

# 住宅撐起 賣地半年袋543億同期次高

## 西九站上蓋千億商地王今季亮相 全年收入勢破頂

政府今年上半年出售商業用地上全軍盡墨，幸在本地及內地財團搶奪啟德海景商住地皮下，上半年賣地收入能躍升至同期第二位，超過543億元。市場更相信，如政府本季能成功售出估值高約千億元的高鐵西九龍站上蓋商業項目，全年賣地收入勢創歷史新高。

大公報記者 林志光

本港地價及樓價高昂，繼去年下半年驚現超級豪宅地流標後，今年上半年政府出售的住宅地雖未再有流標，但安排在上半年出售的啟德郵輪碼頭旁兩幅商業／酒店用地，卻接連出現流標及撻訂慘況。先是4C區5號地皮於今年1月在9家財團爭奪下，仍因未達政府所設底價而流標收場；之後6家財團於5月中入標競逐的4C區4號地皮，雖由高銀集團以逾111.24億元高價奪標，但卻在上月11日清付成交金額前，以經濟前景欠明朗及社會氣氛不穩理由，放棄完成交易，撻訂離場。因此，政府上半年出售商業土地完全鎔羽而歸。

### 四啟德地為庫房進帳466億

不過，政府上半年出售的7幅商住或住宅用地，雖未喜見有出現創全港紀錄的地王，但是本地及內地財團卻踴躍競爭下，特別是4幅前啟德跑道商住地，幾乎每幅均是百億地王，成交價由98.93億至129.16億元不等，總額涉466.6億元，其中會德豐地產、新世界（00017）、恒地（00012）、華懋、中海外（00688）及帝國等6家發展商所組超級財團，以125.9億元投得的4C區

2號地，每呎樓面地價超過1.96萬元，改寫東九龍商住地紀錄。

### 內房趨活躍 七幅投中四幅

至於去年蟄伏的內地發展商，今年上半年又再出擊，該7幅住宅／商住地皮，有4幅是由內房以獨資、合資或與本地發展商組財團投得。如上月底華潤置地（01109）及保利置業（00119）便合作，斥129.16億元擊退本地發展商，奪得啟德4C區1號地；雅居樂（03383）陳氏家族今年2月亦以11.3億元投得大嶼山長沙住宅地。如純內房成功投地計，所佔比例約28.6%，如連中海外夥本地發展商所投得兩幅啟德地皮在內，佔比卻高達57%。

政府上半年成功售出的7幅地皮，為庫房帶來逾543.08億元賣地收入，較去年同期增約20.5%，並取而代之，穩佔同期第二高位。

政府本季安排出售商業及住宅地各兩幅，估計可套現逾1300億元，單高鐵西九龍站上蓋商業項目便值約千億，因此，如成功售出，賣地收益勢必大增，打破前年近1300億元歷史紀錄。

### 政府過去六年 上半年賣地情況

年份	招標／拍賣收入	售出地皮數量
2019	543.0818億元	7幅
2018	450.6900億元	6幅
2017	1003.8000億元	10幅
2016	191.6800億元	9幅
2015	248.7500億元	15幅
2014	270.3800億元	19幅

備註：不計加油站地

大公報記者林志光製表

►前啟德跑道4幅商住地，幾乎每幅均是百億地王，成交價由98.93億至129.16億元不等，總額涉466.6億元



## 私人補地價收入僅38億 減近四成

【大公報訊】記者林志光報道：今年樓價急速反彈，令政府與發展商之間的補地價分歧增大，發展商的換地及改契個案減少下，政府純來自私人市場的補地價收入減少，減幅近四成。

### 樓價反彈增補價分歧

今年上半年純由發展商透過換地及修

改契約，跟政府達成逾十億元補地價的個案不多，僅荃灣沙咀道一個工地轉物流用途項目，涉約12.6億元，另便是長實（01113）於今年3月底接納政府批出油塘東源街工業轉住宅發展項目的補地價，接近20億元，令上半年政府來自私人發展商的補價收入只約38億元，較去年同期約60億元，減約37%。

不過，因港鐵去年上半年並無招標出售鐵路上蓋項目發展權，然今年同期則推出將軍澳日出康城第十一期住宅項目招標，並由信置（00083）夥招商局置業及嘉華（00173），於4月初投得港鐵（00066）將軍澳日出康城第十一期住宅項目發展權，該項目涉及補地價約30.5億元，令政府的補地價收入增至約70億元。

## 海璇一房呎租62元兩月劈近22%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：中美貿易摩擦稍略緩和然而修例風波再掀波瀾，樓市前景不明朗，港島東樓王也劈租。北角地標及港島東樓王海璇一房剛租2.3萬元，呎租62元破屋苑新低，較同類低3層同面積高位租2.8萬元，足足劈近22%。

### 啟德天寰回報不足2厘

市場消息指出，海璇高層5A座E室，實用面積369方呎，一房間隔，剛以月租2.3萬元租出，呎租62元，屬屋苑入伙新低紀錄，較4月初低3層同單位同面積錄得的高位月租2.8萬元，呎租75.9元，兩個月大劈近22%，甚至較同月底低層同室同面積的2.35萬元，呎租63.7元低，高層租金平過低層。

此外，入伙重災區的東九啟德區，本月至今租務暢旺，綜合市場消息，區內5大屋苑錄得149宗租務，惟呎租受制於供應多及沙中線通車遙遙無期拖累，偏向低水平，由煥然壹居的平均呎租30元至嘉匯的40元。當中以天寰暫錄87宗最旺，惟平均呎租僅38元，個別低見34元，回報率不足2厘。

### 大圍名城回報率五厘

另一方面，中原地產大圍名城分行分區營業經理周偉航表示，暑假將至，租賃成交暢旺，大圍名城6月共錄約23宗租賃成交



▲海璇呎租破底

，屋苑最新錄3期盛世2座中層NA室，實用面積688平方呎，3房連套房間隔，以2.8萬元租出，呎租40.7元。業主於2012年以672萬元購入，回報率約5厘。

美聯首席高級營業經理黃家樂表示，

馬鞍山迎海·星灣御23座低層單位，實用面積約564方呎，連55方呎平台，2房間隔，剛以2.2萬元零議價租出，呎租約39元。業主2016年3月份以約802.1萬元購入，以現租值計算，回報率約3.3%。

## 恒大副主席夏海鈞1.56億購柏傲山

【大公報訊】疑似中國恒大（03333）副主席兼總裁夏海鈞，於上月以1.56億元買入新世界（00017）北角柏傲山最後一伙。

土地註冊處資料顯示，新世界旗下北角柏傲山最後一伙6座32及33樓複式A室，實用面積2835方呎，上月初連三個單位以1.56億元售出，登記買家為夏海鈞（XIA HAI JUN），與內房中國恒大副主席兼總裁夏海鈞名字相同，料為同一人，呎價55026元。根據支付條款，買家獲樓價4.25%回贈。其實有關單位曾於5月以1.51億元首度售出，惟交易未有進展遭撻訂，相隔一個月單位二度售出兼賣貴500萬元或3.3%。

### 御半山30樓單位兩度撻訂

新地（00016）旗下屯門御半山錄得撻訂。據樓盤成交紀錄冊顯示，單位為1A座30樓J室，屬實用面積455方呎，2房戶，原於6月21日以748.51萬元售出，交易未有進展，預料遭發展商沒收5%訂金涉逾37萬元，今次為該單位第二次撻訂。上址曾於去年6月22日首度售出，成交價同為748.51萬元，買家延至今年2月4日撻大訂，買家損失1成訂金，即74.85萬元。而新地單就有關單位沒收112.3萬元訂金。



▲柏傲山全盤沽清

## 御門·前五按盤1100萬見血價掙貨

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市前景不明，個別新盤再見血。九龍城御門·前一伙5按盤以1100萬元見血價掙貨，連使費蝕逾121萬元；另觀塘麗港城面壁樓筍賣7球，低市價逾1成。

九龍城御門·前高層A室，實用面積638方呎，原業主2012年10月以公司名義斥資1166.3萬元購入，其後淪為提款機，先後5度向財務公司承造按揭，最終以1100萬元蝕讓掙貨，帳面蝕66.3萬元或5.7%，計及佣金及釐印費，料損手達121



### 麗港城極低層傳700萬易手

觀塘麗港城錄超低價成交。市場消息指，屋苑14座極低層C室，實用面積517方呎，市傳僅以700萬元易手，呎價1.35萬元，較市價低逾一成。市場人士指，成交價平其實有原因，單位對正商場排氣口兼面壁，是眾所周知的劣質貨，相對下成交價屬合理，雖然單位對正排氣口「好惡頂」，但勝在夠平。事實上，同類單位過往成交價均偏向低，主要反映質素。業主99年以215萬元買入上址，帳面賺485萬元或2.3倍。

此外，沙田花園城1期雅仕苑高層D室，因業主斷供淪銀主盤，實用324方呎，現正以468萬元筍價放盤，呎價1.44萬元，比銀行估價610萬元低23%。

忠誠拍賣行昨日推出7項物業拍賣，沽出其中2伙，包括大圍顯徑邨顯富樓高層5室銀主貨，實用面積385方呎，自由市場開價338萬元，沽437萬元，高開價99萬元或幅度29%，呎價11351元。另深水埗大南街264號2樓單位，631方呎，成交價457萬元，較底價344萬元賣貴113萬元或33%。

◀麗港城極低層市傳僅以700萬易手，較市價低逾一成

## One Island South 20樓 國際建投放售索6.5億



▲國際建投將黃竹坑One Island South 20樓全層寫字樓，在市場放售索價6.5億元，若成功此價賣出，8年帳面賺逾2倍

【大公報訊】國際建投（00687）近年飽受財困多番變賣資產贖身，最新境況是連黃竹坑的總部也保不住而委託戴德梁行放售。其早年以逾2億元買入的黃竹坑One Island South 20樓全層寫字樓，索價6.5億元，若成功此價賣出，8年帳面賺逾2倍。

戴德梁行項目租售策略部執行董事朱寶珊表示，該行獲委託放售黃竹坑香葉道2號One Island South 20樓全層寫字樓，面積29526方呎。物業既可交吉（股權轉讓形式）出售，亦可商議售後租回，意向呎價22萬元，涉資約6.5億元。

資料顯示，上址由香港國際建投前身的泰昇集團，於2011年3月以2.037億元買入用作集團總部。其母公司海航集團早前將香港國際建投資盤予黑石基金（Blackstone），近期亦陸續變賣資產，如上月把上環荷李活道151號CentreHollywood全幢商廈，以近6億元賣予英皇（00163）

，僅持貨4個月，帳面勁蝕1.05億元，蝕幅約15%。

假設國際建投是次得以索價的6.5億元售出，帳面大賺4.46億元，賺幅約2.2倍，當作拉上補下。

### 李根興1600萬購新蒲崗兩舖位

此外，盛匯商舖基金創辦人李根興表示，該公司昨日斥近1600萬元連購新蒲崗兩舖位。包括新蒲崗錦榮街26號萬義大廈地下1（A）號舖，建築面積約200方呎，涉資約438萬元，呎價約2.19萬元。舖位現時由串燒小食店以每月1.2萬元承租，回報率約3.3%。

原業主08年以160萬購入，持貨11年轉手獲利約278萬元。以及新蒲崗爵祿街116至118號裕富大廈地下1B舖，建築面積250方呎，作價1150萬元，呎價約4.6萬元。現租客為珍珠奶茶店，月租約2.28萬元，回報率約2.4%。