

# 政經氛圍暗淡 嘉華會地中海外127億低下限攞地 啟德地樓面呎價不足1.2萬 四月挫逾13%

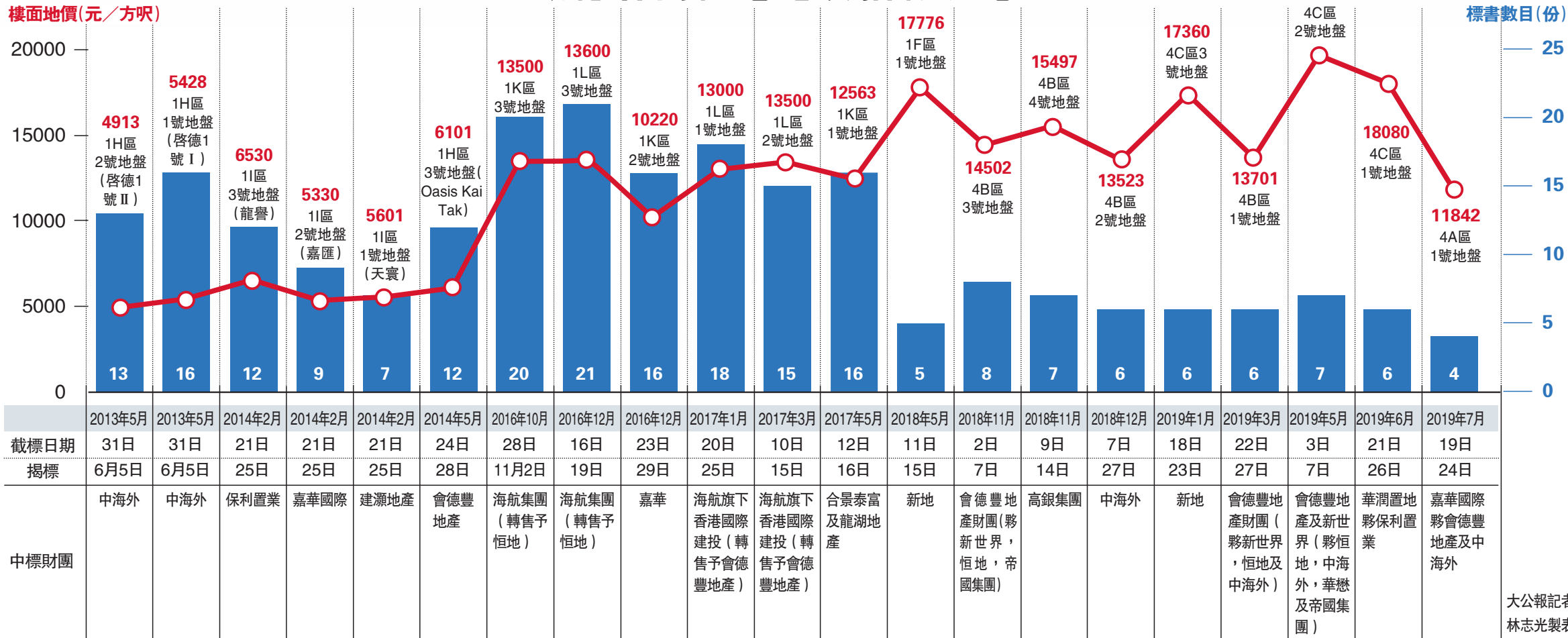
## 啟德4A區1號地盤住宅地資料

地段	新九龍內地段6577號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	176368方呎
地積比率	6.1倍
可建樓面	1075840方呎
成交價	127.398億元
每呎樓面地價	11842元
入標者	長實，新地，信置，嘉華國際夥會德豐地產及中海外共4家
買家	嘉華國際夥會德豐地產及中海外

大公報記者林志光製表



## 啟德各商住宅地皮招標反應



本港政經環境動盪下，啟德區內招標最差反應的4A區1號商住地，地政總署昨日更以低於市場預價估值下限批出，由嘉華國際（00173）夥會德豐地產及中海外（00688）所組財團，以最高標價127.398億元奪得，每呎樓面地價不足1.2萬元，不單較4個月前成交的鄰地低約13.6%，並且成為跑道區最低呎價地皮，更是啟德逾兩年半來的新低呎價。業界認為陰晴不定的中美貿易及本港兩個月來發生的社會衝突事件，絕對影響發展商短期投資意欲。

大公報記者 林志光

市場早已應本港局勢發展，將4A區1號商住地估值調低至約130億元，但成交價仍無力達下限水平。而且此商住地以望向啟德明渠及九龍灣方向為主，景觀難以與望全維港海景的4C區比擬，卻可與之前已批出的4B區4幅商住地相若，該4幅地皮的每呎樓面地價約1.35萬至1.55萬元之間，其中毗鄰今次成交地皮的4B區1號地，由會德豐地產財團（夥新世界、恒地及中海外）於今年3月底以每呎樓面地價逾1.37萬元投得，故今幅地皮四個月跌價逾13%。

### 梁志堅坦言很難看透後市

會德豐地產主席梁志堅直言，近期社會風波確對影響財團的出價，他本人也難看透後市。不過，發展商經營生意便得冒險，即使社會氣氛不穩，亦要增土地儲備。該地初步計劃主要興建一至三房單位為主，其中兩至三房佔較多。至於嘉華營業及市場策劃總監溫偉明預計，此地的總投資約200多億元，因是跑道區最具規模的一幅住宅地，可塑性高，能提供不同類型單位；他個人認為近期

政治事件無影響發展商出價，地皮成交價低，應是此地發展規模大，加上要興建社福設施，地價須有少許折讓。

中原測量師行執行董事張競達認為，該地發展規模及投資額均龐大，發展風險較高，今次以低價成交，反映發展商受近期國際及本地環境影響，包括中美貿易戰進展反覆，社會氣氛不穩，紛紛略看淡後市發展，出價會較保守。他估計該地在計算建築成本及合理利潤後，將來每呎賣價約2.3萬元水平。泓亮諮詢及評估董事總經理張楚楚指出，近期發生的社會衝突事件，既影響發展商投資意欲，入標數目減少，亦影響地皮價值。

### 四財團入標啟德歷來最少

4A區地皮上周五截標時，只有4個財團以獨資或合資方式入標，共涉及6家發展商，無論標書數目及參與發展商，為啟德區自2013年開始有住宅地招標以來新低。該地總可建樓面逾107.58萬方呎，其中約7.1萬方呎是作社福用途，發展商要為政府興建安老院舍及日間幼兒中心各一所。

，實用面積155萬呎，開放式間隔，於已補價的自由市場賣298萬元，呎價19226元，呎價貴絕全港公屋。原業主於2015年10月以180萬元（已補地價）購入，持貨近4年，帳面獲利118萬元，物業升值約66%。同邨碧鳳樓中層單位，實用147方呎，去年6月賣278萬元，呎價18912元，為當時紀錄，該屋邨呎價過去一年勁升17%。

## 新聞分析

## 警鐘已然敲響了嗎？

大公報記者 林志光

本港修例風波引發的亂象，兩個月來非但未露緩和曙光，反之趨向更不理性及暴力發泄，整個社會對前景漸陷迷惘。然而，目前市民置業需求及信心，及整體樓價表現似乎未受近期社會亂象影響，發展商銷售的多個新盤，登記反應及銷情都不俗，個別更即日沽清全數500伙。至於二手市場又仍不時錄得新高價成交等；至於以「真金白銀」投資未來的發展商，對前景絕對會保持敏銳的警覺性及前瞻性，雖則現時口頭上仍稱，本港在未來供應不足下，樓價難以大跌，故地價不受短期社會事件影響。事實上，從今次及上月售出啟德地皮的成交價及入標價中，卻已泄露他們對後市實際已趨向保守。昨日售出的4A區1號地及上月底售出

之作大埔白石角朗濤，在社會氣氛風聲鶴唳下，昨晚截止登記認購，大批登記人士於下午時段湧到售樓處入票，人龍在電梯大堂打蛇餅，市場消息稱，連日累收近2500票，超額9.5倍，9人爭一伙。此外，九龍站凱旋門摩天閣高層全層A至C室3伙，過去一年屢傳易手，昨日再傳獲買家出價5億元洽購，翻查公司註冊處資料，該3伙由公司持有，登記董事已轉到涂輝龍名下意味成交作實。3伙實用面積分別2756、860及950方呎，總共4566方呎，若以上述盛傳的洽購價5億元計，呎價近11萬元，創九龍區住宅新高。

## 多家銀行拒承造菁雋樓花按揭

【大公報訊】記者梁穎賢報道：佳源國際（02768）夥舖位波叔「龍床盤」屯門菁雋，本月中劈價重推大收旺場，惟有指多間龍頭銀行對該盤有戒心，拒於發出滿意紙前承造按揭，據傳有大批採用即供付款的買家遭銀行拒諸門外。菁雋「龍床」單位月中劈落174萬號召力強，連10A港姐麥明詩也搶貨，風頭一時無兩。惟昨日市場傳出多間龍頭銀行拒絕為該盤提供樓花按揭，該盤雖已取得入伙紙，但不等於可入伙，堅持要待該盤取得滿意紙後（正式入伙）才向選用建期付款的客戶提供現樓按揭。原因有指是

銀行界對項目的持有者背景不熟悉，信貸評級偏低，經評估後市面大部分銀行均不太願意提供按揭。市場人士指出，該盤早前3宗撻訂個案，個別撻訂原因便是銀行煞停該盤的按揭借貸，最終導致撻訂收場。同時，有市場消息盛傳，有買家於本月14日斥約292萬元買入一伙開放式，預算借九成，惟由於無銀行肯批出按揭，若於成交前期仍未上會，考慮撻訂，損失樓價約5%即14.6萬元。不過，東亞銀行表示會接受菁雋的樓花按揭。另外，鷹君（00041）神隱30年的復出

的啟德4C區1號地，均是在修例風波發生後截標，後者的截標日期更被迫兩度延期。兩地的成交價不是低於市場估值下限，便是貼近下限，同時與風波發生前售出的毗鄰景觀相若地皮相比，成交價已降低約8%至13%。降幅似未算大的原因，相信是所售地皮，屬於一向供應短缺的市區觀景地，具有較強抗跌力。只有當政府稍後推出一些質素稍次，或供應較多的新界土地招標，假如已受損的社會元氣未能短期復元，相信地價便會出現較大折讓。由此可見，警鐘已然敲響。

## 海灣軒酒店獲批准建2幢商廈

【大公報訊】記者林志光報道：市場對商廈需求較住宅更熱下，長實（01113）近年不斷重建旗下商業項目，除重建中環和記大廈外，又繼紅磡海韻軒酒店去年獲批商廈重建的建築圖則後，前方海灣軒酒店，於今年5月份獲批則，興建2幢商廈。屋宇署於今年5月份批出18份建築圖則，其中3份是商業發展項目，8份是住宅及商住發展項目。商業發展中，較矚目是長實旗下的紅鸞道8號海灣軒酒店，獲批在2層地庫之上，興建2幢13層高商廈，可

建樓面超過115.65萬方呎。長實去年初已就海灣軒背後紅鸞道12號海韻軒地盤，獲批一份建築圖則，在4層地庫之上，興建兩幢29層高商，及1幢兩層高商用物業，總樓面超過110萬方呎。如兩所酒店落實重建並出售，以現市況估計，可為長實帶來約350億元收入。另長實區內所持的鶴園街13號工廈，早前亦獲批一份商廈重建圖則，可建兩幢連地庫共33層高商廈，可建樓面約47.7萬方呎。至於獲批商住及住宅用途的建築圖則

中，華潤置地（01109）去年購入的壽山村道39號屋地，現獲批准建10幢3層高洋房；另恒地（00012）紅磡機利士南路及黃埔街一帶的多個舊樓重建地盤中，其中一個獲批准建3幢商住大廈；恒隆地產（00101）的九龍灣淘大工業村一座工廈，亦獲批准建為1幢連地庫共35層的商住大廈。此外，利嘉閣研究部統計，5月份私人住宅動工只1伙，為3年半的新低，而今年首5個月的私人住宅動工量只2192伙，為9年來同期最少。