升。中原地產昨日公佈，按該行新簽約統計，5月全港107個大型私人住宅屋苑平均租為36.7元，較4月35.8元顯著上升2.5%，累計連升3個月共3.1%。

近7年單月最大升幅

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，5月私宅租升幅為2012年8月份後，近7年單月最大升幅。同時，租金連

升3個月，3月及4月升幅同為0.3%，5月升幅顯著擴至2.5%，顯示暑假租賃旺季順利來臨。以去年8月歷史高位37.8元為目標，現時相差2.9%，個人估計7月有望重返高位。

十大藍籌屋苑方面，美孚新邨5月錄得最大按月升幅，升4.4%。嘉湖山莊升2.2%、太古城升2.1%、沙田第一城升1.9%、海怡半島升1.5%、麗港城升0.9%及匯景花園升0.3%。康怡花園跌0.3%、杏花邨跌1.5%及黃埔花園跌2.5%。

長實4酒店推大專生折扣

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 長實旗下 Horizon Hotels & Suites 營運的紅磡海灣軒及海韻軒、馬鞍山海澄軒及葵涌雅澄軒4間酒店推出「盛夏鳥」雙重賞，即日起至7月15日預租房間即享每年高達12,000元「早鳥折扣」，方便大專學生於暑假開學前物色住宿。此外，租客選擇12個月租期，可獲贈泳袍及大浴巾等，以配合每間酒店泳池夏天重開。

長實地產投資董事劉啟文表示，旗下酒店如海灣軒及海韻軒毗鄰香港理工大



紅磡海灣軒室外游泳池。

學、海澄軒則鄰近中文大學，由於近日收到不少大專學生查詢，故特別推出上述折扣優惠。