亂局商地王 422億創紀錄

新地：對港一直充滿信心 擬邀長線投資者參與

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）持續5個月的修例風波未完結，中美貿易談判亦仍鏖戰之中，拖累近月樓市及經濟表現。昨日開標的西九龍高鐵站上蓋商業地王，由新地以約422億元投得。雖然項目以地價計創下香港賣地史上新高，但每呎樓面地價僅約13,345元，與2014年批出的尖沙咀商業地相若，不少測量師認為屬「筍價」。新地指出，對香港前景一直充滿信心，公司有意邀請長線策略性投資者參與發展。

■新地郭炳聯表示，新地見證香港經濟蓬勃發展，今次投得地皮將發展為全新地標性綜合商業項目。 資料圖片

西九龍高鐵站上蓋項目

■地盤面積	643,101方呎
■可建樓面	3,164,590方呎
■中標財團	新鴻基地產
■成交地價	422.32億元
■每方呎樓面地價	13,345元
■其他條款	
1、須建有蓋天橋及行人通道等設施	
2、發展期止於2028年3月31日	
3、只能以整座大廈形式分拆出售	

■製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■此前市場對西九龍高鐵站上蓋商業地王估值介乎316.46億元至791億元，今次中標價屬市場預期之內。 資料圖片

西九龍高鐵站上蓋商業地皮上周五截標，由於地價估值高達數百億元，只收到3份標書。除中標的新地外，另兩間入標財團分別為長實及由恒地、華置、利福、信置與九倉合組的財團。地政總署昨公佈，地皮由新地以422.32億元中標，按可建樓面約316萬方呎計算，每方呎樓面地價13,345元，成交地價創香港賣地史上新高(包括住宅及商業用地)。

此前市場對地皮估值介乎316.46億元至791億元，今次中標價屬市場預期之內。但值得留意是，多間測量師行近月一再調低地皮估值。而且，今次地皮單論其每方呎樓面地價，大概亦只與2017年5月批出的啟德第1F區2號(12,863元)及2014年9月批出的尖沙咀中間道15號(13,800元)商業地皮接近。

至於近年最貴呎價的商業地來自中區美利道地皮，2017年5月由恒地投得，其樓面地價高達每呎50,064元，西九龍高鐵站地皮無法相提並論。

郭炳聯：非常高興奪標

新地主席兼董事總經理郭炳聯昨表示，非常高興投得地皮，項目具地利優勢，不單坐落高鐵站上蓋，更鄰近機場快線、港鐵東涌線和西鐵線，為四線交匯的交通樞紐，貫通香港各區及內地多個主要城市，並通過機鐵至機場連接世界各地。他透露，集團有意邀請其他長線策略性投資者參與發展，為項目注入更豐富和多元化的資源與概念。

公司指，項目坐落高鐵站上蓋，日後企業無論進駐該項目，抑或毗鄰的環球貿易廣場（ICC），都將受惠於中國高鐵這全球最龐大的高速鐵路網絡，促進與各城市商務往來和文化旅遊。而西九龍總站是香港唯一一個高鐵站，對香港把握大灣區發展機遇極為重要，極具戰略價值。

發展地標項目貢獻力量

郭炳聯強調，新地對香港前景一直充滿信心，由上世紀90年代的國際金融中心（ifc）、2000年代的ICC到今天投得西九龍總站上蓋地皮，新地見證香港經濟蓬勃發展，今次投得地皮將發展為全新地標性綜合商業項目，並與ICC發揮協同效應，媲美中環的ifc，為香港的國際金融商業及貿易中心地位貢獻力量。

新地大灣區連環落重注

新地近年於賣地市場上表現極為進取，連同剛剛入手的西九龍站上蓋商業地皮，兩年來已斥資高達850億元於香港市場上投地，地價連建築成本等，估計投資金額超過千五億元，為近年市場上最積極買地的地產商。除香港市場外，新地亦劍指大灣區內地項目，已於區內的動工項目總樓面達3,000萬方呎，廣州南沙為重點發展地區之一。

資料顯示，項目位於九龍連翔道與柯士甸道西交界，可發展成大型平台商場及3幢甲級寫字樓，發展商日後亦可以向城規會申請改動規劃，申請發展商廈及酒店等。由於發展期止於2028年3月底，料8年後才能為新地提供租金貢獻。

新地近兩年投得政府官地

地點	總樓面(方呎)	總地價(億元)	每呎樓面地價(元)	買入時間(月/年)
西九龍高鐵站上蓋商業用地	3,164,590	422.3	13,345	11/2019
啓德第1F區1號	1,415,412	251.6	17,776	5/2018
啓德第4C區3號	648,617	112.6	17,360	1/2019
大埔白石角優景里與博研路交界	949,384	63.1	6,646	2/2019

歷年官地成交價記錄(包括住宅及商業)

地皮位置	用途	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)	財團	成交時間(月/年)
西九龍高鐵站上蓋	商業	422.3	13,345	新地	11/2019
啓德第1F區1號	商業/住宅	251.6	17,776	新地	5/2018
啓德第1F區2號	商業/酒店	約246	12,863	南豐	5/2017
中區美利道	商業	232.8	50,064	恒地	5/2017
長沙灣興華街西	住宅	172.8	17,501	信置、世茂、會德豐、嘉華及爪哇	11/2017
鴨脷洲利南道	住宅	168.5	22,118	龍光、合景泰富	2/2017
啓德第4A區2號	住宅	159.5	13,238	中海外、恒地、嘉華及九倉	11/2019
啓德第4C區1號	住宅	129.1	18,080	華潤、保利	6/2019
啓德第4A區1號	住宅	127.3	11,842	嘉華、會德豐及中海外	7/2019
啓德第4C區2號	住宅	125.9	19,636	會德豐、新世界、中海外、恒地、華懋及帝國	5/2019

■製表：香港文匯報記者 顏倫樂

地產界評商地王

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文：
中標價比預期略低，但屬合理水平。項目發展規模大及資金回收期長，屬大型發展商「必爭之地」及有「戰略性」位置，估計以長線投資及收租為主。

戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝：
成交價在現時本地經濟不明朗氣氛下算是市場預期之內。地盤位於高鐵站上蓋且與九龍站相連，位置優越，估計將發展成超甲級寫字樓及高檔商場用途。

中原地產測量師張競達：
每呎樓面地價僅13,345元，貼近市場預計下限，成交價慘淡，反映發展商睇淡後市。該地規模龐大，投資額大，風險較高，政府對項目估價亦看淡，令地皮不至流標。

美聯測量師行董事林子彬：
是次地皮以低價批出，反映政府在底價上也按市況作出相應評估，故能避免出現流標。由於目前市況環境，市場對後市更傾向保守。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥：
市場氣氛偏淡，由於地王位置十分好，中標價屬「筍價」。對二手商廈業主有輕微心理影響，少數或略下調叫價及租金，但整體影響不會太大，且市場亦已多番下調地王預期價格。

動盪出天價顯後市信心

專家分析

本港近月飽受內憂外患打擊，營商環境受到破壞，經濟走下坡，樓市前景亦被看淡。西九高鐵站地皮上周截標前，不止一位測量師表示擔心項目會流標，但地皮最終以422.35億元批出，雖然按每呎樓面地價計並不算貴，但總價畢竟高達數百億元，且商業項目回收期長，發展商仍斥巨資買地，顯示對本港長遠發展可說投下信心一票。

高昂但「唔會買錯」

萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文表示，中標價比預期略低，但屬合理水平，反映發展商對優質商業項目的渴求及對後市仍有信心。他形容項目屬大型發展商必爭之地及有戰略性價值，雖然總投資額高昂，但絕對「唔會買錯」，估計發展商會以長線投資及收租爲主，資金回收期約20年至30年，總投資額約650億元至700億元。

晉縉集團企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典形容今次成交價「超值」，皆因項目本身相當優質，三鐵匯聚，又位於高鐵站上蓋，兼有零售及寫字樓用途，部分單位更望到海景。今次地價不似預期，皆因項目規模太大，兼且不能分拆出售，只能以一幢過出售，而且項目地價高昂，涉及融資風險等都會影響發展商出價。

政府「實事求是」調整

最近香港社會動盪，張聖典認爲政府今次接受約422億元的出價，已經有考慮到市況而作出調整，今次屬「實事求是」的決定。美聯測量師行董事林子彬亦指，今次發展商出價保守，而政府最後肯以「低價」批出地皮，反映在底價上也按市況作出相應評估，以避免出現流標。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚早前就地皮估值每方呎1萬元，爲市場估值最接近成交價的測量師。在他角度，今次成交價較原先估計略高，相信對市場會有正面作用。他又指，項目位置上不能與ICC及ifc直接比較，相信未來每呎租金大概70元水平，故呎價上相比較下有所遜色，今次地價水平已屬合理。

受惠於西九龍高鐵站地皮成功批出，政府本財年至今賣地收入急速提升至865.34億元，達到年初賣地收入目標1,430億元的60.5%。雖然收入仍與目標有四成差距，但已可減輕財政赤字，令政府財政壓力得以紓緩。

■香港文匯報記者 顏倫樂

七成投資者明年續吼港樓

香港文匯報訊 國際房地產服務商高力國際最新調查報告顯示，儘管香港政治動盪加劇，中美貿易戰久未平息，本地投資市場面對不少挑戰，但投資者態度依然樂觀，未來12個月有意在香港境內房地產市場配置資金的受訪投資者比率仍達71%。高力國際香港及南中國研究部主管鄧淑賢稱，社會動盪持續不斷，全球亦受種種不確定因素所困擾，以致營商氣氛轉弱及經濟增長放緩，房地產市場正進入鞏固階段。

境外投資意慾更為旺盛

該行《2019年度香港投資者問卷調查報告》顯示，儘管本地投資市場面臨不少挑戰，但投資者依然抱樂觀態度。展望未來12個月，有意於香港境內及境外配置資金的受訪投資者比率，分別為71%和89%。

此外，38%受訪者表示，自己很大機會是「淨買家」，只有17%受訪者認為自己是「淨賣家」，反映出投資者並不急於出售其資產。不過，他們投資取向趨於審慎，73%表示「不太可能/完全不可能」承擔更多風險。

本地政治動盪影響最大

報告又指，三分之二受訪者（68%）認為，香港政治動盪是影響本地投資市場的首要因素。高力國際指，明年本地房地產投資成交量除視乎社會動盪是否持續不休外，亦需看賣方是否願意擴闊議價空間，而市場將是買家主導，投資者會物色折讓物業，議價時間或會延長。

另一方面，接近一半受訪者（49%）表示有意增加大灣區內的投資。在大灣區眾多城市中，尤其對深圳（57%）感興趣。就進行境外投資而言，倫敦（40%）是最具吸引力的地點。其次是上海（37%）及新加坡（37%）。

是次問卷調查共訪問79家以香港為基地的發展商、房地產投資信託基金（REITs）、私募基金以及家族公司。

■68%受訪者認為，影響本地投資市場首要因素是香港政治動盪。 資料圖片