

啓德跑住宅地皮招標反應

Table with columns: 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). Lists various land parcels and their respective bidders and prices.

啓德4B區4號住宅地轉手資料

Table with columns: 用途, 住宅(甲類), 地盤面積, 地積比率, 可建樓面, 成交價, 樓面每呎地價, 投得日期, 買家, 轉售日期, 轉售價, 成交樓面每呎地價, 新買家, 高銀帳面虧損.



4C區5號商業/酒店地於去年1月流標
4C區4號商業/酒店地於去年5月由高銀投得, 6月被撻訂。政府去年9月再招標, 惟亦告流標收場。

經濟低迷 物業市道欠明朗
高銀沽啓德住宅地 勁蝕25億

高銀金融(00530)過去幾年勇猛投地, 可是在啓德區慘遭滑鐵盧, 繼去年撻訂啓德商業地後, 昨日又慘蝕逾25億元售出啓德1幅住宅地, 新買家為一家海外註冊公司Top Family Group Limited。啓德地的地價半年來下跌約21%。

港經濟活動減少, 呈現經濟收縮跡象。其董事認為, 香港物業發展市場長遠仍存在不確定因素, 因此, 考慮到該物業處於初步發展階段及項目所需資金龐大, 且在物業市場前景不明朗及香港整體經濟低迷的背景下, 董事採取審慎方針為集團的現有業務保留更多現金。出售事項所得款項將主要用於減少集團的借貸, 從而提高其整體財務靈活性。

店地, 瞬即以宏觀經濟出現急變及本地社會矛盾加深為由, 於6月份撻訂離場, 被政府殺訂2500萬元。今次再出售4B區住宅地, 高銀可謂是敗走啟德區。

至於該住宅地的買家Top Family Group, 是一家海外註冊公司。目前在前啓德跑道區持有地皮的多家發展商如新地(00016)、會德豐地產、中海外(00688)等, 都否認是買家。會德豐地產常務董事黃光耀表示, 近期市況受疫情因素影響, 今次地皮成交屬市價水平, 市場毋須對前景太悲觀, 他預料疫情穩定後, 樓價會反彈約7%至8%。

專家: 反映非全海景地現價
【大公報訊】高銀金融「打8折」蝕沽啓德住宅地, 業界普遍認為成交價屬區內跑道區後排用地的下限範圍, 個別測量師因應市況將同區地皮估價有輕微下調。普羅執行董事張聖典認為, 中資在港發展的風險管理不及港資保守, 疫情及經濟轉差影響市況下, 出售項目套現亦無可厚非, 而並非單純啟德區出現大問題, 相信轉售地皮不會形成趨勢。他續稱, 今次作價反映到現時市況, 尤其該地面向九龍灣及

各有打算
大公報記者 林志光

高銀金融今年3月及4月間已先後發出通告, 宣布有意及落實向獨立第三方出售前啓德跑道4B區4號住宅地。昨日早上終於公布出售詳情。該公司公告稱將以近70.405億元, 出售該地予Top Family Group。

該幅地皮是高銀於前年底斥資逾89.067億元, 擊退6家本地及內地財團投得, 地皮面積約10.45萬方呎, 可建樓面約57.47萬方呎, 每呎樓面地價近1.55萬元, 是4B區最貴的一幅住宅地, 今次轉售, 除帳面蝕近18.663億元外, 該公司指出, 預期出售事項錄得約25.71億元虧損。高銀由購入至今, 仍未展開地庫工程, 故除地價及地價貸款利息外, 其他投入的資金如建築費及顧問費等實很少。

海航亦悉售四幅啟德地
本港樓市過去10年一直反覆上升, 終觸發內地財團數年前大舉來港, 與本地財團爭地, 同時又衍生多次地皮轉售現象。

其中最瞩目的海航集團, 於2016至2017年間豪擲270多億元奪得的4幅啟德住宅, 終全數轉售予恒地(00012)及會德豐地產, 其中最後一幅轉售的啟德1L區2號地盤, 帳面蝕約5.5億元。

夾屋王宏福2房升穿900萬
【大公報訊】樓市回暖, 資助房再誕樓王。青衣夾屋王宏福花園2房首次升穿900萬, 呎價近1.55萬創屋苑歷史新高。

新地會地否認是新買家
出售的主因是該公司鑒於全球經濟疲軟為營商環境帶來挑戰不斷增加, 以及香

至於4個所投項目, 除已迅速斬纜撻訂的啟德4C區商業地外, 其何文田站上蓋首期及常盛街住宅項目, 也於去年將權益出售予其主席潘蘇通所持的私人公司, 以減輕公司要承擔發展風險。

同非即期的貸款更達154.83億元; 至於所持現金及現金等值, 卻只有約23.8億元; 另其債項對總資產的比率達41.4%。因此, 高銀今次將最後一個發展項目, 啓德4B區住宅地出售, 雖錄得虧損, 但卻省去對未來數年要再投入數十億元的開支, 以及承擔樓市波動的風險, 對公司而言, 能改善負債水平及減除發展風險, 未嘗不是好事。

消息指, 夾屋宏福花園2座高層B室2房單位, 實用598方呎, 望全海景, 附豪華裝修, 獲換樓客於「無樓睇」情況下以924.8萬元承接, 呎價15465元創屋苑新高。

此外, 新冠肺炎疫情漸受控, 發展商摩拳擦掌推盤。永義國際旗下九龍塘延文禮士道雋峇剛上載樓書, 料短期內推售。據樓書顯示, 該盤單幢式8層設計, 劃分2翼, 提供60伙, 採1房至4房間隔, 面積由228至1525方呎, 當中2座1樓C室, 面積228方呎, 屬一手例實施以來九龍塘面積最細新盤。

負債高昂 斬纜免發展風險

高銀金融(00530)資產淨值只約200億元, 過去幾年投得4個而每個均逾百億元投資的商業及住宅項目, 唯有運用財技以應付資金周轉問題。如該公司曾於2018年將旗下九龍灣高銀金融國際中心作抵押, 向長實(01113)借貸高逾百億元的短期貸款應急, 並於去年中清還。

根據早前最新公布的中期業績, 出現盈轉虧情況, 錄得約4.78億元虧損。最新截至去年底止的財務狀況表顯示, 該公司的即期銀行及其他貸款約88.34億元, 連

至於所持現金及現金等值, 卻只有約23.8億元; 另其債項對總資產的比率達41.4%。因此, 高銀今次將最後一個發展項目, 啓德4B區住宅地出售, 雖錄得虧損, 但卻省去對未來數年要再投入數十億元的開支, 以及承擔樓市波動的風險, 對公司而言, 能改善負債水平及減除發展風險, 未嘗不是好事。

其次, 黃竹坑雅濤閣2房亦破頂。消息指出, 雅濤閣3座高層F室, 實用422方呎, 望全海景, 以587萬元未補價易手, 為屋苑細2房戶樓價新高, 折合實呎13910元。

新界洋房隨大市造好, 利嘉閣首席聯席董事季思佳表示, 元朗錦綉花園本月首10天錄7宗買賣, 比4月同期3宗增1.3倍。最新成交為H段第2街雙號屋, 實用848方呎, 以1055萬元易手, 呎價12441元。同類洋房H段3街雙號屋, 面積一樣, 上月造價980萬元, 是次成交價反彈75萬或7.7%。

永泰(00369)屯門第三炮的OMA by the Sea早前公布售價, 成新冠肺炎疫情後第一擊, 項目間隔由開放式至4房, 間隔多元化, 單位面積最細297方呎起, 發展商已開放項目的3個交樓標準示範單位。

寬敞, 並特別設有獨立寬闊衣帽間, 貼心設計, 市場罕見。

至於1座12樓B2單位, 實用面積619方呎, 3房連浴室及化妝間間隔, 此洗手間設計源於考慮到不同家庭需要。單位設有特寬敞客廳, 長約7米, 闊接近2.75米, 可靈活擺設傢具, 而露台設計將室外陽光引進屋內, 特別適合升級換樓家庭人士。此外, 獨立廚房配套設備完善, 曲尺形廚櫃枱面, 雅致實用, 提供更多空間讓住戶輕鬆享受下廚之樂。主人房空間寬闊, 即使放置衣櫃及梳妝檯後仍可三邊落床, 更附連16方呎工作平台, 增添活動空間。

電子門鎖加強防盜
為迎合智能家居潮流, 單位配備韓國三星Samsung最新型號電子門鎖, 即使遠離居所, 業主亦只需透過手機向指定人士, 如鐘點工人、租客等, 遙距開鎖或遙控發放一組一次性密碼, 方便快捷, 大大增加安全性。全屋採用優質木紋磚地台, 既有木地板的質感, 亦有地磚的耐用性, 完全配合現代家庭的需求。

主人房設獨立寬闊衣帽間 市場罕見
OMA by the Sea間隔多元化

靚盤逐區巡
大公報記者 梁穎賢

OMA by the Sea上周四以「全城起勁價」推出首張108伙價單, 昨天原價加推108伙, 首度推出平台戶及天台戶。永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示, 新推單位面積333至472方呎, 開放式佔逾五成, 1房及2房佔逾一成及逾三成。若以最高13.5%折扣優惠計算, 折實價413.3萬至634.3萬元, 折實呎價11929至14105元。是次單位最平為2座8樓C6室, 實用333方呎, 折實價413.3萬元, 呎價12411元。

客飯廳連接22方呎露台
OMA by the Sea坐落青山公路, 由兩座住宅大樓組成, 涉及517伙。發展商向傳媒開放3個交樓標準示範單位。先睇1座12樓B7單位, 開放式間隔, 實用面積351方呎, 客飯廳長約6.3米, 闊約5.9米, 方正實用。廚房配備德國著名廚具品牌西門子之一系列家電。

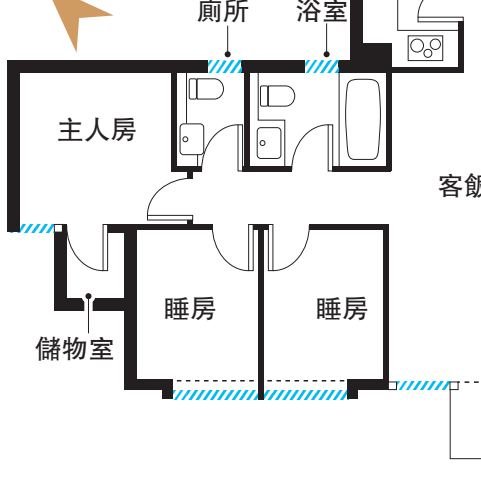
開放式廚房一隅
開放式大廳



OMA by the Sea小檔案
地址: 青山公路大欖段166號
座數: 2座
單位總數: 517伙
實用面積: 297-1614方呎
間隔: 開放式-4房
首兩批價單: 216伙
定價: 448.6萬-733.2萬元 (折實388.1萬-634.3萬元)
呎價: 11540-16305元 (折實9983-14105元)
平均呎價: 14505元 (折實12548元)
屋苑車位: 101個 (82個住客, 其餘為訪客及電單車等)
單車位: 31個
小學校網: 171校網
中學校網: 屯門區
預計關鍵日期: 2022年6月30日
示範單位: 觀塘Landmark East安盛金融大樓
開放日期: 待公布
網址: www.omabythesea.com/tc/

客飯廳長約6.3米, 闊約5.9米, 方正實用。廚房配備德國著名廚具品牌西門子之一系列家電。

另1座12樓B3單位, 實用面積471方呎, 2房設計配備開放式廚房。長直客飯廳長約5.7米, 闊約2.6米, 連接22方呎露台, 採光度十足。主人睡房空間



電子門鎖加強防盜
為迎合智能家居潮流, 單位配備韓國三星Samsung最新型號電子門鎖, 即使遠離居所, 業主亦只需透過手機向指定人士, 如鐘點工人、租客等, 遙距開鎖或遙控發放一組一次性密碼, 方便快捷, 大大增加安全性。全屋採用優質木紋磚地台, 既有木地板的質感, 亦有地磚的耐用性, 完全配合現代家庭的需求。