

政經氣氛影響不大 市場反應符預期 啟德百億住宅地王收5標

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 中美貿易戰惡化，再逢社會矛盾加劇，加上啟德跑道區內有百億商業地皮被擡訂，種種因素未有阻礙發展商購地意慾。啟德第4C區1號住宅地皮昨日截標，現場所見，最終收到5份標書，投標反應合乎預期。大部分入標財團為本地發展商，包括長實、新地、嘉里等，而會德豐與中國海外、信置與嘉華國際合資。地皮可建樓面達714,374方呎。



第4C區1號住宅地皮資料

佔地面積：	約102,053方呎
可建樓面：	714,374方呎
市場估值：	121億至142.8億元
樓面地價：	約17,000至20,000元
入標發展商：	長實、新地、嘉里、會德豐、中海、信置、嘉華



啟德第4C區1號住宅地皮項目最終收到5份標書，合乎市場預期。小圖為嘉里代表遞交標書。資料圖片、顏倫樂攝

由於項目估值過百億，市場能承擔之發展商數目不多，項目最終收到5份標書，合乎市場預期。據資料，啟德對上一幅截標住宅地皮為啟德第4C區2號，於5月初截標，當時收到7份標書，最終由會德豐地產、新世界發展、中國海外、恒地、華懋及帝國集團所組成的超級財團投得，地價約125.9億元。

華坊諮詢評估高級董事梁沛泓表示，雖然有財團高價投得上次啟德4C區2號住宅地，但中標價比第二、三標高出約6%，反映較大溢價。今次地皮可建樓面比上次大8%，相對投資額亦較大。最近有不少負面消息，包括中美貿易談判不明朗、高銀擡訂啟德商業地及一些政治爭拗，加上近期二手交投減少，將對發展商構

成壓力，預料呎價比上次4C區2號地皮略低。

負面消息多 呎價料略低

高力國際香港估價及諮詢服務主管鄭玄延認為，啟德第4C區1號住宅地享有全維港景，而且交通便利，但內外因素不明朗下，市場氣氛較為波動，對發展商的決策構成負面影響。先前同樣有全維港景觀的第4C區2號及3號住宅地皮，每呎樓面地價約17,360元至19,636元，相信今次發展商會以上次投標價的下限作參考。

昨日截標的第4C區1號住宅地皮，位於啟德跑道前排，享有一線維港海景，位置正好位於上述第4C區2號地盤的旁邊，佔地約102,053方呎，可建樓面達714,374方呎，其中用作私

人住宅發展的總建築面積不得超過693,939方呎。市場對地皮估值介乎121億元至142.8億元，樓面地價約17,000元至20,000元不等。

項目私人住宅建築部分將分為高低層發展。賣地章程規定地盤上至少一座住宅用途建築物須符合以下條件，包括不得高於香港主水平基準35米、層數不得少於6層及高於8層、上蓋面積不可少於地盤範圍2.5%、以及須毗連不少於西南面一側地皮邊界的17%。其他高層數建築物上蓋面積則不可多於地盤範圍25%。

今次地皮的招標程序可謂一波三折，原本安排上週五截標，但後來因為政府總部公眾通道受阻需延遲至昨日截標，但昨日又因為示威活動移至鯉魚涌北角政府合署入標，並將截

標時間延長至昨日下午5時。而昨日政府更首次於截標當日沒有公佈標書數目。

啟德體育園商地下周招標

與此同時，地政總署昨日公佈，將公開招標出售啟德承啟道鄰近啟德體育園的商業/酒店用地。招標於6月28日開始，截標日期為8月9日。項目地盤面積約121,375方呎，最高可建樓面約344,448方呎。

泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚表示，這幅商業地的目標客群為到體育園的遊客，但觀乎近期啟德商業地出現流標及擡訂，顯示該一帶商業地變數大，而今次招標地皮亦無海景，因此估值約每呎樓面地價1萬元，估值約34.4億元。

長實油塘項目申增建367伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 長實近年在香港的土地儲備減少，今年上半年更未有全新盤推出。為此，集團密集就旗下地盤重新規劃，冀將手上土地變得更有潛力。繼早前申請天水圍嘉湖海逸酒店改建住宅，昨日再就油塘東源街項目重新規劃，新方案分成地盤A及B，提供單位903伙，相比之前方案536伙多出68.5%或367伙，平均單位面積由之前758方呎大減至463方呎。

單位增68.5% 平均面積減

長實油塘項目位於東源街5及8號，地盤佔地約83,669方呎，早於2016年已獲城規會通過其發展方案，批准5幢住宅大廈，涉及536伙，共40.6萬方呎。最新申請文件顯示，長實打算改變規劃，擬以5倍地積比率，興建41.83萬方呎樓面，樓面大小與舊方案接近，但單位數量則激增至903伙，較之前多出367伙或68.5%。

項目亦將分成地盤A及地盤B，其中地盤A位置臨海，將於2層地庫之上，興建1幢樓高23層住宅大廈，提供230伙。地盤B則位於內街，擬於1層地庫之上興建3幢物業，其中B1座及B2座樓高31層，B3座樓高8層，合共提供約673伙。相較於已獲批的舊方案，新方案的樓宇座數減少了1座。申請人認為，新方案有助提供房屋供應，紓緩市區房屋嚴重短缺的問題。

招商局碼頭地申建酒店

此外，有財團就堅尼地城西寧街18號地盤，向城規會申請酒店及商業發展，並略為放寬樓面限制20%。地盤現址為招商局碼頭、招商局貨倉及第二貨倉，地盤面積約142,343方呎，將興建3幢物業，涉及總樓面約59.99萬方呎，當中辦公室樓面佔11.65萬方呎、酒店佔約27.55萬方呎、食肆及商店及娛樂場所佔約19.61萬方呎。酒店房間有438間。

遠東發展：續看好樓市前景



孔祥達(中)認為香港在土地供應有限之下，地產市場仍有前景，集團不會減少在港投資。 殷考玲攝

香港文匯報訊(記者 殷考玲) 本港投地競爭激烈，地價也被推高，遠東發展(0035)董事總經理孔祥達昨表示，香港項目一般只做到單位數回報率，相反海外項目回報率相對香港為高，有雙位數字回報，故在香港投資會趨向謹慎，不過他認為香港在土地供應有限之下，地產市場仍有前景，集團不會減少在港投資。遠東昨公佈截至3月底止，全年純利17.14億元，按年增加9.4%，每股派末期息18仙。

截至3月底止，收入為68.42億元，按年升17.3%。期內住宅物業預售保持強勁，2019財年確認收益38億元，發展中物業的累計預售價值約有146億元。遠東住宅物業發展項目組合，遍佈澳洲、內地、香港、新加坡、馬來西亞及英國等地，並側重於大眾住宅市場，孔祥達認為日漸富裕的中產階層令該集團可從這些市場受惠。

回報高 擬多元化投資海外

孔祥達表示，香港土地資源少，會珍惜香港的資產，即使於海外作多元化的投資，但香港仍然是總部，在港投地會傾向審慎，一般香港項目只做到單位數回報率，相反海外項目回報率有雙位數字。被問及早前高銀金融(0530)擡訂啟德地，他認為單一發展商擡訂影響市場氣氛多於實質情況。

對於英國脫歐，孔祥達認為脫歐已醞釀約兩年時間，市場已適應所以並不擔心，相反近年因為英鎊匯率下跌，吸引旅客到當地旅遊，有利該集團倫敦酒店業務，而且他認為在英國資產處於低水時，是入市的好時機，故近年也積極在英國買地，以及看好倫敦等大城市的人口增加，加上有不少亞洲學生在英國讀書，吸引父母在當地置業，為集團帶來新商機。

GRAND MONTARA 首日收逾千票



準買家參觀GRAND MONTARA 示範單位及模型。

消息指，首日收逾千票，以首張價單101伙計，超額登記9倍，當中有大手客入票。然而，首張價單98伙的平均呎價貴絕屯門掃管笏的OMA OMA首日只收接近足額票數。

日出康城 GRAND MONTARA 昨日上午11時起開始收票，發展商會德豐地產事務助理總經理陳惠慈指，首3

小時已有過千人參觀，連同前晚會員優先參觀，已錄近5,000人參觀，有見參觀及登記人數理想，有機會加推新一批單位價單，銷售安排會視乎市

場收票反應，希望於短期內公佈。

會德豐地產助理總經理(業務拓展)楊偉銘指出，GRAND MONTARA 分A組及B組登記，其中A1組別買家至少需選購2伙3房戶，A2組別買家至少需購1伙3房戶，A組買家最多可選購4伙，B組買家則至少選購1伙單位。他又稱，該盤將推出一系列提倡Smart living的配套，包括智享工作間、自助智能櫃、智能洗衣服務、無線視聽播放功能、自動感應信箱及睡房配備USB插頭。

御半山II臻頤今開售共260伙

新地旗下御半山II期及新世界旗下元朗臻頤今日均各自推售首輪130伙，兩個新盤昨日截票，消息指，御

半山II期累收1,965票，超額登記14倍；臻頤累收約千票，超額登記6.7倍。

此外，百利保富豪酒店合作發展的元朗洪水橋富豪·悅庭昨公佈推出67B號、71B號和75A號3幢洋房招標，6月28日截標，相關洋房實用面積2,386方呎至2,824方呎、另連花園796方呎至912方呎。

新地旗下將軍澳天晉推出3伙複式戶招標，8月30日截標。該3伙分佈於第1座45樓A室，實用面積1,869方呎，另有365方呎平台；第1座45樓D室，實用面積1,508方呎，另有483方呎平台；及第3座48樓D室，實用面積1,416方呎，另有323方呎平台。

CCL回升 後市看貿談進展

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 貿易戰影響浮現，交投亦持續凍結，近期樓價開始反覆爭持，反映樓價的中原城市領先指數CCL最新報187.02點，按周升0.41%。中原報告指出，雖然本周CCL四大整體指數齊升，惟尚未反映《逃犯條例》修訂爭議對樓價的影響，而中美貿易談判尚未有明確方向，相信未來樓價繼續高位爭持，並有反覆回軟的跡象。

CCL最新報187.02點，按周升0.41%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報187.58點，按周升0.14%。CCL(中小型單位)報186.37點，按周升0.25%。三大整體指數同

樣結束2周連跌，兼今周齊升。CCL(大型單位)報190.25點，按周升1.20%。豪宅樓價連續3周創歷史新高後，走勢趨向反覆，近3周計錄得2升1跌，累升0.85%。

樓價料續高位爭持 或反覆回軟

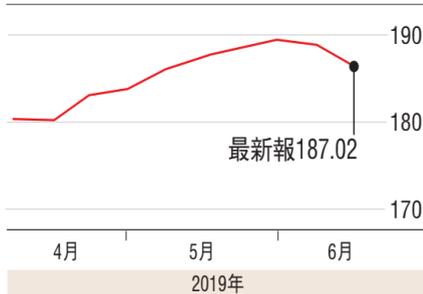
中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL四大整體指數齊升，尚未反映《逃犯條例》爭議對樓價的影響。上一次出現齊升是3周前，即美國宣佈調高內地商品入口關稅至25%當周市況。中美貿易戰升級後，樓價升勢隨即明顯受阻。

近3周計，CCL、CCL(中小型單位)

及CCL Mass錄得2周齊跌，1周齊升，分別累跌1.27%、1.69%及1.99%。即使今周齊升，但未能重返3周前的歷史高位，顯示樓價有輕微回軟的趨勢。中美貿易談判尚未有明確方向，相信未來數周樓價繼續於高位爭持，有機會反覆回軟。

港島CCL Mass報186.87點，按周升0.74%，連跌3周共5.36%。九龍CCL Mass報185.51點，按周升0.94%，結果3周連跌。新界東CCL

CCL近期走勢



瑤堡複式 持貨7年蝕逾700萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 市況未明朗，有部分二手業主動離場。消息指，九龍瑤堡一個複式B單位，原叫價2,800萬元，最新減價至2,650萬元售出，單位實用面積1,469方呎，呎價18,039元。據悉，原業主

是於2012年以3,210萬元購入，持貨7年賬面蝕560萬元，貶值17%，若連同佣金及釐印費等，料業主實際要蝕逾700萬元。

盈翠半島單位減120萬沽

業主減價持續，中原蔡偉明表示，青衣盈翠半島11座高層D室成交，實用面積529平方呎，屬兩房優質戶，享東南煙花海景，業主開價1,100萬元，減價120萬元(減幅11%)後以980萬元易手，仍創屋苑兩房單位新高，

實用呎價18,526元。買家為區內居民，參觀上址一睇即中，隨即還價入市。

原業主於2007年6月以約325萬元買入單位，現賬面獲利約655萬元，單位升值約2倍。