

中海外奪啟德地 出價42億超預期

每呎1.3萬貴毗鄰一成 直逼維港海景價

上周三施政報告公布後首幅截標的啟德第4E區1號用地，獲中海外（00688）擊退其餘9家財團，以42.728億元投得，每呎樓面地價達13009元，比市場預期上限高4%，較去年批出的毗鄰地皮呎價高出一成，甚至貼近1年前鄰近維港海景地皮呎價。測量師認為，地價反映發展商對後市有信心，加上本身於區內早已進駐，今次獨資投地志在必得。

再下一城

大公報記者 林惠芳

今次批出的啟德第4E區1號地皮，位於後排望九龍灣方向，可建總樓面僅32.84萬方呎，暫時是跑道區最細的一幅，由於投資門檻低，吸引經常以合組方式投地的地產商選擇以獨資方式競逐，上周五共獲10份標書，為跑道區地皮標書數量新高，最終由中海外再下一城，以42.728億元摘得，每呎樓面地價13009元，地價超出市場預期上限。

之前與其他夥伴合作取得啟德跑道區地皮，合共有6個發展項目。

啟德對上一幅賣出的住宅地，為1年前修例風波期間招標的第4A區2號，地盤望維港方向，由中海外夥拍恒地、嘉華及九倉合組財團以159.529億元投得，每呎樓面地價13238元，為當時市場預期下限。

集團跑道區佔六個項目

中海外發言人表示，集團今次投得的啟德地皮，位處啟德跑道區單邊位置，毗連未來興建的都會公園，並且享有海景，位置優越，計劃打造為區內豪宅項目，預計項目總投資額約為65億元。再加上

至於毗鄰今次出售地塊、同屬後排望九龍灣的第4A區1號用地，於去年7月以每呎地價11842元批出。換言之，是次地皮每呎地價達13009元，不但比鄰地高出9.9%，甚至貼近維港海景地皮呎價。

普羅執行董事及企業發展部總監（估值及物業管理）張聖典不諱言「地價高出大家預料」，今次呎價已貼近去年同區海景地價。

中原測量師行張競達認為，中海外已在跑道區與其他發展商合組財團奪地，是次獨資投地志在必得，故出價較進取，而且新一份施政報告對樓市着墨不多，大型項目集中於新界區，市區地仍然罕貴。

菜坊料落成後呎價2.8萬起

戴德梁行香港估價及顧問服務部執行董事黃儉邦表示，第4E區1號地盤屬中型規模，投資風險容易控制，儘管現時經濟不佳，疫情難測，但新盤仍然暢銷，今次地價可算是確認發展商對樓價走勢有信心的良好信號。

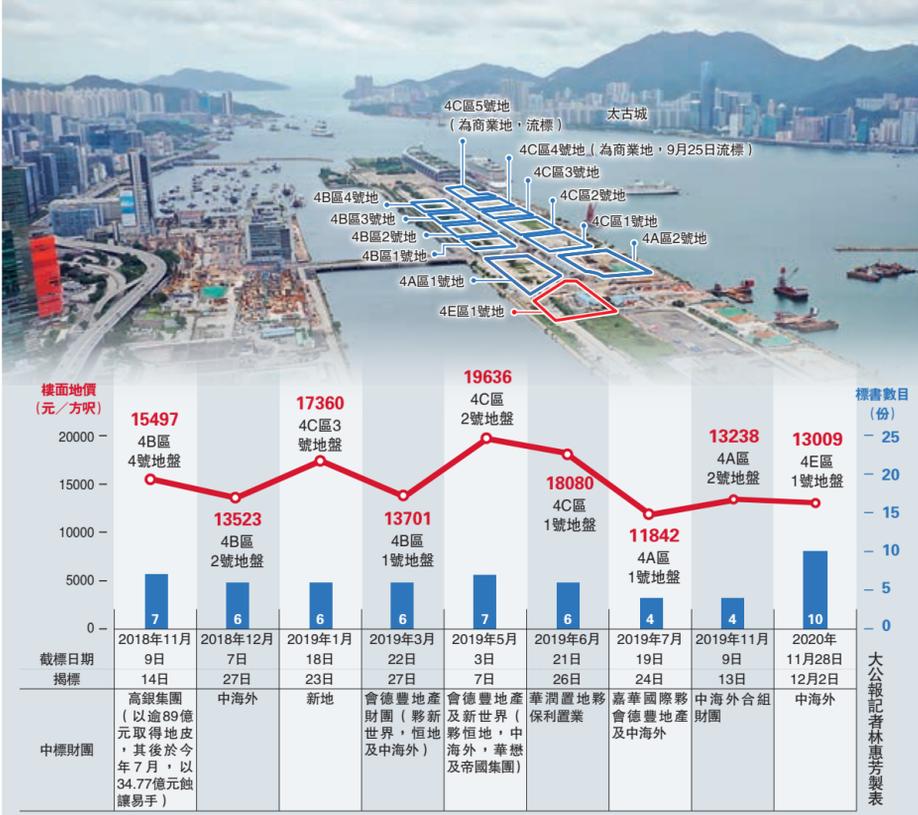
菜坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，中標價比預期高，反映發展商看好啟德區發展，他預料項目落成後每呎可售2.8萬元起。

4E區1號住宅地皮資料

地點	啟德4E區1號地盤
地段	新九龍內地段第6603號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	9719方呎
地積比率	5.5倍
可建樓面	32.84萬方呎
入標財團	10家
中標財團	中國海外
地價	42.728億元
每呎樓面地價	13009元

大公報記者林惠芳製表

啟德跑道區各商業及住宅地皮招標反應



大公報記者林惠芳製表

恒地逾26億統一紅磡兩地盤

【大公報訊】記者林惠芳報導：恒地（00012）併購的紅磡「黃埔五街」版圖進一步擴大。昨日強制拍賣的紅磡必嘉街和黃埔街2項舊樓項目，由恒地以底價共逾26.69億元統一。發展商指，項目將連同周邊地盤合併作商住發展，涉及樓面可達100萬方呎

劃為「住宅（甲類）4」用途；同日拍賣的黃埔街2至16A號地盤，佔地約14400方呎，亦由恒地在沒有競爭對手下以底價13.63億元投得，成功統一業權。

恒地執行董事黃浩明表示，集團在黃埔區收購進入尾聲，涉及地盤約10萬方呎，地積比率約9倍，總樓面可達100萬方呎，發展模式類似系內大角咀奧坊，主打中小型單位，整體格局將會是「黃埔新邨的進化版」，首期最快明年底以樓花方式發售，最快2024年落成。「黃埔五街」項目收購達10年，涉及機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街，其中機利士南路2至24號也進入強拍程序，上月批出底價為20.45億元。

此外，明日大嶼效應，大嶼山長沙一帶地段獲發展商追捧，位於長沙4幅分布不同位置的閒置地皮，昨日透過忠誠推出拍賣，開價僅10萬元，共承價33口以175萬元成交，以地皮面積共4358方呎計，每呎地價401元，比開價搶高16.5倍。



代表恒地，以底價統一黃埔街兩個地盤

信置西貢洋房獲滿意紙 月內招標

【大公報訊】記者梁穎賢報導：新盤無懼疫情惡化照推。信置（00083）西貢133 PORTOFINO低密度豪宅，擬短期首推洋房招標。另住兆業旗下長沙灣弦雅，周內開價及開放示範單位。

表示，弦雅樓書已於上周面世，設於長沙灣ONE NEW YORK的示範單位，昨天率先開放予傳媒參觀，料周內正式對外開放。項目銷售部已進入直路，短期內公布售價單，涉及單位不少於30伙，月內推售。

此外，負責銷售屯門帝御系列的恒基物業營業（一）部總經理林達民表示，帝御系列自8月1日首輪開售以來，合共售出959伙，總成交額逾46億元，為配合屯赤隧道於12月下旬開通，帝御、星濤正部署第四輪銷售。

愛炫美賣28個車位 270萬進場

長實（01113）旗下荃灣灣之戀，愛炫美重推車位。長實地產投資董事郭子威指出，有見政府放寬非住宅物業印花稅，加上近期非住宅類投資環境明顯改善，故重推灣之戀車位。即日加推28個車位，只限相關業主選購，售價由270萬至300萬元，周六以先到先得形式發售，以現時租值8000元計，回報率約為3.5厘。是次為原價加推，如銷售反應理想會再加推，料有15%加價空間。

淺水灣道92號屋地放售 索8.8億

【大公報訊】資本策略（00497）與泛海（00129）去年以約5.5億購入的淺水灣道92號屋地，近日在市場放售，索價約8.8億元，如成功易手，賬面大賺逾3億元。

淺水灣道92號屋地去年以賣殼形式易手，市傳作價約5.5億元。物業地盤面積10085方呎，現址建有一幢3層高住宅，地積比率0.75倍，可重建樓面7563方呎，每呎樓面地價約7.3萬元，買家為資本策略及泛海。中原地產高級區域營業董事李卓雄表

示，物業近日於市場上放售，意向價8.8億元，以可建樓面計算，每呎地價約111.64萬元。據了解，物業坐向西南望全海景，極具重建價值，而物業可以公司股權方式轉讓，買家可省回印花稅開支。

另優品360（02360）主席林子峰持有的長沙灣ONE NEW YORK基座商場，委託世邦魏理仕標售，項目市值約2億元。資料顯示，基座商場分地下及1樓，面積分別6004及5584方呎，總建築面積11588方呎。

深圳坪山碧湖春天 港人灣區投資首選

交通配套完善 樓市爆發可期

中國近年積極推進粵港澳大灣區發展規劃，突顯出大灣區在國家發展大局中具有重要的戰略地位，大灣區物業隨即受到投資者熱捧。兆邦基集團與立橋金融集團日前於灣仔舉辦主題為「東進深圳坪山區」的大灣區房地產投資策略研討會。研討會上，中原集團創辦人兼主席施永青率先分享了在大灣區投資物業的心得，以及首選深圳坪山的原因。



▲六位講者早前在碧湖春天沙盤旁合照，左起：李滿能總裁、詹美清總裁、李焯芬院士、陳清泉院士、施永青先生、賈信思教授



▲「東進深圳坪山區」大灣區房地產投資策略研討會吸引逾百名嘉賓到場

深圳坪山 灣區投資新據點

施永青指出，深圳作為粵港澳大灣區核心，無論在經濟發展速度或城市資產均大有可為。在物業升值方面，深圳甚至已比香港快，因「深圳的GDP由改革前約2.7億到改革後的2.7萬億，攀升了一萬倍」。他同時表示對粵港澳大灣區樓市持樂觀態度，當中貫穿深圳東部的坪山區，作為深圳重要的引擎，是物業投資的最佳新據點。

適合港人 創業度假有着數

深圳地產市場極為敏感，市政府於是採取一系列措施防止樓市炒風過熱。港人在豁免限購的條件下，更容易在大灣區過創業發展或退休養老的生活。粵港澳大灣區的概念是整體發展，投資者甚至可以考慮以投資為目的搶先購入極具升值潛力的坪山物業。施永青表示，在深圳買樓，港人是相對「着數」和有優勢的。



▲碧湖春天是一個擁有新鮮空氣、陽光綠地、健康生態的理想居所。圖為效果圖

碧湖春天 港企建築有質素

由兆邦基集團與立橋金融集團聯合投資管理的碧湖春天花園首期只需80萬元人民幣起，港人最高七成按揭。多維的交通網絡，加上周邊配套資源優厚，是港人投資的最佳選擇。

碧湖春天花園周邊聚集多維交通體系，匯集一高鐵路、三地鐵、四口岸、五快速的地理優勢，僅需約60分鐘車程就能到達香港西九龍高鐵路。項目自帶約2萬平方米的社區商業配套，周邊齊備全齡段教育學府，背靠馬巒山坐擁優質的空氣質素，港派園林的建築風采，以及有保證的港企精工建築。

置業講求先機，穩步推進。碧湖春天花園為港人提升理想生活的新高度，物業投資的不二之選。

兆邦基端慧苑 優質地鐵物業

另外，位於深圳光明區的優質住宅物業兆邦基端慧苑亦已發售，項目緊連建設中的13號線地鐵口，從高鐵路光明站到香港西九龍站僅約半小時，走高速更可全程無紅綠燈直達福田中心，住戶無論外出工作或下班回家，從不用考慮會否堵車。項目附近學校林立，住在這裏，每天可與小孩邊散步邊上學，寫意生活就是這樣簡單。

深圳碧湖春天●長期展銷中心
地點：上環信德中心招商局大廈1113室
時間：週一至週日10:00至18:00
歡迎致電：3170 0889或6380 3133諮詢 (特刊)