

黑暴疫情雙煞 高銀棄走啟德

傳獲中資洽購地盤 業界料蝕逾17億

去年6月因「社會矛盾和經濟不穩定」而棄購啟德商業地的高銀金融集團，昨日公告有財團洽購其啟德第4B區4號住宅地盤。消息指，買家為中資公司。經歷去年黑暴及今年初以來新冠肺炎疫情，有測量師估計，因市況下滑，該地每方呎樓面地價估計在1.1萬元至1.2萬元，以高銀當年買入價每方呎近1.55萬元計算，賬面或需虧損2成至3成，即可能損手17.8億元至26.7億元。

■香港文匯報記者 顏倫樂

高銀集團昨日發出通告，指公司收到一名獨立第3方（一間具規模從事房地產發展等綜合業務的公司）有條件要約（有待雙方執行文件），涉及收購旗下啟德4B區4號地盤。翻查資料，高銀是在2018年11月以逾89億元購入地盤。市場人士透露，該獨立第3方為一間大型中資地產商。

前年89億高上限7%購入

啟德4B區4號地盤位於前跑道區一帶，望觀塘區市景，可建樓面約57.47萬方呎，每方呎樓面地價15,497元。值得一提的是，當時高銀被市場認為高價搶地，因其出價較對上一幅同區望市景地皮高出7%。不過，受到修例風波及中美貿易戰影響，該幅地皮幾乎一買即蝕。

資料顯示，去年7月同樣位於啟德跑道區望市景的第4A區1號地盤，每呎樓面地價已跌至11,842元，意味地皮價值在短短半年內已被蒸發近24%。今年新冠肺炎疫情爆發，引發全球市場動盪，樓市更加一沉百踩，前後連續9個月的市道低迷，可想而知該區地價只會更平。

普錫集團執行董事張聖典直言，高銀今次要以高於買地價出售地皮，難度極高，換言之蝕讓機會較大。而且，發展商寧願蝕賣亦要離場，反映發展商對後市並不看好。他估計，今時今日地盤每方呎樓面估值僅約1.1萬元至1.2萬元，較高銀當日購買價至少有20%折讓。

區內商地擬改宅地擬價格

另一邊廂，泓亮諮詢及評估董事總經理

張翹楚認為，高銀賣地令人意外，希望今次應屬個別事件。他相信，除市道下滑影響發展商信心外，政府近日表示有意將跑道區商業地改為住宅用途，此亦對今次高銀賣地有影響。

高銀在去年5月曾以111億元高價投得啟德前跑道區第4C區4號商業地，惟事隔一月則以「因應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」為由棄購，震驚市場，損失訂金2,500萬元。

啟德新商業地招標出售

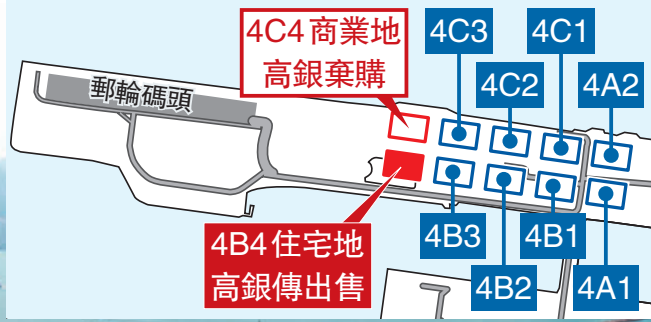
另外，啟德一帶再有地皮招標。地政總署公佈，將公開招標出售啟德第2A區4號、5（B）號及10號商業地皮，將於5月8日截標。地皮可建樓面約116萬方呎，中標發展商須建2所安老院舍暨長者日間護理單位、1所家長/親屬資源中心和1所留宿幼兒中心。

美聯測量師行董事林子彬表示，受全球疫情及經濟環境波動影響，預期招標項目反應有機會受影響，加上過去啟德區商業地皮反應一般，甚至曾現流標，故是次參與的發展商出價料亦會相對審慎。綜合市場估計，地皮估值約93億元至139億元，每呎樓面地價約8,000元至1.2萬元。

粉嶺馬適路項目申擴充

此外，中資萊蒙國際持有的粉嶺馬適路項目，去年9月獲批建22幢洋房及安老院，近期再向城規會申請加大發展地盤，新申請地皮面積約10.75萬方呎，較過去增約10%，洋房總數增加1.3倍至50幢。

■高銀指，收到一名獨立第3方有條件要約，收購旗下啟德4B區4號地盤。 香港文匯報記者 攝



啟德前跑道區住宅地賣出記錄

成交日期	地盤	可建樓面	成交價	樓面呎價	中標地產商
11/2018	第4B區3號	57.46萬方呎	83.33億元	14,502元	會德豐地產、新世界、恒地及帝國
11/2018	第4B區4號	57.47萬方呎	89.06億元	15,497元	高銀集團
12/2018	第4B區2號	59.40萬方呎	80.33億元	13,523元	中國海外
1/2019	第4C區3號	64.86萬方呎	112.6億元	17,360元	新地
3/2019	第4B區1號	72.20萬方呎	98.93億元	13,701元	會德豐地產、恒地、中國海外、新世界
5/2019	第4C區2號	64.11萬方呎	125.9億元	19,636元	會德豐地產、新世界、中國海外、恒地、華懋及帝國
6/2019	第4C區1號	71.43萬方呎	129.1億元	18,080元	華潤、保利
7/2019	第4A區1號	107.5萬方呎	127.3億元	11,842元	嘉華、會德豐地產及中國海外
11/2019	第4A區2號	120.5萬方呎	159.5億元	13,238元	中國海外、恒地、嘉華及九倉

資料來源：地政總署

製表：記者 顏倫樂

CCL 止跌 新西獨憔悴



■旺角麥花臣匯一房單位賬面蝕61.2萬元離場。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受疫情打擊，全球經濟放緩，環球股市大幅波動，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL縱然按周回升0.8%至最新報175.41點，惟各區中新界西CCL Mass獨跌，報160.55點，創53周新低，按周跌0.48%，連跌4周共3.38%，跌幅一周比一周大，走勢持續向下。

在用房市場下，樓價下調訊號明確，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇預期，CCL繼續下試170點水平。

此外，CCL(中小型單位)報175.88點，升0.88%，結束3連跌。CCL(大型單位)報173.03點，升0.34%，連升2周共0.46%。

事實上，近期不少二手業主因看淡前景或資金

周轉需要，選擇蝕讓離場。利嘉閣陳震宇表示，旺角麥花臣匯1A座高層B室，面積432方呎，一房設計，原叫價800萬元，經議價後減32萬元或約4%，最後以768萬元沽出，呎價17,778元。

麥花臣匯一房5年蝕7%

原業主於2015年7月以829.2萬元購入單位，賬面蝕讓61.2萬元或約7%離場。

在新界區，利嘉閣陳庭豐表示，元朗Grand Yoho第1座高層E室，單位面積523方呎，兩房間隔，原叫價830萬元，直至近日減價22萬元或約3%，以808萬元易手，呎價15,449元。據悉，原業主於2016年9月以835.9萬元購入上述單位，轉手賬面蝕讓27.9萬元。

OCEAN MARINI 收票超額21倍

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新冠肺炎疫情肆虐下，港鐵與會德豐地產合作發展的日出康城OCEAN MARINI次批102伙昨日截票，消息指，累收近2,300票，超額登記21.5倍。該批單位於今日發售。

該盤今日發售的102伙，面積472方呎至1,061方呎，包括兩房至四房戶，售價873.2萬元至2,175.9萬元，扣除最高22.1%折扣，折實價680.3萬元至1,695.1

萬元，平均折實呎價15,679元。當中，有76%單位折實平過1,000萬元，29%折實平過800萬元。

柏蔚山呎價創新高

新盤成交方面，新世界旗下北角已屆現樓的柏蔚山昨日以招標沽出1伙頂層複式戶，單位為第3座33、35樓D室，面積2,282方呎，成交價逾1.168億元，呎

價5.12萬元，呎價創項目新高。

此外，信置旗下馬鞍山銀湖·天峰昨亦招標售出1伙特色戶，為第1座57樓A單位頂層連泳池特色戶，面積1,981方呎，另有1,202呎平台及77呎天台，享海景，成交價4,198萬元。該盤於15日內連沽8伙特色戶，套現逾2.68億元，項目單位悉數沽清。而嘉華國際旗下啟德嘉峯匯亦售出3伙。

經濟動盪更考發展商實力

高銀已非首次放棄發展啟德地皮，去年6月就曾撻訂第4C區4號商業地（斥逾111億元購入），為香港賣地史首見，當時公司解釋是擔心社會不穩的影響。不過，今次計劃出售住宅地，公司未再解釋原因。惟從數據分析不難發現原因，公司早年鯨吞3幅住宅及1幅商業地皮，財政壓力自然大增，且全屬豪宅用地，市道不景下最難去貨，選擇接連撻訂及出售地皮，可視為「止血」措施。

新盤銷情淡 資金回籠慢

市況不景，相當考驗發展商財力。據了解，連同計劃出售的啟德地，高銀早年在香港曾購入3個住宅項目，全部都將建豪宅。其中，何文田常盛街傲玟已於去年10月開始招標發售，並已前後公佈3項銷售安排。可惜的是，項目總數401伙單位，4個多月以來只售出4伙，銷情可謂相當慘淡。

至於港鐵何文田站上蓋1期物業項目，高銀早前透露將於下半年推出市場，亦以豪宅為定位，涉及800伙至1,000伙。但按照傲玟

經驗，如果疫情未有好轉，加上外圍經濟動盪不休，可預見項目銷情或造價都不會理想，對公司財政勢必造成一定壓力。

其他地皮招標反應仍佳

雖然上述兩個何文田項目，高銀都早已向集團主席兼大股東潘蘇通售出大部分股權，減少財政壓力。但至今多個項目令集團財政上一直有出無入，加上內地業務亦受到疫情影響，導致今次出售啟德地皮亦無可厚非。不過，由去年至今，無論撻訂或賣地都來自高銀手筆，其他地皮招標反應仍然理想，因此市場普遍認為今次高銀賣地屬個別事件。

以高銀集團昨日股價1.28元計算，公司現市值89.48億元。根據2月底公佈之中期業績，高銀錄得虧損4.78億元，相對上年同期純利7.42億元，盈轉虧。公司現金及現金等值以及已抵押銀行存款合共約為25.5億港元，半年計減少39.7%，而公司計息銀行及其他借貸約為154.83億港元，淨負債率34.6%，半年升5.5個百分點。

■香港文匯報記者 顏倫樂

安達臣千伙首置單位八折售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府首幅以公私營合作推出的資助房屋用地、觀塘安達臣道混合住宅地皮昨推出招標，亦是第二個「港人首置上車盤」項目，將於5月15日截標。根據賣地章程，該地限建248方呎至495方呎單位，政府會隨機抽出不於1,000個單位作港人首置單位，發展商須以市價八折出售，出售對象資格由政府決定。地產界人士估值分歧，由43.5億元至108.92億元不等，預計每方呎樓面地價4,000元至1萬元。

政府決定出售對象資格

該地皮分A及B區發展，地盤面積約21.7萬方呎，地積比率約5倍，可建樓面約108.9萬方呎，兩區分佔約61.7萬方呎及約47.1萬方呎。發展商須興建介乎248方呎至495方呎單位，其中20%為開放式單位、25%為

一房單位，餘下55%為兩房單位。項目須於2026年3月31日建完。

發展商獲取項目估用許可證後，政府會從中隨機抽出不於1,000個單位作港人首置單位，涉及約61.7萬方呎樓面，包括200個開放式戶、250個一房戶，以及550個兩房戶。與首置先導項目馬頭圍道煥然懿居設有574方呎的三房戶相比，今次項目更針對上車人士需要。

政府發言人指出，參考煥然懿居經驗，首置申請應符合包括下列條件：為居港滿7年的香港居民、從未在港擁有住宅物業、收入介乎居屋白表申請人入息限額加30%，以及資產不超過居屋白表申請人資產限額加30%。政府會在發展商出售首置單位前，參考當時居屋相關限額訂定詳細申請資格。

首置單位亦設轉讓限制，買入後首5年不可以出售

或出租單位，須向政府繳付補價才可在公開市場出售或出租。有關限制與煥然懿居相同。

華懋新地研究入標競投

於2018年初以31億元投得鄰近純宅地皮的華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，集團會先行詳細了解此幅混合住宅地皮的發展條款，尤其是有關港人首次置業的要求，會研究入標。新地副董事總經理雷霆亦指集團會研究入標競投。

萊坊憂慮限制多恐流標

萊坊執行董事林浩文表示，地皮發展有許多首置置家限制，加上同區部分地皮轉作公營房屋，令公營房屋比例過高，或影響私樓售價，生活及交通配套不

足，調低該地估價約15%至約55億元至65億元，每方呎樓面地價5,000元至6,000元，總投資額約90億元至100億元，落成後每呎售價由1.5萬元起。他估計，仍會有5至7個發展商入標，如政府不能隨行就市，地皮有「流標風險」。

立法會房屋事務委員會主席柯創盛昨認為，與2018年煥然懿居的62折比較，安達臣道首置盤只有8折，折扣偏離2018年中特首公佈新的資助房屋定價安排，首置盤為前一期居屋折扣減10%至20%，以2019年居屋折扣56折計，今次首置盤應該是66折至76折之間。他又指，申請人須「從未」在香港擁有住宅物業要求比居屋更嚴格，希望當局可以作出修改。他還提醒，由於首置單位隨機抽出，日後差餉及管理費可能沒有折扣，支出或較預期高。