

啓德跑道商業及住宅地皮招標反應

截標日期/揭標	地皮位置	標書數目	中標財團	樓面地價(元/方呎)
① 2019年6月21日/26日	4C區1號地盤	6	華潤置地(夥保利置業)	18080
② 2019年5月3日/7日	4C區2號地盤	7	會德豐地產及新世界(夥恒地、中海外、華懋及帝國集團)	19636
③ 2019年3月22日/27日	4B區1號地盤	6	會德豐地產財團(夥新世界、恒地及中海外)	13701
④ 2019年1月18日/23日	4C區3號地盤	6	新地	17360
⑤ 2018年12月7日/27日	4B區2號地盤	6	中海外	13523
⑥ 2018年11月9日/14日	4B區4號地盤	7	高銀集團	15497
⑦ 2018年11月2日/7日	4B區3號地盤	8	會德豐地產財團(夥新世界、恒地、帝國集團)	14502

大公報記者林志光製表



每呎樓面地價1.8萬 單月回落約8%

潤地夥保利129億奪啓德地符預期

啓德4C區1號商住地皮因修例風波事件影響，政府總部投標標的通道受阻而延至上周五截標，終由內地房企所組財團，以129.16億元奪魁，屬市場預期之內，估計所建住宅單位，將來每呎樓價逾3萬元。

大公報記者 林志光

啓德4C區商住地皮，因位於前啓德跑道之上，前臨無敵維港海景，政府早前售出的2及3號兩幅地皮，成交價屢被中標財團搶高，市場對上周五截標1號地皮的標價寄予厚望，估計每呎樓面地價有機會突破2萬元水平。不過，本月本港發生修例風波，以及高銀集團放棄所投的逾百億元啓德4C區4號商業地，擡訂離場；同時1號地更因示威風波影響，而延遲一周才截標，令市場對此地的投標反應蒙上陰影。

估計將來落成呎價可達3.3萬

該地雖在上周五順利截標，但之前不斷入標爭逐多幅前跑道的部分發展商，今次卻未有現身而棄投。如一直夥會德豐地產、再摺入不同發展商合組財團競爭跑道商住地皮的新世界(00017)及恒地(00012)，今次便退出財團兼不入標；華懋、建灝地產及高銀集團等，亦不見蹤影。地政總署公布，華潤置地(01109)及

保利置業(00119)所組的創建有限公司，以最高標價129.16億元，奪得4C區1號地盤。與市場早前估值約125億至143億元比較，此地屬貼近下限成交。以地皮可建樓面約71.44萬方呎計，每呎樓面地價約18080元，不單較上月會德豐地產、新世界及恒地牽頭財團所投2號地的每呎19636元比較低約8%，也微低過2號地的第二及第三標價約2.3%及1.8%，而之前勇於出價的會德豐地產及中海外(00688)，今次兩家合作組團競爭，落敗收場。市場估計1號地的總投資逾180億元。

戴德梁行估價及顧問服務部執行董事黃傑邦認為，現時雖有中美貿易戰及修例風波等不利因素，但在預期美國會減息，本港土地供應短缺難解下，今次地價成交價正反映發展商對啓德住宅地皮前景具信心。該地的中標價屬預期之內，估計將來建成單位的呎價將逾3萬元。

中原測量師張競達認為近期政治爭拗

啓德住宅地資料

地點	啓德4C區1號地盤
地段	新九龍內地段6553號
用途	住宅(甲類)
地盤面積	逾10.20萬方呎
地積比率	7倍
可建樓面	逾71.43萬方呎
成交價	129.16億元
每呎樓面地價	18080元
買家	華潤置地夥保利置業

大公報記者林志光製表

影響市場氣氛，樓市氣氛較為觀望，發展商出價亦傾向審慎，不過地皮成交價仍在市場預期之內，連同建築成本及合理利潤等，估計將來呎價可達3.3萬元。

梁志堅：剛性需求樓價平穩

至於已跟不同發展商組財團投得3幅前跑道商住地的會德豐地產，其主席梁志堅回應傳媒查詢時表示，近期整體市況稍不理想，地價也略作回調，然始終土地供應不多，置業需求仍然剛性強大之下，樓價及地價也會平穩發展。

財團理性爭地 價錢反映地皮質素



新聞分析

大公報記者 林志光

啓德4C區1號商住地皮的成交價今次未能再闢高峰，然仍位列啓德商住地第二高價；如再考慮其位置所在，今次地價實屬情理之內，反映發展商在過去兩、三個月的樓市前景無大變化。

政府今年初開始推出面向維港海景的前跑道4C區商住地招標，新地(00016)於一月份以每呎樓面地價逾1.7萬元先拔頭籌，奪得屬跑道最前方兼最闊維港景的3號地。

其後會德豐與新世界及恒地牽頭(夥中海外、華懋及帝國)的超級財團，上月

初以刷新區內地價紀錄的每呎樓面地價逾1.96萬元摘得2號地，令4C區商住地在僅四個月內，已提升逾13%。

至於1號地皮，因其位置後於2號及3號，維港景致略有不和，密度發展也是最高，地積比達7倍，2號及3號地的地積比分別是5.5倍及6.1倍。更高密度發展，或令發展商減少提供具高價值的豪宅甚至超級豪宅單位數量，換言之，1號地的地價反應略低。

今次華潤置地(01109)夥保利置業(00119)以每呎樓面地價逾1.8萬元奪得1號地，地價介乎2號及3號之間，只可說是入標財團今次較為理性爭地，在近日樓價未有大幅變化下，並無對樓市前景出現信心膨脹，過分追價現象，而非對後市轉趨審慎，甚或悲觀。

OMA OMA周日賣229伙 36伙特色戶招標

【大公報訊】記者梁穎賢報導：新界盤混戰最後一隊的永泰(00369)屯門掃管笏OMA OMA，鐵定周日推售229伙；新地(00016)屯門御半山II期及新世界(00017)元朗臻頤昨晚晚輪對撼，共售34伙。

OMA OMA終上載銷售安排，鐵定周日首度推出229伙，其中193伙公開發售，實用面積314至750方呎，入場399.88萬元起，平均呎價12719元。當日分A及B兩組揀樓，A組規定必須購入一伙700方呎或以上大戶，B組為散戶，周六5時截票。發展商同時推出36伙特色戶招標，招標期由當日至9月30日每日招標形式發售。

另邊廂，會地將軍澳日出康城GRAND MONTARA配合銷售，分別夥經絡及中原按揭推出按揭計劃。

經絡提供過渡性貸款，借貸額最高樓價65%，全期息率P(5.125厘)加2.625厘，最長7年，供息免供本，不設罰息期。另上車客可選擇P減2.75厘的按揭，年期30年，提供現金回贈2.1%。另中原按揭亦提供兩項按揭套餐，其一全期按息H加1.23厘，現金回贈2.1%，按息封頂2.375厘，買家可特享高存息戶口，存息與按息同為2.375厘，可彈性掛鈎最多3個戶口。另外為最高七成按揭，全期按息為P，按揭年期長達25年。市傳該盤收逾6600票，超額12倍。

會地市務助理總經理陳惠慈表示，GRAND MONTARA超過100組客有意購買多於一伙。美聯物業住宅部行政總裁布少明指出，該行亦有3至4組大手客有意買入4伙，預計涉資逾3000萬元。他又估計，下半年或受社會氣氛影響新盤推售，至於成交量或跌至8000至9000宗，較上半年過萬宗有所減少，但全年一手亦錄2萬宗成交，將會創15年新高。

此外，御半山II期及臻頤上周末首輪正面對撼分秋色，昨晚再次輪火併，各推售18伙及85伙，據市場消息指，前者售出15伙，兩輪賣138伙；後者則市傳賣約19伙，兩輪共沽約142伙。

新界藍籌呎造失守一萬 映灣園半年低

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手市況淡靜，新界兩大藍籌屋苑連環失守一萬元呎。東涌映灣園3房戶減價至920萬元賣出，呎價僅9623元，創屋苑近年新低；天水圍嘉湖山莊3房戶4日內劈價40萬元售出，呎價同樣不足一萬元。

中原地產資深區域營業經理陳繼成表示，映灣園5座低層H室，實用面積956方呎，屬3房套間隔，享園景及少海景，連租約，原業主於去年10月以940萬元放售，新近減價20萬元，獲區內租客以920萬元承接

自住，實用呎價9623元，呎價創屋苑今年1月後新低。據悉，原業主於2016年1月以750萬元買入單位收租，雖然同類單位近期成交均逾千萬，但見貿易戰影響樓市，後市走向難測，加上近日難得有實客洽購，故減價沽樓止賺，持貨3年多，帳面獲利170萬元或23%。映灣園本月暫錄六宗成交，較上月同期八宗少25%。

嘉湖山莊亦有業主劈價。中原地產副區域營業經理文家輝稱，景湖居4座中層A室成交，面積638方呎，放盤4日減價40萬

元，換樓客以628萬元買入，呎價9843元，為屋苑本月二度失守一萬元呎。據悉，景湖居2座低層A室，面積相同，上月造價655萬元，今次中層比低層平4.1%。

元朗洋房錦綉花園造價也有回落現象。消息指出，L段4街單號屋，面積848方呎，剛以1150萬元賣出，呎價13561元。資料顯示，該屋苑河北第一街雙號屋，面積相同，上月售1220萬元，呎價14387元，今次同類貨賣平70萬元。錦綉花園本月暫錄兩宗買賣，比上月10宗減少80%。

萊坊料下半年樓市下調5%



▲萊坊料，下半年樓市會較波動，樓價或向下調整約5%

【大公報訊】記者林惠芳報導：上半年樓價強勢反彈，惟踏入6月份，受到政治爭拗等因素影響，市場避險情緒高漲，萊坊預料，下半年樓市會較波動，或向下調整約5%。

本港樓價去年第四季見頂回落，經過短短半年整固，今年二月乘小陽春強勢反彈，兼且收復去年失地。展望下半年，萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，今年新春後樓價累升約9%，表現不俗

。不過，近日香港的社會運動及中美關係絕對會影響下半年樓市走勢，因此估計今年下半年樓市會比較波動，有機會向下調整約5%，租金回報率會仍然維持在低水平；2019年全年計，中小型住宅樓價將平穩或只有輕微升幅，豪宅則升約5%。政府今年不會再出招或減辣，未來數月一手表現會較好，佔整體成交量三至四成，下半年交投會放緩，全年一手及二手住宅買賣約5.8萬至6萬宗，較之前估算6.2萬宗為少。

旺角天台拍賣搶貴23% 售出

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手交投淡靜，昨日兩大拍賣行推出的多項住宅物業均收回，反觀非住宅物業相對搶手，其中西貢兩幅無契農地以八萬元一口價售出，呎價約92元；另旺角一個舊樓天台更獲競價至80萬元成交，比開價高23%。

西貢兩幅農地八萬元一口價成交

黃開基拍賣行昨日推出21項物業拍賣，沽出兩幅銀主無契農地，項目位於西貢丈量約份256號地段384及482號，位置鄰近大網仔，土地面積共約871.2方呎，拍賣開價八萬元，獲一組買家以一口價承接，呎價約92元。據了解，其中一幅農地位於山邊，毗連其他農地，另一幅就位於河床中，難以耕種，估計買家購入作投資用途。

同時，油麻地華德大廈中層2B室，同屬無契樓，實用面積189方呎，採一房間隔，開價148萬元，拍賣前以188萬元售出，實用呎價約9947元，雖然比開價高出27%，但較市價平約20%。

另邊廂，忠誠拍賣昨日推出18項拍賣，成功售出兩項，包括旺角亞皆老街2號新風大樓一號天台，天台實用面積約280方呎，拍賣開價65萬元，競價至80萬元售出，呎價約2857元，比開價高23%。

另外，新界北丈量約份85號地段310號，鄰近軍地河、虎地排、沙頭角公路尾下段及流水響道，為一幅面積約9300方呎的非住宅地盤，拍賣開價280萬元，競價至290萬元售出，呎價約312元，比開價高出3.6%。

高·尚領域兩輪售580伙套51億

【大公報訊】長實(01113)上海住宅項目高·尚領域推出全新住宅領寓，昨日次輪發售反應不俗，此次主力銷售建築面積約85至166平方米、兩至四房戶型，連首輪

共認購580套單位，總銷售突破51億元人民幣。長實地產投資董事郭子威表示，領寓銷情屬預期之內，項目價錢相宜兼擁有成熟的配套優勢，具發展潛力。