

# 新地灣區落重注 170億奪兩地皮

## 古洞出價86億遠超預期

## 廣州南站地建大型綜合體



▲今次開標的古洞北住宅地皮旁，已有恒地項目。

謀劃未來

古洞北新發展區首幅商住官地有多達10家財團競爭，新地(00016)以強橫姿態，以遠超預期逾四成的高價擊潰對手，斥86.14億元奪標。同日集團以折合約85億港元取得廣州南站地皮，即單日投資逾170億元，可見對大灣區樓市投下信心一票。

大公報記者 林志光

新界粉嶺北及古洞北兩新發展區，政府由提出研究至有首幅官地出售已近20年，該幅古洞北商住用地，上周截標時，吸引15家實力雄厚的本地及內地發展商，以獨資或組財團方式入標。業界已預料反應熱烈，並預測地皮估值可高達60億元，然結果仍出人意料之外。地政總署公布，該幅古洞25區商住住宅地，由出價最高的新地旗下鉅置有限公司中標，成交價達86.14億元，土地批租期為50年。

### 投180億建大型中小住宅

中標價已較市場預計的估值高限超出約43.6%，較最低估值約45億元，更超出91%。以該地總可建樓面約119.91萬方呎計，每呎樓面地價已達7184元。但因為中標發展商需為政府興建一個面積最少約6.78萬方呎的公共運輸交匯處，所以，實際作商住發展的樓面最多只約113.13萬方呎，換言之，每呎商住樓面地價便升至逾7600元。

新地董事總經理雷霆對於集團投得此地感興奮，認為地皮的位置優越，毗鄰古洞站是未來雙線鐵路的交匯站，區內將來也有足夠生活及就業配套支持。公司計劃發展為一個大型中小型住宅項目，預計總投資約180億元。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓對地皮成交價遠超預期感驚訝，相信該地在

未來新發展區的中心位置，旁有鐵路站及市鎮廣場，項目又建於公共運輸交匯處之上，有強優勢的交通配套，加上項目以南將興建如體育中心、社區會堂及圖書館等低矮社區配套設施大樓，景觀開揚，因此，發展商才不惜高價投地。今次結果有機會即時提升新界農地換地補地價的估值，減慢農地轉換用途的補價速度；而且，也會為政府本季再出售毗鄰一幅商住住宅地皮的地價起指標作用，該地位於第24區，佔地約8.2萬方呎，可建樓面約49萬方呎。

### 建成後開售呎價料達1.8萬

萊坊執行董事林浩文表示，今次成交價將為該區定下重要指標，估計該地所建單位，將來每呎售價達1.8萬元，發展商才有合理利潤。

中原地產測量師張競達表示，近期樓市正面消息較多，增加發展商入標及出價的信心。該地除有交通基建優勢外，地皮規模大，容易剪裁及規劃，發展潛力高，發展商高價投地，亦反映其睇好樓市前景及對該區未來發展充滿信心。

美聯測量師行董事林子彬認為，政府正積極開拓新發展區域，北環線鐵路亦是提綱上馬，令發展商看好鐵路一帶的發展潛力，相信會繼續積極投地，或跟政府洽商轉換土地用途補地價等。

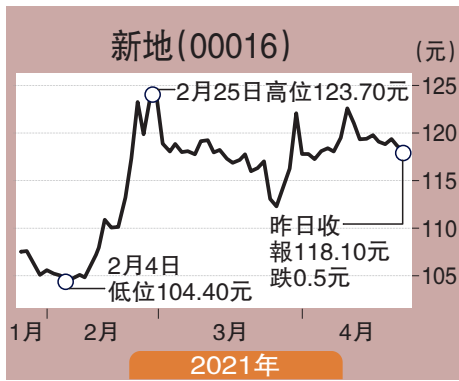
### 古洞北住宅地皮資料

|        |   |
|--------|---|
| 地點     | 古洞北25區波樓路地盤   |
| 地段     | 粉嶺上水市地段279號   |
| 用途     | 商住  |
| 地盤面積   | 19.9855萬方呎  |
| 地積比率   | 6倍  |
| 可建樓面   | 119.9131萬方呎   |
| 成交價    | 86.14億元   |
| 每呎樓面地價 | 7184元   |
| 入標者    | 長實，新地，恒地，華懋，九建，鷹君，華置，嘉里財團（夥嘉華、信置及新世界），會德豐地產夥遠展，佳兆業夥萬科共10家 |
| 買家     | 新地  |

### 廣州南站項目資料

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| 成交價          | 70.82億元人民幣                 |
| 用途           | 辦公大樓、商場、酒店、住宅、服務式公寓及公用交通設施 |
| 可出售樓面面積      | 約530萬平方呎                   |
| 商場、酒店及部分辦公大樓 | 約400萬平方呎                   |
| 落成           | 預計2025年起分階段落成              |

大公報製表



【大公報訊】新地(00016)公布，以70.82億元(人民幣，下同)(折合約85億港元)投得廣州南站核心區地皮，是新地繼香港西九龍站項目後，在粵港澳大灣區又一個具標誌性的大型交通樞紐綜合項目。項目預計可建樓面約530萬平方呎，新地另會保留約400萬平方呎作收租用途。

### 與西九上蓋發揮聯動優勢

新地稱，廣州南站是全國最繁忙的高鐵站，根據2019年數據計算，每日平均客流量逾50萬人次，比排第二位的高鐵站客流量高出約30%。集團認為，廣州南站與香港西九龍站分別坐落於廣深港高鐵線的兩端，兩個項目勢能發揮聯動優勢，有利香港更快更好地融入國家和大灣區的發展大局。

包括廣州南站項目在內，負責集團大灣區項目的新地執行董事郭基輝表示，「十四五規劃綱要」表明，要積極穩妥推進粵港澳大灣區建設，新地對大灣區的發展前景充滿信心，一直積極物色合適的投資項目。

郭基輝認為，隨著「軌道上的大灣區」加速推進，集團將竭盡所能將這全國客流量最高的高鐵站打造成宜居、宜業、宜遊的國際一流灣區綜合項目，同時着力吸引更多港澳青少年到內地學習、就業、創業、生活，並促進粵港澳

青少年的廣泛交流，打造大灣區全新的「廣州南站新城」。

此次新地項目將採取「東商務、西交通」的總體布局，集合商、住、行於一身，提供辦公大樓、商場、酒店、住宅、服務式公寓及公用交通設施等。項目將設有行人通道和換乘空間，把辦公大樓和商場與廣州南站連接起來，方便商務人士、居民和旅客。

新地稱，此次廣州南站項目將採用靈活租售並舉的策略，包括辦公大樓和住宅在內，預計可出售樓面面積約530萬平方呎，另外集團將長期持有餘下約400萬平方呎的商場、酒店及部分辦公大樓等作收租用途，預計於2025年起分階段落成。

### 2025年起分階段落成

包括香港在內，新地目前於大灣區內持有多个大型交通樞紐綜合項目，包括香港的國際金融中心(IFC)和環球貿易廣場(ICC)，及廣州的天匯廣場和天環廣場。

資料顯示，廣州南站位於大灣區「9+2」城市群中心，隨著「軌道上的大灣區」加速推進，廣州南站將成為「站城一體」綜合交通樞紐，有4條高鐵線、3條城際軌道線、4條地鐵線貫穿，加上長途汽車客運、公交等交通工具，料成大灣區接連全國各地城市的樞紐。



▲廣州南站項目電腦效果圖。

## 實際行動看好大灣區

經濟短評

韋金

新鴻基地產一日之內連奪兩地，分別投得粉嶺古洞與廣州番禺發展地皮，地價連同上蓋物業發展成本，總投資金額逾300億港元。這是本地地產發展商以實際行動看好香港以至粵港澳大灣區經濟發展前景，投下信心一票。

在內地與香港融合發展的大趨勢下，香港地產發展商紛紛採取雙線發展策略，逐步加大內地房地產市場投資比重，從而擴大市場發展空間。

早前新世界發展表明可成為內地最大的香港地產商，作為本地地產發展商龍頭之一的新鴻基地產也不甘示弱，正積極部署增加土地儲備。除了布局鄰近

內地的粉嶺古洞新發展區之外，更逐步增加內地土儲數量，目標將內地土儲佔總資產比重增至三成，意味未來新地在內地將會動作頻頻，相信廣州、深圳會成為優先投資熱點。

事實上，粵港澳大灣區作為中國經濟活力最強的區域之一，培育出大量中產人士，在居民收入與財富不斷增加，形成強烈置業需求，尤其是豪宅物業，為香港地產發展商帶來發展機遇。

同時，在政策支持下，港人北上發展成為趨勢，預計未來數年港人在大灣區置業數目顯著增加，此時香港地產發展商增加大灣區投資正合時宜。因此，粵港澳大灣區對香港地產發展商而言是一片藍海，發展潛力巨大。

## 樓市復甦 新地股價上望143.6元

【大公報訊】新地(00016)昨日大瀉金錢，在港穗分別取得地皮發展項目，令同業眼前一亮，無巧不成話，滙豐研究發表報告，指出新地年初至今股價累升19.1%，跑贏恒生指數14個百分點，預期樓市復甦下銷售將回升，迎來進一步重估，將目標價由135.9元上調至143.6元。報告分析認為，新地正在市場推售御海灣

第2期及瓏珀山等多個新盤，相信在香港的大量可售資源及內地商業投資組合帶來的租金增長，將推動公司盈利復甦，預測2022財年收入創新高達到360億元，並將2022至2023財年盈利預測上調約2%至2.9%，較市場預期高出8%至12%。

其中，香港市場年初至今合約銷售額已達到約150億元，達到6月底止

全財年目標350億元的約43%。滙豐研究表示，雖然新盤批准預售的時間存在不確定性，對公司達成全年目標帶來一些挑戰，但認為市場會關注未來幾個季度銷售加速的勢頭，包括集團計劃推出的Wetland Seasons Park新一期有約1224伙，以及和元朗站項目第一期將提供約1030個單位，維持對新地的「買入」評級。

## 五一檔期混戰 三盤逾500伙攬客

【大公報訊】新盤蜂擁殺入市場，3盤共508伙五一黃金周假期爆發混戰！兩個全新盤路勁地產港島南岸晉環，以及低市價出擊的信置(00083)旺角ONE SOHO，同於周六分別首推250伙及168伙；另邊廂，新地(00016)屯門御海灣II上周六首推賣逾九成，亦於周六進行次輪銷售推出90伙。

### 信置旺角盤提價2%加推67伙

信置集團聯席董事田兆源表示，項目截至昨午暫收650票，反應理想，落實再加推67伙，折實699.98萬至819.09萬元，折實呎價23425至26315元，折實平均呎價24918元，鎖定周六首推168伙。

田兆源直言，加推價單加價約2%，加幅主要反映單位所處樓層較高，以及可享更佳景觀等因素。昨晚市傳累收逾800票，相對首推168伙超額近3.8倍。

路勁地產銷售及市場推廣總監封海倫(圖)稱，晉環落實銷售安排，周六首輪推售250伙響頭炮，其中240伙以價單形式推出，將設大手組別，最多可買4伙，周四截票；同日推出10伙4房招標，周一截標(5月3日)。市傳連日累收3800票，相對首批240伙超額近15倍。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總



裁陳永傑表示，港島南區近年新盤供應罕有，晉環更坐擁鐵路運輸網絡的優勢，預料首批必定「一Q清枱」；集團為配合港島南岸的發展前景，刻意於ONE ISLAND SOUTH設立旗艦店，面積廣達4200方呎大總港島區，3年租金約600萬元，預計及裝修投資金額達半億元。

新地代理業務部總經理張卓秀敏指出，御海灣II首輪公開發售的128伙幾近沽清，市場反應熱烈，旋即上載全新銷售安排，決定周六次輪推售82伙，實用面積299至501方呎，折實價567.8萬元起，折實呎價17192元起，折實平均呎

價18809元，市值逾5.5億元，周五截票。同日另推8伙招標。同系瓏珀山昨日售出6伙，成交價由1972.2萬元起，當中Crown Tower的22樓A單位，實用面積1502方呎，成交額3005萬元創項目新高，呎價20007元。

### 恒地啓德盤望下月登場

基於ONE SOHO市場反應理想，同區遠洋集團的千望亦順勢加速推售步伐，預告短期上樓書及開價。該公司香港常務副總經理楊樂宇表示，首批將推出30伙，並參考同區價錢，下月開賣，示範單位今日對外開放。

至於軟銷多日的恒地(00012)啟



▲田兆源稱，ONE SOHO於周六首輪銷售。

德THE HENLEY I，樓書昨日正式上網，實用面積186至1350方呎，短期開價及開放示範單位，可望於下月中登場。