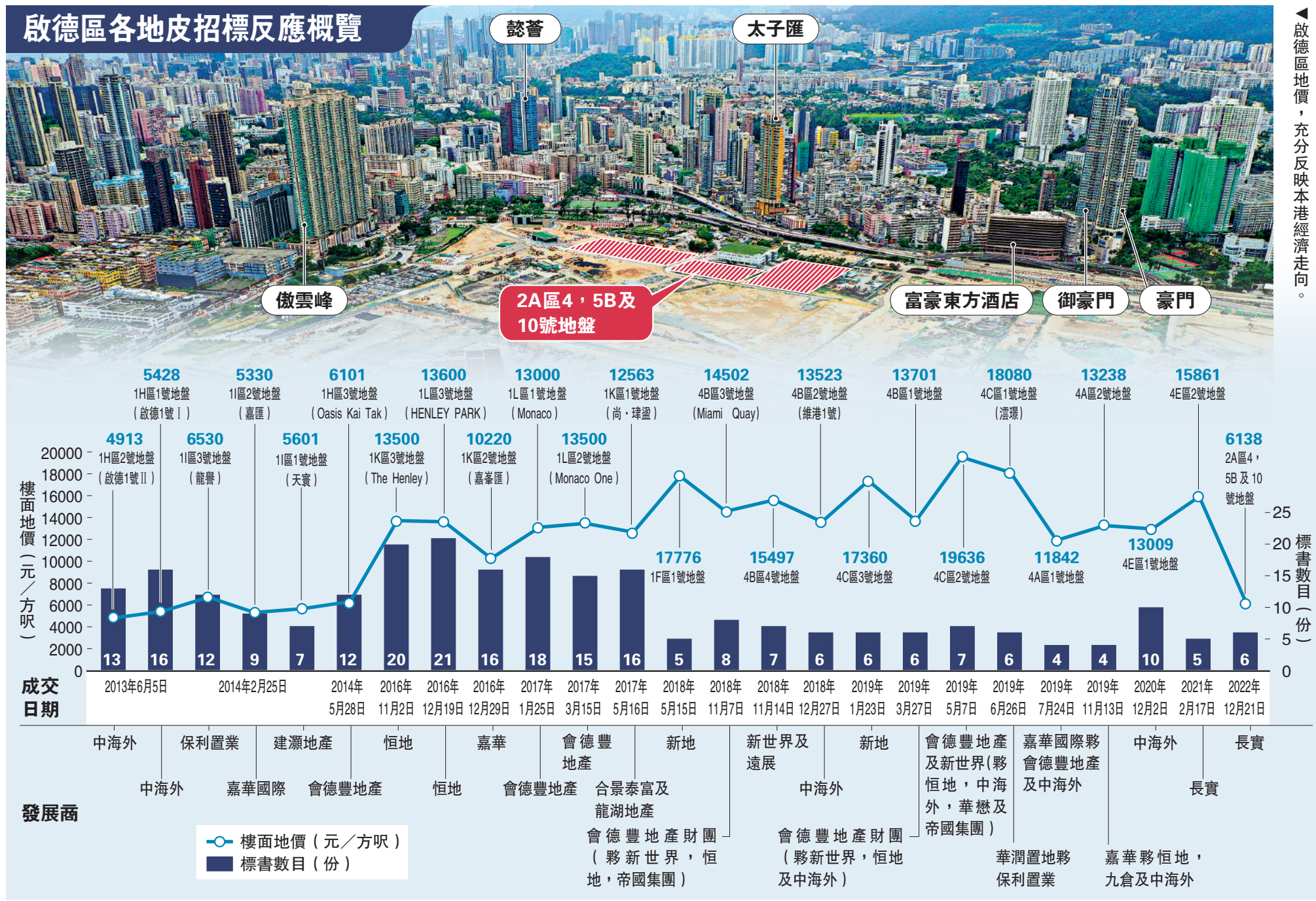
啟德宅地呎價6138元 8年半最平

長實87億奪標 低估值下限23%

樓市低迷

啟德2A區大型商住宅地皮被視為是今年僅有百億地王，終在經濟下行及加息周期等利淡因素打擊下，黯然跌落百億寶座，由長實（01113）以低於市場估值下限23%的87.03億元奪標，每呎樓面地價僅6138元，重返逾8年半的區內低位。不過，長實今年成功「標尾會」之餘，更是今年地皮／項目中標的的大贏家。

大公報記者　林志光



◀啟德區地價，充分反映本港經濟走向。

該幅啟德2A區商住地皮由4、5B及10號3個地盤組成，原作商業用途，於2020年曾推出招標，可惜因商業市道低迷，導致流標收場。特區政府遂將該地，與同區4幅商業地，共5幅一併向城規會申請改為住宅用途，最後3幅獲通過。該幅地皮正是第1幅招標的「商轉住」土地。由於此地規模大，可建樓面超過140萬方呎，以過去7年間區內所出售的住宅地，每呎樓面地價均在1萬元以上，即使今年樓市回調，市場對此地的估值仍達113億至160億元以上，且視為今年唯一的百億地王。而是次成交價低估值下限23%。

吳佳慶：回報料非常理想

此地上周五截標時，共收到6份標書，均來自本港實力雄厚的大發展商或財團。惟地政總署昨日公布，地皮由長實旗下鋒城投資有限公司以最高標價87.03億元中標。中標價較市場下限低約23%，每呎樓面地價僅為6138元，回落至2014年5月時水平，當時會德豐地產以每呎樓面地價6101元奪得1H區3號住宅地；此後區內所標售的土地，每呎樓面地價已在萬元以上。

長實執行董事吳佳慶表示，十分高興今次能以相宜價錢投得啟德大型地皮。此地地理條件優越，位處宋皇臺港鐵站上蓋，日後亦有地下購物街連接九龍城傳統區域及啟德港鐵站，預料落成後的中小型住宅單位將廣受歡迎，可望帶來非常理想的回報。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國表示，今年有多項利淡因素導致樓市下跌，包括內地及本港的經濟不理想、美國及本港進入加息周期、中美貿易衝突持續、俄烏衝突引發的全球通脹及能源價格上升等，都增加發展商的投資風險；加上此地有地下購物街及較多的公共空間建設等，都增加建築年期及成本，致令發展商不得以較審慎的出價投標。他相信未來一段時間，樓價與地價會持續相互牽引下跌。

啟德商住地資料

地點	啟德2A區4、5B及10號地盤
地段	新九龍內地段6649號
用途	住宅(甲類)
地盤面積	21.4408萬方呎
地積比率	6.61倍
可建樓面	141.7963萬方呎
成交價	87.03億元
每呎樓面地價	6138元
入標者	長實，恒地，會德豐地產，南豐，旭日國際，嘉華夥信置，共6家
買家	長實

大公報記者整理

大折讓成交 市場料不欲流標

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，現時樓市氣氛差，發展商賣樓困難，導致貨尾不斷囤積，現金流回籠慢，發展商便難以積極出價競投土地。至於地皮今次明顯以區內大折讓價成交，或反映不欲造成流標後果，將底價設在極低水平，未來半年內，地價應會持續下走。

此地除商住發展外，發展商還須為政府興建兩所安老院及日間護理中心、一所家屬／親屬資源中心和一所幼兒留宿中心。該等社福設施落成後，政府會支付最高2.637億元予財團，或實報實銷，低者為準。

長實今年投得項目

日期	地皮／項目	可建樓面(萬方呎)	成交價(億元)	每呎樓面地價(元)
12月21日	啟德2A區4，5B及10號地盤	141.79	87.03	6138
12月15日	西營盤皇后大道西賢居里	12.15	11.61	9554
10月5日	屯門青山公路大欖段	130.64	46.01	3522
3月3日	土瓜灣鴻福街／啟明街／榮光街項目	52.68	59.96	11382

大公報記者整理

地價拾級而下 樓市有隱憂

新聞分析　林志光

新冠病毒肆虐3年，重創全球經濟！內地及本港至今開始逐步走上復常之路，然而「受傷」的經濟難以即使復原之下，過去一直以本地剛需支撐的樓市，旺足逾10年，終出現跌市。

真金白銀參與投資建設的發展商，對經濟及樓市走向極為敏感。本港正面對現時複雜多變的世界政局，大國之間的政經角力，經濟前景似乎顯得模糊；而本港的置業剛需也因經濟不景、銀行加息等不利因素，買家入市信心變弱，需求大減，發展商今年賣樓成績普遍大不如前。如新地（00016）今年賣樓套現雖有200多億元，但仍較去年跌約三成；去年賣樓套現380億元的會德豐地產，今年卻未達百億元。而且，本季推售的多個新盤，均出師不利，首日銷售成績不理想。

當樓盤滯銷下，發展商難再是貨如輪轉，競投土地的態度便變得保守。正因發展商投地的取態，可視為其對未來數年樓市走向的睇法。

綜觀今年特區政府賣地及市建局項目的招標成績而言，地價不斷拾級而下，此或反映發展商是看淡未來樓市前景。因此，本港樓市未來一年或許難有大起色。

長實成跌市大贏家 年擲204億攬4地

增添土儲

長實（01113）一向甚為懂得掌握樓市調整時機，從而增加土地儲備！覷準今年勇於出手，以「跌市價」連奪2幅住宅官地，及2項市建局市區重建項目，共涉逾204億元。

過去5至6年間樓市處高峰期時，雖則長實仍經常參與特區政府土地，以及一鐵一局項目的招標活動，然而連年皆空手而回也非奇事。但自去年中樓市開始進入下降軌道後，長實中標的機率有所提升，今年更似得心應手，所奪2幅官地及2個市建局項目，成今年奪地最多的發展商，地皮或項目的成交價，也均是低於市場預期。

除剛奪標的啟德地外，長實上周四奪得的市建局西營盤皇后大道西項目，每呎樓面地價只9554元，較該局8月初批出西營盤桂香街項目的13085元，低約27%。長實於10月初投得屯門青山公路大欖段住宅地，每呎樓面地價只3500多元，是同區逾6年的新低地價。至於今年初所投的土瓜灣重建項目，則較嘉里去年底投得的毗鄰項目，低價近10%。

至於過去一直勇於爭地的會德豐地產、信置、恒地及新世界，今年在官地上未有進賬，而會地及恒地更是三大（官地、一鐵一局）皆空。

▲長實於上周四奪得西營盤賢居里項目（上圖）後，相距一周再下一城，添食多一幅官地。

信置何文田超豪宅單日沽2伙 套2億

新盤回暖

本港樓市近日呈現回暖，整體成交稍有起色，大碼成交突然大爆發。信置（00083）何文田超級豪宅St. George's Mansions，昨日連沽2伙，單日套現2億元。

繼保利置業（00119）屯門璟譽巨無霸以3.8億元、呎價41494元售出，雙創區內本年新高後，信置旗下超級豪宅St. George's Mansions亦單日連售2伙，分別為1座11樓A及B室，實用2140及1841方呎，為4房及3房間隔，成交價1.1億及8900萬元，呎價51402元及48343元。項目累售18伙，當中5伙為特色戶，總套現逾24億元。

新地Grand YOHO第2期於本月先後進行兩輪銷售，合共推出27伙，共售23伙，佔比85%，套現近2.3億元，是月內表現出色之一的項目。發展商見市場有承接力，連隨將位於5座6樓G室的平台特色戶加價3.4%，實用面積515方呎，2房間隔，由舊價單定價1197.3萬元，調高至1238萬元。另恒地（00012）旗下粉嶺ONE INNOVALE–Cabanna，昨日連沽2伙，成交價為443.7萬及434.32萬元，套現878萬元。項目月內累沽24伙，為本月最暢銷新盤。

新地元朗項目獲批則 涉逾1500伙

矚目供應

屋宇署於10月份批出22份建築圖則，包括13份住宅及商住發展項目，及5份商業發展項目，當中以新地（00016）元朗山邊村以東的大型住宅項目。

該13份住宅及商住發展項目，新地元朗項目獲批建6幢19層高商住及住宅大廈，另有1層地庫停車場，住宅可建樓面約75.7萬方呎，預料提供約逾1500個中小型單位；商場樓面約4.74萬方呎，並建2幢1層高住客會所。

現時新地正為項目跟特區政府洽商換地及補地價，同系則有早前建議發展的蠔洲路大型土地共享計劃，並獲原則性同意，計劃擬提供1870個公營房屋單位及1260個私人住宅單位。

另邊廂，市建局的九龍城啟德道／沙浦道重建項目，獲批在5層地庫及4層平台之上，建3幢29層高住宅大廈，住宅樓面約42.84萬方呎，預料提供約1000個單位。商業樓面約8.57萬方呎，其中約有1.1萬方呎樓面為地下街商舖廣場，會連接行人隧道至啟德區內的地下購物街，作為新舊區交接點。