

地價重返八年前 低估值下限逾兩成

# 長實筍價奪啟德商住地

環球經濟前景未明朗，香港已進入加息周期，雖然市場憧憬內地明年有望恢復免檢疫通關，但未能扭轉本港樓價跌勢，地價亦受拖累。市場估值逾百億元、本季最大規模的啟德第2A區「商業轉商住」用地，最終由長實(1113)獨資以87.03億元擊敗其他五個財團中標，以可建樓面141.8萬平方呎計，每平方呎樓面地價僅6,138元，不僅較市場估值下限低逾23%，地價更重返八年前、即會德豐以25.2億元、每平方呎樓面地價6,101元投得的啟德第1H區3號地皮。

長實執行董事吳佳慶表示，對今次以相宜價錢投得啟德新區的大型地皮感到非常高興。該項目地理條件優越，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。

料可建約1750個單位

啟德第2A區4、5(B)及10號商住地皮由三塊地皮組成，佔地約21.4萬平方呎，預計可提供約1,750個單位。地皮曾於2020年以商業用地形式推出招標，但最終流標，政府將其改為商住發展，項目住宅單位設限呎條款，實用面積不少於280平方呎。

中標者須在地盤右方，修建一處公眾休憩用地，以及在地盤內鋪設多段24小時開放的公眾通道。同時賣方亦須負責興建一段一層地下購物街，並在地盤五處指定位置，預留地方並負責修築接駁口以連接地下街、港鐵宋皇臺站及毗鄰發展項目等。

業界早前估計，該項目估值約113.4億至170.2億元，每平方呎樓面地價約8,000至12萬元，如今中標價卻未夠百億元，令一眾測量估價師大跌眼鏡。美聯測量師行董事林子彬表示，是次項目的地價遠較市場預期為低，樓面平均呎價已「時光倒流」至2014年啟德類近地皮的地價水平。

林子彬認為，雖然今次批出的地皮位處優越地段，但發展有一定限制，令建築成本增加，估計投資規模逾150億元，加上近月投資氣氛影響，令出價變得更為審慎。

啟德地價不足兩年跌六成

長實去年2月亦以高於市場預期上限價102.8億元，首奪啟德跑道區4E區2號住宅地皮，每平方呎樓面地價達15,861元，今次再中標啟德住宅地，相隔22個月樓面地價大跌61.3%。



■ 啟德項目地理條件優越，預料住宅單位落成後將廣受歡迎。  
彭博社

## 新地「跨代共居」獲批建1518伙

新地(0016)元朗東成里「跨代共居」項目獲批，這是屋宇署上月批出22份圖則最大規模的項目，准建1幢17層高(另有2層平台)及5幢19層高大廈等，住宅樓面757,011平方呎，商業及其他樓面約47,379平方呎，另有康樂設施及幼稚園等建築。據了解，項目早前曾向城規會申建1,518伙單位，平均面積約500平方呎。

翻查城規會之申請，項目佔地達35.2萬平方呎，去年獲城規會有條件批准發展。地盤南面設有一個以供長者社區護理及照顧服務為主的健康中心，亦會有商店、食肆、幼兒園、公共車輛總站等。

值得留意是，項目提出「跨代共



居」概念作為先行試點，透過在屋苑層面提供相關的社區及鄰舍支援，與該區現有或已計劃的長者護理及醫療服務提供者合作，部分單位採長者友善設計。此為政府成立「項目促進辦事處」加快審批進度後，首批受惠的地盤。

### 多個樓盤更新招標日期

另外，新地亦調整銷售部署，旗下大埔白石角雲匯第一期、雲匯第二期、馬鞍山雲海第一期、沙田雲端、何文田天鑄第一期、天鑄第二期、西南九龍瓊璽及元朗Grand Yoho第二期，合共36伙，均更新招標日期，由原定的本年12月31日截標，延長至明年6月30日。

與此同時，由會德豐借出予九龍樂善堂、擬提供1,236伙過渡性房屋的大埔汀角黃魚灘項目，亦獲政府批准建11幢4層高大廈，另有2幢1層高商業物業等，總樓面約23.3萬平方呎。至於市建局九龍城啟德道/沙浦道項目，准建3幢29層高商住大樓(另設4層平台、5層地庫之上)，住宅樓面約42.8萬平方呎，非住宅樓面亦有約8.6萬平方呎，料提供810伙。

## 何文田豪宅沽2伙涉近2億

市場憧憬香港與內地明年初免檢疫通關，豪宅交投逐步轉活。信置(0083)夥中電(0002)合作的何文田St. George's Mansions昨日連沽兩伙大宅，共涉近2億元。其中第1座11樓A單位，成交價1.1億元，面積2,140平方呎，每平方呎價51,401元；第1座11樓B單位，成交價8,900萬元，面積1,841平方呎，每平方呎價48,343元。兩個

單位均設私人電梯大堂。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，內地逐步放寬防疫，豪宅市場逐步起動，早前猶豫的豪宅買家於近日決定加快，一手市場反應尤為顯著，如啟德瀟灑，青山公路臻譽，近日均以破紀錄新高價獲承接，該行前日亦促成逾5.5億元一手成交。

香港與內地有望短期內能恢復正常通關，美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明昨日預料，明年本港樓價將「先穩後升」，全年回升一成；當中一手成交量將回升七成半至1.6萬宗水平，二手成交亦增加三成半至5萬宗水平；而豪宅市場更可睇高一線。

### 旅客來港可增置業意慾

布少明表示，本港息口上升加重業主供樓負擔，但隨着樓價下調，卻有助抵消新買家供款上升壓力。近日內地和香港陸續優化防疫措施；加上美國聯儲局加息步伐有望放緩，本港樓市呈現「復常」曙光。他相信明年縱使經濟存在不少變數，但經濟低谷已過。

布少明特別提到，今年的施政報告重視人才，並公布吸人才六大重點，加強香港的競爭力，相信可為香港樓市注入新動力。同時隨本港有望與外界全面恢復正常通關下，相信大量旅客來港，帶動本港的旅遊業、酒店業、零售業、餐飲業等等，有助增加境外人士來港置業意慾。



■ 布少明(左)料明年豪宅可看高一線。右為劉嘉輝。

## 蔚來為數據外洩致歉

內地新能源汽車蔚來汽車(9866)公布，公司於周二(20日)得知去年8月前的部分中國用戶資料及車輛銷售資料在網上被第三方違法出售。蔚來汽車據報被勒索225萬美元等值的比特幣，已經報警處理。

內地傳媒報道，蔚來控股有限公司首席資訊安全科學家、資訊安全委員會負責人盧龍在蔚來官方社區發布《關於資料安全事件的聲明》，回應近期部分使用者資料遭竊取並被勒索一事。

蔚來表示，對事件深表歉意、採取一切可能方式支持用戶、持續與相關政府部門合作調查事件，並採取必要措施控制潛在損失。集團重申對保護用戶數據安全及隱私的承諾。



■ 何文田St. George's Mansions設有私人電梯大堂。