

# 新地逾112億奪啟德海景地

## 單位設計擬戶戶望維港 專家料呎售三萬起

啟德區首幅前臨維多利亞港的海景住宅地皮，終由新地（00016）以符合預期之內的112.6億元奪標。該公司已以最高呎價摘下啟德兩幅商住地，暫預計投入的總投資金額達600億元，為區內目前投資最重的發展商。

大公報記者 林志光

現時維港兩岸的新海景住宅地皮，幾只啟德前跑道區獨有。政府去年底率先售出的三幅啟德前跑道4B區住宅地，景觀都非真正維港景，每呎樓面成交價約1.35萬至1.55萬元。上周五截標的4C區住宅地，則是向西南的真維港景地皮，故能吸引十二家大型發展商，以獨資或合組財團方式入標競爭，政府共收到六份標書，其中會德豐地產及新世界（00017）牽頭的財團，更是六家實力超雄的發展商所組成。不過，最後得勝者，是本港三大發展商之一的新地。

比鄰酒店地明截標估值92億

地政總署公布，該幅4C區3號地，由新地旗下華榮（香港）有限公司，以最高標價的112.6億元投得。新地副董事總經理雷霆表示，集團非常高興再次投到啟德地皮，是次地塊是跑道上最優質的住宅用地，可以盡覽維港至鯉魚門海景，將來每個單位均享有海景，屬於臨海地標式豪宅項目；加上政府未來會投資大量基建發展啟德地區，區內前景非常好，預計該地的總投資約200億元。

政府自2013年中開始出售啟德區住宅及商住地皮，約五年半間，該區地皮價值已飛升逾2.5倍，現時即使樓景或內園景的單位，呎價也早超過兩萬元，而由新地發展的北角海璇，與此地皮隔岸相對，去年初開始發售，至今已售出逾百個單位，成交呎價已由3.3萬至6.6萬元不等。

萊坊執行董事林浩文表示，該地暫時的交通及生活配套稍有不足，不過，相信新地會將其發展成啟德區的「北角海璇」，將來單位的呎價必超過三萬元。另美聯測量師行董事林子彬稱，在上述成交地皮旁、於明日截標的5號商業／酒店地，同樣前臨全維港景兼毗鄰郵輪碼頭，相信亦會獲大財團垂青，預計價值約達92億元。

去年天價拿商住地首進駐

目前啟德區內擁地的發展商包括多家內地房企及本地大型發展商，新地要至去年五月才正式成功進駐啟德區，以本港史上最高價的近252億元，投得1F區商住地，當時揚言總投資約400億元。1F區地的每呎樓面地價逾1.77萬元，亦是區內商住地的最高樓面呎價；今次所奪4C區3號地，每呎樓面地價為17360元，是區內商住地次高。3號地的總可建樓面約64.86萬方呎，其中約2.36萬方呎作商場零售用途。



▲元朗加州花園有銀主貨以1150萬元拍賣售出

## 加州花園銀主貨呎價不足萬元

【大公報訊】記者林惠芳報道：新盤輪流低價搶客，二手捱打，銀主盤也受拖累，元朗加州花園有銀主貨僅以1150萬元拍賣售出，呎價不足一萬元創逾一年新低，較同類貨半年前售價平26%。

忠誠拍賣行昨推出八個項目，其中加州花園第1A期翠柏路單號屋銀主盤，實用1201方呎，連630呎花園，開價990萬元，競價至1150萬元沽出，呎價僅9575元，為屋苑2018年以來首次失守一萬元呎。翻查紀錄，同屬翠柏路另一幢雙號屋，面積相同，去年七月造價1550萬元，呎價12906元，前後半年，同類貨平400萬元或26%。

此外，黃開基拍賣行昨推出17項目，其中屯門青河坊麗寶大廈及利寶大廈銀主盤，雖然開價

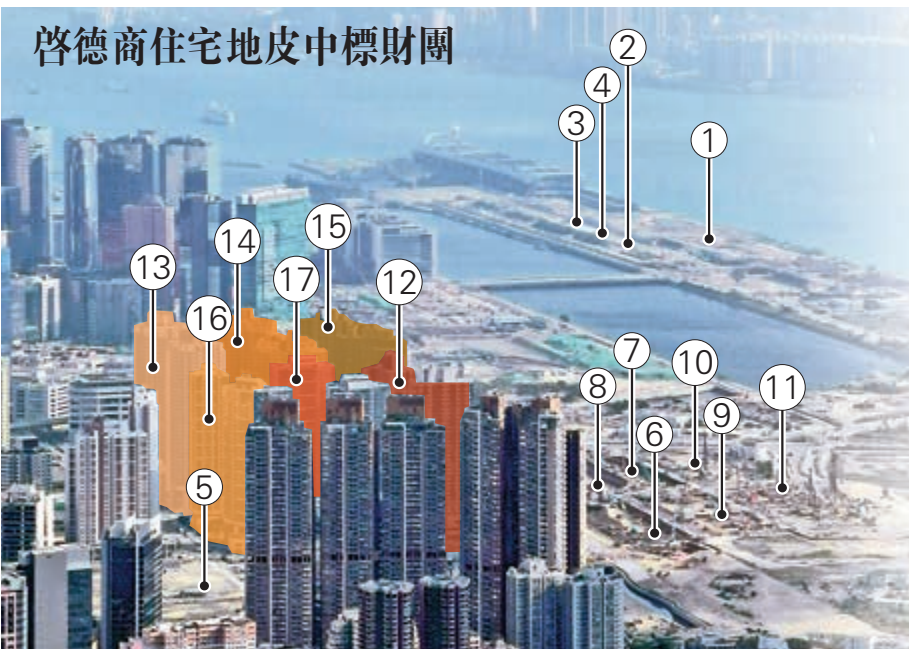
各258萬元，比估值平逾20%，惟買家競價至288萬及278萬元，已經不願出價，全場拍賣會最終未錄成交。

黃開基拍賣行營業經理蔡文錦表示，二手淡靜，買家出價十分審慎，但銀行未肯輕易調低心目中的底價，導致買賣雙方陷入拉鋸。他又透露，拍賣會上個別買家出價已貼近銀主底價。

海璇首宗租賃回報2.2厘

另邊廂，去年創下逾六萬元呎成交的港島樓王北角海璇，錄首宗租賃成交。

中原區域營業董事林龍南透露，海璇5A座低層C室，實用524方呎，兩房間隔，望海景，以3.9萬元租出，呎租74元，業主2018年七月以2115萬元買入，回報約2.2厘。



大公報記者林志光製表

## 啟德地價仍有上升動力

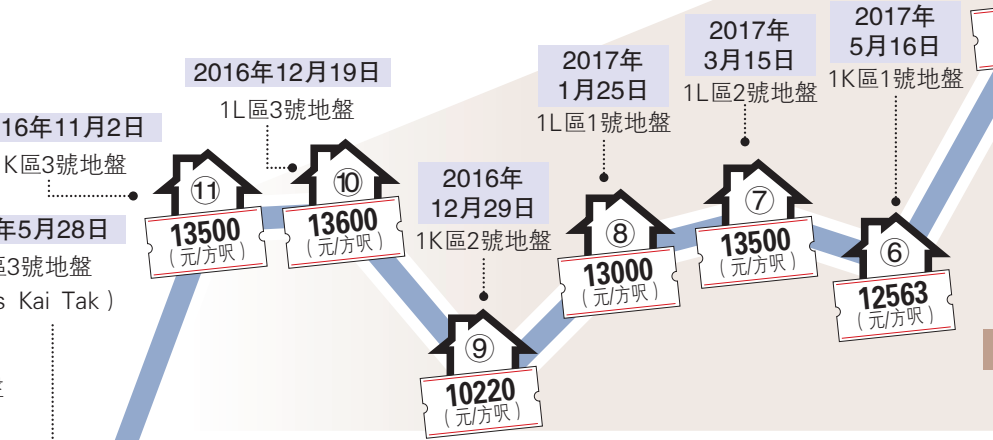
新聞分析

【大公報訊】記者林志光報道：啟德區是本港市區最後一個發展區是不爭的事實，政府更銳意將其串連觀塘及九龍灣等地，發展成本港第二個商業核心區，與中環及金鐘的首個商業核心區分庭抗禮之餘，啟德區內未來還是體育娛樂及旅遊消閒中心，各項世界級的體育盛事勢在此舉行。

高消費的海上郵輪旅遊亦由此出發，因此，啟德區不獨只是「滿有銅臭」的商業區，更是多姿多彩的人文及休閒社區，再加上該區是以人為本的新世代全新環保規劃，因此，引來不少本地及內地發展商，以至大眾對啟德前景充滿憧憬，區內地價也因而翻幾番；除非碰上

內地甚至全球經濟大逆轉等不可預知的景況，否則啟德未來的地價及呎價仍有很大的上升動力。

新地今次雖是以啟德區商住地目前次高的每呎地價投得4C區3號地盤，但可與旁邊便是商業／酒店地及啟德郵輪碼頭連成一氣，又有前臨望南至西南維港海景優勢，即使以新地所言之200億總投資計，每呎成本價約三萬元。以現時機鐵九龍站上蓋多個屋苑成交呎價都超過三萬元，個別更是四萬元以上；同由新地發展的北角海璇，現時呎價已超過四萬元，故新地對此區的前景，投下信心一標。



## 逸瓏灣8首日沽174伙 加推118伙提價約2%

【大公報訊】記者梁穎賢報道：2019年四盤大戰掀樓市高潮，信置（00083）本月壓軸出擊的大埔白石角逸瓏灣8，昨日首度推售228伙，五分鐘沽174伙或76%，特色戶呎價撲1.9萬元創項目新高，發展商即日加推118伙，折實平均呎價14633元，加價約2%。四盤大戰帶動本月暫錄約1650宗一手成交，合湊近四年最旺一月，預計全月逼2200宗，創自去年三月後十個月新高。

逸瓏灣8加推118伙，包括100伙標準戶及18伙特色戶，市值14.65億元。折實價由613.42萬元至1605.66萬元，折實呎價12289至20872元，後者挑戰項目新高，折實平均呎價14633元，輕微加

價約2%，較首批13228賣貴近11%。

千八萬掃兩伙 料硬食270萬辣稅

四盤混戰銷情平分秋色，各有捧場客。信置今年頭炮逸瓏灣8本月壓軸登場，開賣前接獲1189票，五人爭一伙。昨早開賣不設大手時段，購買伙數亦不設上限，發展商安排頭300號籌到場登記，包起售樓處尖沙咀中心毗鄰的帝國中心一間酒樓作為準買家的等候區，全院滿座，氣氛熱鬧。

信置副主席黃永光再次落場打氣，笑稱樂見反應踴躍，對人流感滿意。又強調首批單位定價



►信置副主席黃永光（左三）與集團總經理黃永耀（左一）再落場打氣。旁為田兆源（左二）、營業部助理總經理梁寶瑤（右三）、營業部聯席集團董事楊文（右二）、集團執行董事陳榮光（右一）。

買家心聲



80後：供樓辛苦都要買

逸瓏灣8低價號召力不錯，有80後買家直言「供樓辛苦都要買」。80後從事IT的張先生（小圖），年近30歲，在家人資助首期下斥資逾六球購入兩房自住，坦言若缺家人協助「都幾難買樓」，供款則由個人撐起，自言供樓固然辛苦，「香港邊個供樓唔辛苦」，要買樓便要取捨。雖然樓市仍有下行軌跡，認為有需要住「買到便買，無論咗多，話唔定聽日可能世界末日添」。

Andy：無考慮跌市因素



買家Andy（小圖）動用700萬元購入兩房半單位，直言睇中項目位置，個人較喜歡清靜環境，項目位置比較舒服，所以無考慮同區開賣中新盤。對於會否憂慮樓市持續下調，直言有需要住便買，無考慮跌市因素。

劉氏夫婦：擬購兩房投資



居於同區的劉氏夫婦（小圖），眼見近期新盤開價吸引，並預料後市難有大波動，心都郁後即時斥資650萬元買入兩房投資，睇中樓盤鄰近科學園，具發展潛力，又認為交通尚算方便。

啟德住宅地資料

地點：啟德4C區3號地盤  
用途：住宅（甲類）  
地段：新九龍內地段6551號  
地積比率：5.5倍  
可建樓面：逾64.86萬方呎

成交價：112.6億元

每呎樓面地價：17360元

買家：新地

入標者：

長實，新地，嘉里，嘉華夥信置，會德豐地產財團（夥新世界、恒地、中海外、華懋及帝國）等共6家

啟德商住宅地皮成交呎價走勢

