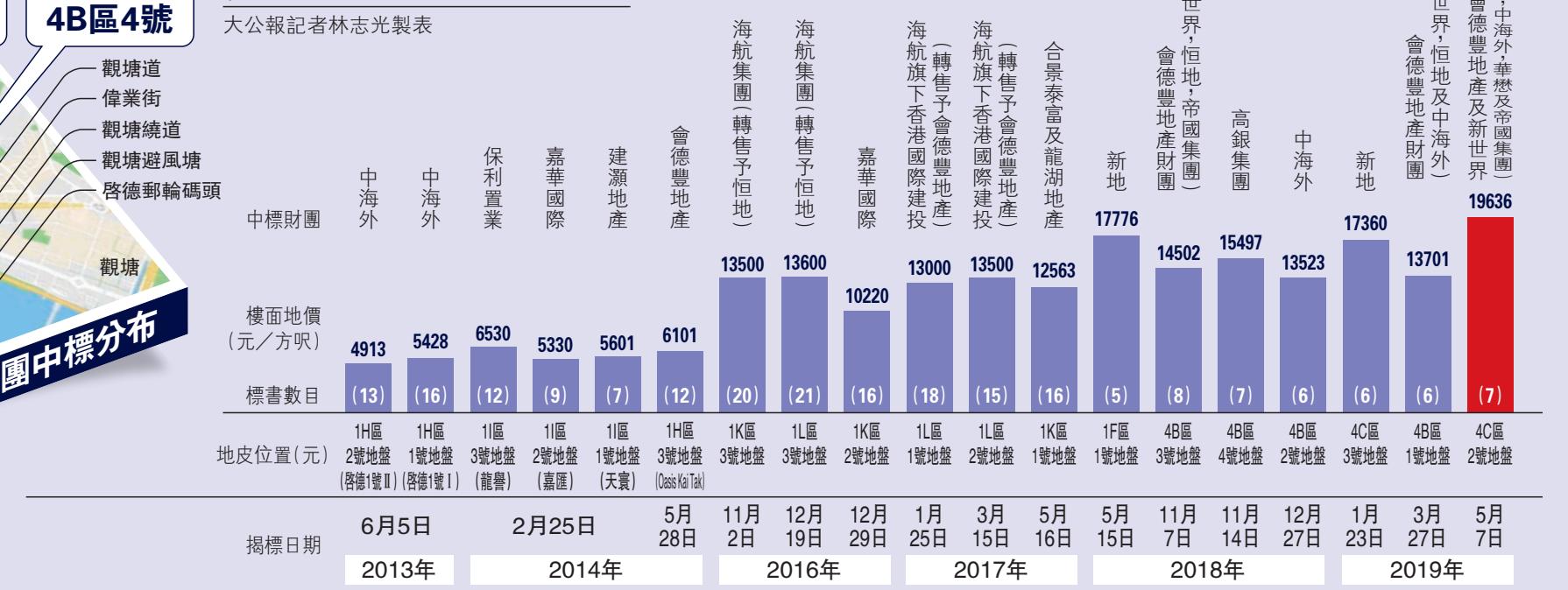


啓德各商住宅地皮招標反應

大公報記者林志光製表



重槌價126億 會地新世界恒地財團擊退六對手

啓德地呎價撲兩萬創新紀錄

會德豐地產、新世界（00017）及恒地（00012）牽頭財團在爭奪啟德住宅地上越戰越勇，昨日擊退六家財團，以區內新高地價的每呎近兩萬元，奮奪啟德4C區2號住宅地，預計總投資約200億元，將來合理賣價每呎達3萬元或以上。中標牽頭者在約半年時間內，在啟德前跑道區連下三城，共逾308億元地價。

大公報記者 林志光

本港以至全球經濟雖存隱憂，但本港樓市卻似要再闖高峰，在一手及二手住宅市皆見搶購下，發展商在投地上也越見「豪爽」。地政總署昨公布上周截標的啓德4C區2號商住地，由Marble Edge Investments Limited以最高標價125.9億元投得，該公司的母公司是會德豐地產、新世界、恒地、中海外（00688）、華懋及帝國集團六家發展商。

財團骨幹奪三地涉逾300億

今次地皮的成交價，位列全港住宅地最高價的第三位，僅次於長沙灣興華街西的近173億元及鴨脷洲利南道地逾168億元，較市場預期高限約115億元，多近一成。以地皮總可建樓面64.12萬方呎計，每呎樓面地價約19636元，暫成啓德區的新高價，亦高於新地（00016）今年一月所投得的毗鄰4C區3號地的每呎地價17360元，四個月內升值13.11%。

中標財團的主要骨幹發展商為會德豐地產、新世界及恒地，此前於去年11月夥同帝國集團以83.33億元奪首幅啓德跑道地；其後今年3月又夥中海外以98.93億元奪4B區1號地。中標財團今年一月亦曾出擊與新地爭3號地失敗，今次可謂復仇成功。牽頭者所中的3幅跑道地，共涉資約308.16億元。

該財團指出，該地擁有臨海優勢，享開揚維港海景及毗鄰海濱長廊，配合未來沙中線及東九龍CBD2核心商業區發展，加上政府投放龐大資源所發展的啓德國際都會，令該區潛力無限。財團看好區內前景，亦於啓德及九龍東擁豐富的發展經驗。會德豐地產常務董事黃光耀表示，該財團所奪三地，相信可以獲得協同效應。該

啓德住宅地資料

| | |
|---------|--|
| 地點 | 啟德4C區2號地盤 |
| 地段 | 新九龍內地段號 |
| 用途 | 住宅（甲類） |
| 地盤面積 | 逾10.51萬方呎 |
| 地積比率 | 6.1倍 |
| 可建樓面 | 逾64.11萬方呎 |
| 成交價 | 125.9億元 |
| 每方呎樓面地價 | 19636元 |
| 入標者 | 長實，新地，嘉華國際，信置，新世界及會德豐地產財團（夥恒地、中海外、華懋及帝國）、合景泰富（夥雅居樂及龍湖集團）等共7家 |
| 買家 | 會德豐地產及新世界財團（夥恒地、中海外、華懋及帝國） |

大公報記者林志光製表

地的總投資額約達200億元，將打造為超級豪宅，務求所有單位均享維港海景，還會研究會否提供洋房單位；至於六家發展商的權益分布，暫未落實。

每呎售價料至少3萬元

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓對成交呎價也表驚訝，認為超過估算，反映發展商對後市有信心，他相信此地的將來所建單位的售價，每呎要逾3萬至3.5萬元，才有合理回報。至於下月14日截標的4C區1號商住地盤，如市況及環球經濟未有逆轉、和財團追逐下，每呎樓面地價絕對有機會升穿2萬元水平。

樓花申預售增至逾1.1萬伙

【大公報訊】記者林志光報道：住宅樓花預售申請數字，因三個中型樓盤上月提交申請文件，令截至上月底的申請量增至11118伙，新申請則佔1503伙。

據地政總署最新公布數字顯示，上月三個新申請預售的樓盤，分別是佳明集團（01271）發展的青衣細山路商住樓盤，涉及766伙住宅單位，預計落成日期為2022年1月。至於新世界（00017）位於元朗十八鄉路99號的新盤也於上月申請預售，提供313伙中小型單位，預計於2021年3月落成。

麥當勞星光行巨舖首度放售市值10億

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港零售市道回暖，大業主趁機放盤鋪位，由麥當勞持有的尖沙咀星光行地下逾4000呎巨舖，剛委託代理放售，為物業過去20年來首次推出放盤。

仲量聯行表示，獲業主委託以公開招標形式出售尖沙咀梳士巴利道3號星光行地下1及2號舖部分，截標日期為6月18日。消息指出，物業市場估值約10億元，呎價逾23萬元。據悉，此舖位由麥當勞總公司旗下另一房地產公司持有。

仲量聯行香港資本市場部執行董事馮嶽宗表示

，今次放售的舖位實用面積約4260方呎，門闊逾30呎，物業將以租約形式出售，現由屈臣氏租用。是次出售的物業為過去20年首次放售，現有租客已租用該物業逾20年。物業位於尖沙咀心臟地帶，鄰近海港城、天星碼頭及廣東道，毗鄰是24小時營業的連鎖餐廳。

市場消息透露，上述舖位月租近200萬元，若以市值約10億元沽出，租金回報約2.4厘。據了解，麥當勞總公司 McDonald's Restaurants (Hong Kong) Limited早於1989年以6600萬元購入物業，

於2016年12月轉由旗下另一間公司 MCD Real Properties Limited持有，以最新估值推算，物業30年升值逾9億元或14倍。

戴德梁行香港資本市場部執行董事羅梅蘭指出，九龍塘劍橋道33號已獲批則重建的獨立屋地放售，佔地5508方呎，意向價4.5億元，物業已獲批則重建一幢建築面積約9915方呎住宅，另備約341呎有蓋車庫。

► 麥當勞持有的尖沙咀星光行地下巨舖標售

海日灣II加推307伙呎價1.4萬進場

【大公報訊】記者梁穎賢報道：中美貿易戰無阻新盤推售節奏，億京旗下白石角海日灣II加推307伙，折實呎價1.4萬元起，下周（13日）發售；另會德豐地產將軍澳日出康城MONTARA夥按揭公司引入低息按揭。

海日灣II加推單位折實價415.88萬元

► 中原按揭為

MONTARA 提供低息高回贈按揭計劃。左起：會地助理總經理（業務拓展）楊偉銘、陳惠慈、中原按揭董事總經理王美鳳、中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑



凱匯「借東風」削優惠變相加價2.5%

周六生效。項目兩期累售1618伙，佔全盤八成，套現逾201億元，平均每伙售價逾1200萬元。連同大埔白石角逸瓏灣8，兩盤去年底推售至今五個多月，共售近2000伙；黃大仙現崇山複式癟租13.3萬元媲美半山，貴絕東九。

啓德地王沖起東九龍！信置觀塘凱匯二期藉旺勢削優惠，剛修訂價單，把其中28伙的印花稅津貼折扣由9.5%削至7%，變相加價2.5%，加價後折實平均呎價24089元，

九龍灣德福花園一伙中層494方呎戶，消息指剛反價20萬元，最新叫價800萬元，加幅近3%。

另中原地產分區營業董事楊仲維表示，黃大仙現崇山1座頂層複式戶，實用面積2533方呎，附設1137呎天台及平台，四房雙套房間隔，連傢俬及兩車位以13.3萬元租出，呎租52.5元，為黃大仙首宗租金突破10萬元的大額成交，租金媲美半山兼貴絕東九。

38億元。

此外，會地市務助理總經理陳惠慈表示，MONTARA本周五將推售116伙，收票反應持續理想，昨晚統計累積票數逾3000票。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，受中美貿易戰突襲衝擊，港股前日一度挫挫逾千點，惟震盪僅一日，港股已極速收復部分失地，維持CCL本月可突破188.64點歷史高位的看法。另中原按揭為MONTARA提供優惠按揭，息口低至H加1.23厘，封頂息率低至P減3厘，現金回贈可高達2.17%，兼享高息存款掛鉤計劃。另經絡按揭亦提供相類似按揭套餐。

宏璟資本等打造的共居品牌活託邦，旗下首個位於土瓜灣的共居項目已租出八成，單人房月租最平9400元。活託邦行政總裁林文超表示，項目共56個房間，實用面積由單人房的110方呎至兩人房的208方呎，月租由9400元至1.52萬元，呎租73至94元，租金包括水電、WiFi等，但不包括洗衣服務及清潔服務，租期半年起。

