

86億中標香港古洞北 84億奪廣州南站項目 新地1日取2地 重注大灣區

新地近年銳意增加本港及珠三角的土儲，昨日一日內連奪香港及廣州共2幅地皮，涉資逾170億元（港元，下同）。其中，以86.14億元力壓長實、恒地等9家財團，奪得香港上古洞北首幅官地，每方呎樓面地價約7,184元，較市場預期上限高達4成。新地表示，項目將會興建中小型單位，預算總投資額為180億元。另外，集團同日還投得廣州南站核心區地皮，涉資約84.74億元（70.82億元人民幣），計劃發展成如香港高鐵西九龍站項目般的另一個地標性交通樞紐綜合項目。新地指出，國家在「十四五規劃綱要」中表明積極穩妥推進粵港澳大灣區建設，集團對大灣區的發展前景充滿信心，一直積極物色合適的投資項目。

●香港文匯報記者 黎梓田

高估值上限四成奪古洞北

近日樓市復甦，黃竹坑站新盤呎價高見3.8萬元，連帶地價亦水漲船高，在新界擁有最多項目的新地，昨日以86.14億元中標上古洞北第25區用地，每方呎樓面地價約7,184元，較市場預期上限的60億元，高出逾43%。上述地皮是港府新界東北發展區首幅推出招標的地皮，鄰近規劃中的北環線古洞站，佔地約20萬方呎，可建樓面約119.9萬方呎，當中設有20萬方呎商業樓面，惟交通配套相對落後，目前只有少量交通工具前往。早前市場估值約48億元至60億元，每方呎樓面地價約4,000至5,000元。

翻查資料，新地今次古洞北地皮的中標價，亦創新界歷來官地拍賣價之最。而第二貴的地皮亦由新地創下，為2019年2月投得的大埔白石地皮，中標價63.09億元。

雷霆：項目總投資額180億

新地副董事總經理雷霆回覆香港文匯報記者查詢時表示，集團對於投得古洞北地皮感到很高興，認為此處將來是雙鐵路交匯站，位置相當優越，未來同區亦有足夠的生活同就業配套。集團會興建中小型單位，預算總投資額為180億元。

萊坊執行董事林浩文表示，這次中標價比預期高，反映發展商對該新區未來信心十足，地皮成交價對該區地價有很重要的指標性作用，就等同第一幅啟德出售的住宅地皮。他估計，內地買家及本地用家會是該區未來的主要購買力，估計落成後每呎至少賣1.8萬元起才有合理利潤，大約等同元朗的新樓樓價。林氏又提到，以將軍澳的經驗，這區的成熟期需時約10年。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚指出，項目包括約20萬方呎的商業樓面，而古洞北周邊配套缺乏，情況有點類似日出康城，加上附近有不少豪宅洋房，預料發展商可以從商業樓面中得到更多盈利，發展商因此而出價進取。他指，如項目以商住混合式發展的話，估計住宅落成後每呎賣2萬元起。

具指標作用 投樓市信心一票

中原地產測量師張競達則認為，近期樓市正面消息較多，增加發展商入標信心，地皮鄰近新田及落馬洲，最高可建樓面面積約120萬方呎，地皮鄰近未來北環線古洞站，地皮規模大，容易剪裁及規劃，發展潛力高，對發展商具一定吸引力。預料將發展成大型屋苑，為區內提供更多上車供應，相信地皮發展對推進北環線有幫助，是次地皮的成交價對區內地價起很重要的指標作用。

美聯測量師行董事林子彬也認為成交價遠高於市場預期，顯見發展商對市道具信心，並看好新界未來北環線一帶的發展潛力，故率先「插旗」，預料可為區內一二手樓市帶來刺激。他認為，上古洞為政府銳意發展地區，由於項目規模大，投資額較高，故參與入標以大型發展商及財團為主，但是次地皮成交價可算是發展商為該區投下信心一票。



●測量界人士認為，新地高價奪古洞北地皮，對區內地價起很重要的指標作用。資料圖片

●新地雷霆認為，古洞北地皮將來是雙鐵路交匯站，計劃興建中小型單位。資料圖片

揭新地高價搶古洞地兩原因

新地昨日以高市場預期上限價43%中標古洞北首幅私人地皮，市場嘩然。不過，高價投地的背後，亦反映本港土地供應嚴重不足，發展商要高價搶地。同時，新地即將推售多個新界區新盤，包括元朗站上蓋項目等，高價投地有利新盤開售時可以進一步托價。

鄰近古洞站及深圳 未來新市鎮

古洞北地價都升至7,184元一呎，發展商預計投資額180億元，即成本呎價達15,000元。項目包括一個20萬呎商場，即住宅樓面約100萬呎，不少業界都估計住宅部分日後呎價至少19,000至20,000元。

新地出價如此勇來投地，惟古洞北作為新市鎮，現時只完成部分初期的基礎建設，發展計劃超過10年以上，面對的風險無疑相對高。不過，地皮貼近未來古洞鐵路站，加上項目本身又有商場，「食正」香港人喜愛的生活配套，情況如當年天水圍、屯門及元朗一樣。況且項目鄰近深圳，料吸引一批經常往返內地的市民居住。

樓市轉旺 急忙補充土地儲備

而且，高價投地背後亦反映發展商十分缺地。隨著啟德發展區住宅用地售罄，未來幾年政府缺乏大規模市區住宅用地供應市場，雖然現時經濟環境還是備受困擾，但近幾個月市場對新盤反應熱烈，反映市場對住宅前景普遍有信心。市區無大型住宅地可補給，發展商唯有轉戰新界，既然古洞北成為新市鎮，自然吸引一眾發展商爭奪。

截至去年12月31日，按所佔樓面面積計算，新地在香港的土地儲備為5,600萬方呎，包括約2,230萬方呎的發展中物業，約集團未來5年的發展。另外，新地亦持有約3,100萬呎農地分布於元朗、屯門、洪水橋、沙田及西貢等。然而，作為大型發展商亦期望增加土地儲備來達至貨如輪轉的經營效益。

●香港文匯報記者 梁悅琴

新地廣州南站綜合體 規模930萬呎



●廣州南站核心區地皮未來發展模擬圖。

新地近年投得珠三角項目

年份	項目
2018年5月	以2.64億元人民幣投得廣州南沙慶盛站一幅面積達34萬方呎商業地皮，每平方米樓面地價約4,120元人民幣。
2019年2月	以11.897億元人民幣投得廣州南沙慶盛站一幅面積達75萬方呎商業地皮，每平方米樓面地價約4,530元人民幣。
(上述兩地總建築面積逾350萬方呎，總投資額60億元人民幣)	
2021年4月	以70.82億元人民幣奪廣州南站地皮，發展大型交通樞紐綜合項目，預計可出售商住樓面約530萬方呎，及長期持有餘下約400萬方呎商場、酒店及部分辦公大樓等，2025年起將分階段落成。

製表：記者 梁悅琴

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地重注粵港澳大灣區，一日內連環中標灣區內2幅地皮，除投得香港新界古洞北地皮外，昨日還以70.82億元人民幣（約84.74億港元）投得廣州南站核心區地皮。該項目總樓面約達930萬方呎，提供辦公大樓、商場、酒店、住宅、服務式公寓及公用交通設施，是新地繼香港高鐵西九龍站項目後在大灣區又一標誌性大型交通樞紐綜合項目。

打造南站新城 2025年分段落成

新地介紹，廣州南站核心區項目將採取「東商務、西交通」的總體布局，集商、住、行於一身，將設有行人通道和換乘空間，把辦公大樓和商場與廣州南站無縫連接起來。集團將採用租售並舉策略，項目預計可出售樓面約530萬方呎（包括辦公大樓和住宅），另外將長期持有餘下約400萬方呎的商場、酒店及部分辦公大樓等，料於2025年起分段落成。

負責集團大灣區項目（包括廣州南站項目）的新地執行董事郭基輝表示，國家在「十四五規劃綱要」表明積極穩妥推進粵港澳大灣區建設，新地對大灣區的發展前景充滿信心，一直積極物色合適的投資項目，很高興能再度推動區內的高質量建設項目。隨着「軌道上的大灣區」加速推進，集團將竭盡所能將這全國客流量最高的高鐵站打造成宜居、宜業、宜遊的國際一流灣區綜合項目，同時着力吸引更多港澳青少年到內地學習、就業、創業、生活，並促進粵港澳青少年的廣泛交流，打造大灣區全新的「廣州南站新城」。

西九站廣州南站具聯動優勢

新地又指，對發展大型交通樞紐綜合項目已



●新地郭基輝表示，要將項目發展成為大灣區全新的「廣州南站新城」。資料圖片

累積數十年經驗，有信心及能力發揮廣州南站項目的深厚潛力，為大灣區打造「站城一體」、「產城融合」的都市新引擎。廣州南站是全國最繁忙的高鐵站，每日平均客流量逾50萬人次，比排第二位的高鐵站客流量高出約30%（根據2019年數據計算）。廣州南站與香港西九龍站分別坐落於廣深港高鐵路線的兩端，兩個項目勢能發揮聯動優勢，有利香港更快更好地融入國家和大灣區的發展大局。

新地於過去4年已投得廣州3個發展項目地皮，當中兩幅位於廣州南沙慶盛站相鄰地皮，地皮面積約109萬方呎，總建築面積逾350萬方呎，總投資額60億元。郭基輝曾於2019年4月於廣州會見記者時表示，希望每年都投到一個粵港澳大灣區項目。同年6月他出席旗下廣州南沙慶盛綜合商業發展項目奠基禮時表示，集團未來會積極參與投資大灣區標誌性綜合商業發展項目，不計香港，集團於區內動工項目總樓面達3,000萬方呎，希望可以帶動區內城市升級轉型。

Ceremony for the Expansion of Hong Kong Business

香港商用航空中心擴建工程簽約儀式
26.4.2021

簽約擴建

香港文匯報訊 機管局與香港商用航空中心就4億元公務飛機服務設施擴建項目簽約。機管局主席蘇澤光及行政總裁林天福，香港商用航空中心主要股東代表——新地主席兼董事總經理郭炳聯，及香港商用航空中心董事米高嘉道理見證簽署。中心待2025年擴建完成後，佔地將增50%至24,500平方米，可處理的年公務飛機起降量將增1倍。

花旗調查：市民樓價信心回復

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）近月樓市交投轉旺，與市民回復置業信心有關。花旗昨公布的第一季市民置業意向調查結果，17%受訪者表示有興趣置業，而按調查結果推算，逾45萬人曾於2至3月睇樓，比去年同期上升近五成。另外，33%受訪者料樓價未來一年上升，而睇淡的受訪者比例則由上季的36%跌至20%，反映對樓價發展回復信心。分析認為，市民未有因為新冠肺炎疫情的短暫波動而影響對樓市的信心。

2至3月料45萬人睇樓盤

調查結果顯示，有17%受訪者表

示有興趣置業，比例按季持平。而值得留意是，樓價居高不下，也影響市民對置業看法，認為現時屬好/極好的置業時機之受訪者只有7%，雖與去年第四季相若，但自去年至今最差情況。至於對後市看法，首季受訪者對未來一年樓價展望明顯向好，有33%認為將升，有47%料維持平穩，兩者數字分別比去年第四季相應數字為多。整體看淡樓市的受訪者比例，亦由去年第四季的36%下跌至今首季的20%，屬去年至今「淡友」比例最少的時候，反映普遍受訪者對樓價發展回復信心。

花旗銀行零售銀行業務主管李貴

莊表示，市民置業意向整體向好，認為是置業好時機的受訪者比例比疫情前持續處於較高水平，置業意欲維持平穩，甚至有更多市民最近曾參觀樓盤。即使疫情偶有反覆，

對樓價於未來12個月走勢有何看法？

受訪者比例	2020年第一季	2020年第二季	2020年第三季	2020年第四季	2021年第一季
上升	16%	33%	23%	22%	33%
平穩	28%	34%	34%	43%	47%
下跌	57%	33%	43%	36%	20%

基數：全部受訪者 資料來源：花旗 製表：香港文匯報記者 顏倫樂