

啟德宅地呎價1.18萬 跑道區新低

會德豐財團中標 127億元低估值下限2%

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港社會紛爭持續,時間外圍經濟未明朗,開始對本港經濟造成衝擊,影響地產商投資風險評估。繼早前有啟德商用地皮撻訂後,地政總署昨日公佈,啟德第4A區1號住宅地以逾127億元批出,由中國海外、嘉華及會德豐地產合組財團中標,每呎樓面地價11,842元,除低市場下限2%外,亦為前跑道區一帶呎價最平之地。值得注意的是,中標財團及相關人士已先後在前跑道區斥近520億元購入5幅地,彼此發展及推售時勢將產生協同效應。

會德豐副主席梁志堅坦言,近日社會發生的政治事件的確對集團出價有影響,但認為今次地價並不算平。



啟德第4A區1號地盤佔地約17.63萬方呎,可建樓面約1,075,840方呎,項目要求發展商興建安老院舍和幼兒中心。地政總署昨日公佈,地皮以127.398億元批出,每呎樓面地價11,842元,中標財團為中國海外、嘉華及會德豐地產合組的財團。

會地牽頭 樓面逾百萬呎

項目上周五截標,當時入標財團只得4間,為啟德跑道區反應最冷清的一幅地,其餘3間入標財團分別為長實、新地、信置,均屬實力雄厚財團,但仍不敵「啟德大地主」會德豐地產牽頭財團。根據之前市場推測,對地皮估值約130億元至161.4億元,每方呎樓面地價約12,083元至15,000元,今次中標價較市場下限再低2%。

回帶看啟德前跑道區一帶,與昨日開標地皮同樣望向九龍灣區方向的4幅住宅地,過去每呎樓面地價約13,523元至15,497元,而望向維港海景已售的3幅住宅地皮,地價則相對高出較多,每呎樓面地價由17,360元至19,636元。換言之,昨日開標地皮除低過市場下限,更加屬於啟德跑道區至今售出的8幅住宅地之中呎價最平。

梁志堅:投資額至少200億

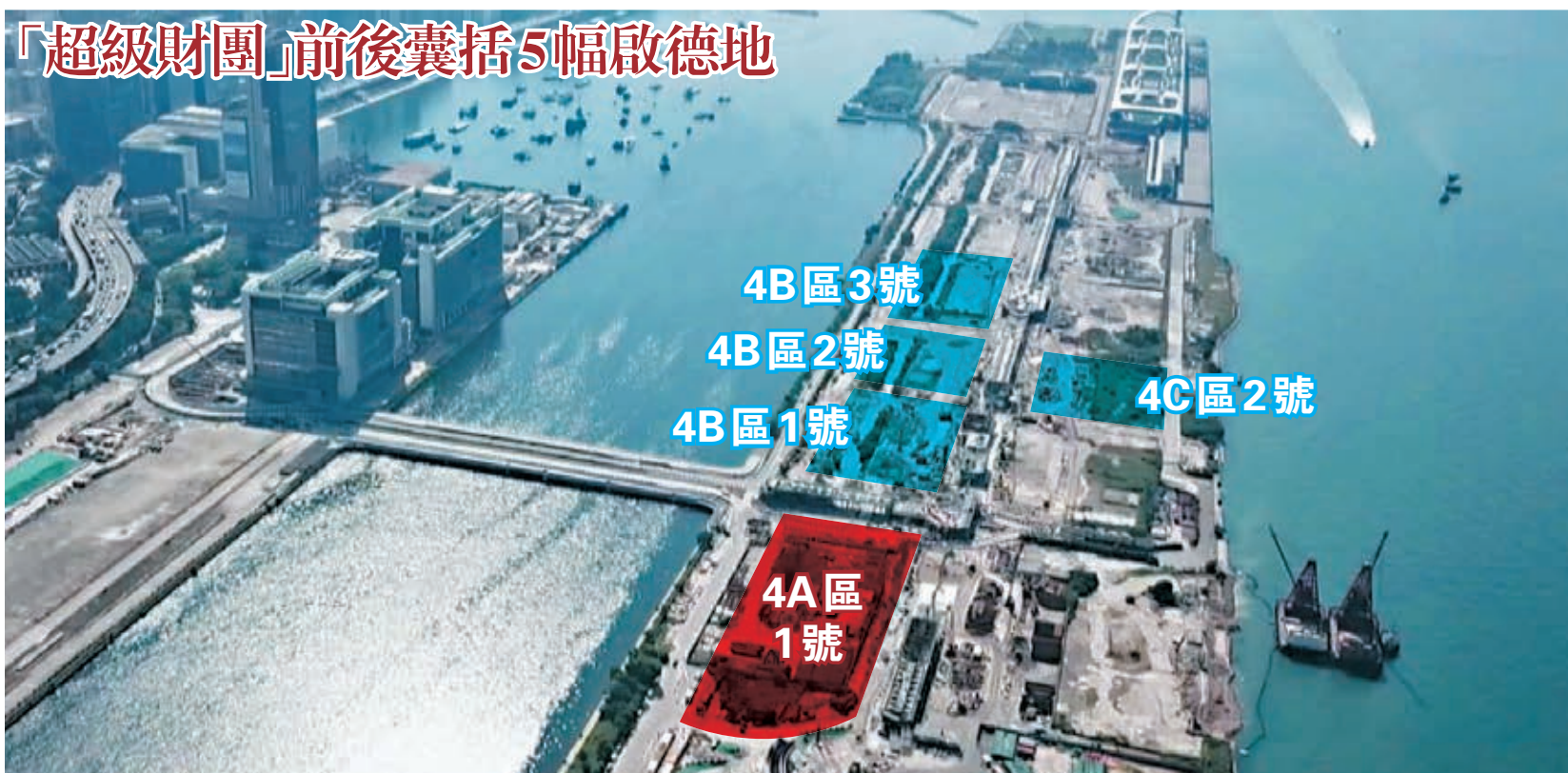
會德豐副主席梁志堅透露,項目總投資額至少200億元,又坦言近日社會發生的政治事件的確對集團出價有影響,但指做生意會有風險,公司亦要增加土地儲備,故此仍然選擇入市,並認為今次地價並不算平。對於後市土地供應方面,他認為政府要積極覓地,建議可與發展商及鄉民積極商討發展新界地皮,以增土地供應。

翻查資料,今次中標財團由3間發展商組成。當中,會德豐地產、中國海外早已於啟德跑道區「插旗」。首先去年11月,會德豐地產夥拍新世界、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,會德豐地產再與恒地、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。

其後5月,會德豐地產、新世界發展、中國海外、恒地、華懋及帝國集團6間發展商所合組的財團,豪斥125.9億元投得啟德第4C區2號地盤,每呎樓面地價19,636元,成為啟德跑道區一帶至今呎價最貴的住宅地。至於中國海外則獨力於去年12月以約80.33億元投得第4B區2號地盤。

「超級財團」控360萬呎總樓面

連同今次第4A區1號地盤,這個環環相扣的「超級財團」,目前已有7間發展商成員,囊括前跑道區5幅地皮,地價總涉資約515億元,總樓面約360萬方呎。由於各幅地皮相鄰,相信未來發展商在規劃方向及推盤時間等料會有所溝通。



地盤	可建樓面	地皮成交價	每呎樓面地價	中標地產商
第4B區3號	57.4萬方呎	83.33億元	14,502元	會德豐、新世界、恒地、帝國
第4B區2號	59.4萬方呎	80.33億元	13,523元	中國海外
第4B區1號	72.2萬方呎	98.93億元	13,701元	會德豐、恒地、中國海外、新世界
第4C區2號	64.1萬方呎	125.9億元	19,636元	會德豐、新世界、中國海外、恒地、華懋及帝國
第4A區1號	107.5萬方呎	127.3億元	11,842元	嘉華、會德豐及中國海外

製表：記者 顏倫樂

對後市有保留 發展商出價保守



中原測量師行張競達預計項目落成後,每呎呎價約23,000元水平。

萊坊林浩文指,今次中標價反映發展商對近日社會紛爭及中美貿易戰等看法。

特稿

啟德第4A區1號住宅地,上週只收到4份標書,反應差強人意,結果亦以低於市場下限批出。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文直言,今次中標價比市場預期低,反映發展商對近日社會紛爭及中美貿易戰等看法,或影響賣樓時間及後市,所以出價上有所折讓。

大型商地額大 高危流標

林浩文續說,雖然今次地價較前期低,但由於今次每方呎樓面地價仍過萬元,相信大部分發展商仍對後市有信心。他認為,除非市況及社會情況繼續變差,否則啟德地價應該見底,相信住宅地仍受歡迎。

不過,那些大型及不能拆售、投資額大的商業地,地價就仍然有一定壓力,如政府底價沒有「隨行就市」作出調整,有可能會再有機會流標。

他又指,以現時情況看來,估計未來2個月至3個月政府都不會推出大型商業地。他估計,4A1項目落成後每呎售價約26,000元起,總投資額或高達180億元至200億元。對於今次中標財團以合組形式入標,他認為有利分攤發展風險及將來賣樓,並估計項目會以中小型單位為主,以及少量大單位及特色戶,以利日後賣樓後市有信心。

中原測量師行張競達由地皮位置作出分析,他表示,今次開標的啟

德住宅地位於前跑道區後排,雖享開揚市景,但屬區內景觀稍遜的地。因此該地早前僅獲4份標書,為該區歷年來最少。折算地皮每呎樓面地價僅11,842元,為2016年12月啟德第1K區2號地(10,220元)批出後之新低。

貿戰反覆 社會氣氛不穩

張競達續說,該地發展規模龐大,投資金額大,風險較高,反映發展商受近期市況影響,包括中美貿易戰進展反覆,加上社會氣氛亦不穩,因此對後市睇淡,出價相當保守。他較為保守,預計項目落成後,計算建築成本及合理利潤後,每呎呎價約23,000元水平。

香港文匯報記者 顏倫樂

本港5月動工量1伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年以來,無論動工量與落成量都明顯回落。屋宇署資料顯示,5月全港只得1個私人住宅項目動工,單位僅1伙,較4月的1,524伙大瀉99.9%外,亦為2016年6月以後的35個月新低。至於落成量方面,5月有4個私人住宅項目落成,涉及1,347個單位,按月亦回落約12.8%。

5月唯一動工的私宅項目為九龍城太子道西322號,涉及1伙。連同上述項目,今年首五個月全港共有12個私宅項目動工,涉及單位總數2,192伙,較去年同期的7,427伙大減70%,為9年同期最少。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,今年私宅動工量持續落後,不過仍

有不少項目可望於年內陸續開展,因此仍有信心全年動工量可達約1.3萬至1.4萬伙水平。

至於5月有4個私人住宅項目落成,涉及1,347個單位,按月回落約12.8%。以億京海日灣(667伙)規模最大,恒地高爾夫·御苑(590伙)緊隨,其他項目包括資深投資者盧華旗下AVA 55(88伙)及石崗新村項目(2伙)。

首5個月落成量不足4千

本港今年首5個月合計僅3,863個單位落成,比起去年同期5,180伙按年減少約25.4%,並創近4年以來同期新低。若與差估署預測2019年全年20,415伙相比,今年首5個月私人住宅落成量僅佔約18.9%。



5月有4個私宅項目落成,包括恒地高爾夫·御苑(590伙)。

恒地紅磡住宅批建3幢物業

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)恒地收購逾10年的紅磡黃埔四街項目再有新動向,今年透過強拍統一業權後,新近再獲屋宇署批出圖則。項目位於機利士南路30至50號,必嘉街75至81號、黃埔街23至41號及寶利街12A至22A號,獲批建3座物業,其中1座27層高(建於3層地庫之上),另外2座則25層高,住宅樓面約28.15萬方呎,非住宅樓面約5.52萬方呎。

深水埗「設計時裝基地」獲批

屋宇署5月共批出18份建築圖則,其中恒地系內香港小輪與市建局合作的深水埗通州街、桂林街「設計及時裝基地」,亦獲准於7層基座及2層地庫之上,興建2座19層高商住項目,住宅樓面約97,739方呎,非住宅樓面約46,243方呎。宏安地產青衣寮肚路地皮,獲准於3層基座及1層地庫之上,建1座16層高商住項目,住宅樓面約7.89萬方呎,非住宅樓面約1.13萬方呎。

至於恒隆地產持有的牛頭角7號(淘大工業村1座),獲批准於3層基座及1層地庫之上,興建1座31層高商住物業,住宅樓面約15.13萬方呎,非住宅樓面約2.68萬方呎。翻查資料,牛頭角淘大工業村1座於2016年曾發生四級奪命火警,兩名消防員不幸殉職。

華潤置地去年以59.29億元向周壽臣家族後人購入的南區壽臣山道39號屋地,創全港私人屋地最貴紀錄,獲批建10座3層高洋房及1座1層高會所,總樓面約6.9萬方呎,以此計算,當日每方呎樓面地價85,930元。此外,萬泰大埔滘逸途路項目,亦獲批在1層地庫之上,建5座4層高低密度住宅,總樓面約5.85萬方呎。

海灣軒酒店項目獲批圖則

另一方面,長實紅磡紅磡道8號海灣軒酒店項目,獲批准在2層地庫以上,興建2幢13層高商廈,涉及115.65萬方呎樓面。此外,毗鄰的海韻軒,長實在去年初已獲批出圖則,可重建為兩幢29層高商廈(在4層地庫之上),涉及約110.7萬方呎樓面。兩個項目合共樓面約226.4萬方呎。



淘大工業村1座獲批准興建1座31層高商住物業。

500萬元「細價樓」二手佔比升

香港文匯報訊 據土地註冊處最新資料顯示,本月至今(截至23日)500萬元或以下二手住宅錄725宗註冊,較6月同期的842宗減少約13.9%;涉及註冊金額約25.97億元,較6月同期約31.67億元減少約18.0%。惟其佔整體二手住宅註冊量比率暫升至約32.2%。

香港置業行政總裁李志成表示,與整體二手住宅註冊量按月同期約19.6%跌幅相比,500萬元或以下二手住宅註冊量按月同期跌幅較小,故其佔整體二手住宅註冊量比率因而由6月全月約30.5%增加約1.7個百分點,至本月至今約32.2%,暫連升兩個月。

新界註冊量跌幅最大

分區劃分,本月至今500萬元或以下二手住宅註冊量以新界區跌幅最大,錄360宗註冊,較6月同期減少約21.2%;其次為港島區,錄86宗註冊,減少約15.7%;而九龍區錄279宗註冊,減少約1.4%。