

啟德地價回到8年前呎見6138元

長實87億再奪同區地 低市場估值下限23%

雖然內地明年有望恢復免檢疫通關，但環球經濟前景未明，本港步入加息期，樓價跌勢未止，地價受拖累。市場估值逾百億元、本季最大規模的港鐵宋皇臺站啟德區商住地，昨日由長實獨資87.03億元擊敗5個對手奪得，每呎樓面地價僅6,138元，不僅較市場估值下限的8,000元低逾23%，相關地價更重返8年前，即會德豐2014年5月以每呎樓面地價6,101元投得的啟德第1H區3號地皮，即現已完成發展的OASIS KAI TAK。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

長江實業執行董事吳佳慶昨表示，對今次以相宜價錢投得啟德新區的大型地皮感到非常高興。該項目地理條件優越，位處宋皇臺港鐵站上蓋，日後亦有地下購物街連接九龍城傳統區域及啟德港鐵站，預料落成後的中小型住宅單位將廣受歡迎，可望帶來非常理想的回報。

可建1750伙 須建地下街

該幅啟德商住地皮，由第2A區4、5(B)住宅地及10號的商住地三塊地皮組成，佔地約21.4萬方呎，可建樓面達141.8萬方呎，預計可提供約1,750伙單位。地皮鄰近港鐵宋皇臺站，曾經於2020年以商業用地形式推出招標但最終流標，其後改為商住發展，可建樓面面積約141.8萬方呎，住宅單位設限呎條款，面積不得少於280方呎。

同時，中標者須在地盤右方，修建一處公眾休憩用地，以及在地盤內鋪設多段24小時開放的公眾通道。此外，亦須負責興建一段一層地下購物街，並在地盤5處指定位置，預留地方並負責修築接駁口以連接地下街、港鐵宋皇臺站及毗鄰發展項目等。

區內地相隔22個月平六成

業界早前估計，該項目的估值約113.4億至170.2億元，每呎樓面地價約8,000至12,000元，如今中標價卻未夠百億元，令一眾測量估價師大跌眼鏡。同時，今次的樓面地價每呎僅6,138元，亦較長實去年2月首次奪得啟德跑道區4E區2號住宅地皮、15,861元的每呎樓面地價，相隔22個月大幅低61.3%。

投資大氣氛差 出價審慎

美聯測量師行董事林子彬認為，是次項目地價遠較市場預期為低，樓面呎價已「時光倒流」至2014年啟德鄰近地皮的地價水平。主要原因是今次批出的地皮雖然位處優越地段，但是發展有一定限制，令建築成本增加，投資規模料逾150億元，加上近月的投資氣氛影響，令出價變得更為審慎。

另外，新地上周亦曾表示以獨資入標競投此地王，惟昨日地政總署公布的其他投標者名單時，只有南豐、恒基地產、會德豐地產、旭日國際、嘉華夥信置及鷹君組成財團，新地並未在名單上，箇中原因成謎！消息指因為標書內容或其他原因未符合入標資格。



長實中標啟德地皮資料

地皮位置	啟德第2A區4、5(B)號地盤及10號地盤
用途	商住
地皮面積	214,408平方呎
地積比率	6.61倍
可建樓面面積	1,417,963方呎
地價	87.03億元
樓面地價	6,138元/呎

◆啟德商住地皮由第2A區4、5(B)住宅地及10號的商住地三塊地皮組成，位處宋皇臺港鐵站上蓋。
資料圖片

啟德地皮呎價走勢



成交日期	13年6月	13年6月	14年2月	14年2月	14年2月	14年5月	16年11月	16年11月	16年12月	16年12月	17年1月	17年3月	17年5月	18年5月	18年11月	18年11月	18年12月	19年1月	19年3月	19年5月	19年6月	19年7月	19年11月	20年12月	21年2月	22年12月
地盤位置	啟德1號I	啟德1號II	天寰	嘉匯	龍譽	OA-SIS KAI TAK	1K區3號*	1E區2號	1L區3號*	1K區2號	1L區1號**	1L區2號***	1K區1號	1F區1號	4B區4號****	4B區2號	4C區3號	4B區1號	4C區2號	4C區1號	4A區1號	4A區2號	4E區1號	4E區2號	2A區4號、5(B)號及10號	

*海航集團後來以逾159.6億元轉售予恒地，每呎樓面地價約1.51萬元；**海航集團後來以63.6億元轉售予會德豐地產，每呎樓面地價約1.49萬元；***海航集團後來以68.9億元轉售予會德豐地產，每呎樓面地價約1.51萬元；****該地兩度轉手，最後由遠東發展夥新世界以79.48億元接手，每呎樓面地價約1.38萬元。

長實淡市進取 今年200億執4地

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 今年樓市氣氛欠佳，不過長實在投地方面卻見進取，今年已奪下4個項目，合共涉資約204億元。

接連中標市建局項目

首先是今年3月以59.96億元、每呎樓面地價11,382元中標市建局土

瓜灣鴻福街、啟明街、榮光街「四合一」重建項目；10月再以46.01億元、每呎樓面地價3,522元中標屯門青山公路大輦段住宅官地。到上周以11.61億元中標市建局賢居里項目，每呎樓面地價9554元，亦屬市場估值下限。

長江實業執行董事吳佳慶昨回應今

次中標，認為項目地理條件優越，價錢相宜，料日後會帶來非常理想的回報。翻查資料，啟德區北面靠近啟德站之十多幅住宅土地，約在2013至2017年之間相繼賣出，每呎樓面地價介乎4,913元至13,600元之間，今次長實中標地皮價錢，與2014年5月會德豐投得之第1H區3號地盤(即OA-

SIS KAI TAK)相若，該地當年每方呎樓面地價才6,101元。

另值得一提的是，長實去年2月以高於市場預期上限價102.8億元首奪啟德跑道區4E區2號住宅地皮，每呎樓面地價達15,861元，今次再中標啟德地皮，相隔22個月樓面地價竟便宜61.3%。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屋宇署上月批出22份圖則，最大規模為新地元朗東成里「跨代共居」項目，准建1幢17層高(另有2層平台)及5幢19層高大廈等，住宅樓面757,011方呎，商業及其他樓面約47,379方呎，另有康樂設施及幼稚園等建築。據了解，項目早前曾向城規會申建1,518伙單位並獲批，平均面積約500方呎。

佔地35萬呎 涉逾1500伙

翻查城規會之申請，項目佔地達35.2萬方呎，去年獲城規會有條件批准發展，可建單位約1,518伙，平均面積約500方呎。地盤南面設有一個以供長者社區護理及照顧服務為主的健康中心，亦會有商店、食肆、幼兒園、公共車輛總站等。

值得注意的是，項目提出「跨代共居」概念作為先行試點，透過在屋苑層面提供相關的社區及鄰舍支援，與該區現有或已計劃的長者護理及醫療服務提供者合作，部分單位採長者友善設計。此為政府成立「項目促進辦事處」加快審批進度後，首批受惠的地盤。

黃魚灘過渡性房屋獲批

另外，由會德豐借出予九龍樂善堂、擬提供1,236伙過渡性房屋的大埔汀角黃魚灘項目，亦獲政府批准建11幢4層高大廈，另有2幢1層高商業物業等，總樓面約23.3萬方呎。至於市建局九龍城啟德道/沙浦道項目，准建3幢29層高商住大樓(另設4層平台、5層地庫之上)，住宅樓面約42.8萬方呎，非住宅樓面亦有約8.6萬方呎，料提供810伙。

屋宇署亦批出多個商業項目圖則。希慎與華懋去年以197.8億元投得的銅鑼灣加路連山道地王，准建1幢24層高及1幢15層高的商廈(5層地庫之上)，總樓面約108萬方呎；永泰旗下九龍灣瑞興中心亦准建1幢26層高商廈(4層地庫之上)，總樓面約26.3萬方呎。永倫集團灣仔金鐘大廈，亦准建1幢26層高大廈(1層地庫之上)，可建樓面約6.87萬方呎。

新地元朗「跨代共居」獲批

巴曙松：完善離岸人民幣金融產品市場



香港文匯報訊(記者 周曉菁) 中央經濟工作會議明確指出要高質量「一帶一路」發展，同時要積極推動加入CPTPP等更高水準的經貿規則。港交所董事總經理、中國銀行業協會首席經濟學家巴曙松昨在紫荊文化舉辦2022「一帶一路」金融高峰論壇上作主題演講時指出，中國在推動油氣貿易人民幣結算的同時，亦要致力形成一個有深度、較完整的離岸人民幣計價的金融產品市場，推動人民幣國際化

幣標價，相信人民幣的供給和需求都會大大提升，亦將為香港市場帶來新活力。近日，中國與中東油氣貿易探討以人民幣結算成為熱話，巴曙松昨日在紫荊文化舉辦2022「一帶一路」金融高峰論壇上作主題演講時指出，中國在推動油氣貿易人民幣結算的同時，亦要致力形成一個有深度、較完整的離岸人民幣計價的金融產品市場，推動人民幣國際化

實現真正的突破。他說，若人民幣僅僅在油氣貿易結算領域實現有限的突破，離岸人民幣很難「留得住」。因此需要在離岸人民幣計價的完整的金融產品市場體系形成後，才會有越來越多的金融貿易結算，願意使用人民幣來結算，形成良性循環。

香港需把人民幣「留下來」

同場，工銀國際首席經濟學家程實認為，香港非常有能力成為離岸人民幣證券資產的投資中心，因香港背靠祖國、亦是中國經濟改革開放的試驗田。中國是全球數字經濟規模第二大的經濟體，香港的數碼崗位走在世界的前列，非常有實力成為「一帶一路」數字化建設的節點中心。程實坦言，香港有一個瓶頸位就是人民幣沒有「留下來」。香港的離岸人民幣相比內地的人民幣在岸

一直都規模不大，因其主要是一種交易結算的方式，亦沒有足夠優秀的投資標的保障離岸人民幣能夠用起來並留下來。他建議香港通過更多的制度創新促成人民幣國際化，在證券投資領域發揮更大的作用。

陳茂波：可提供更多選擇

出席活動的財政司司長陳茂波認為，香港在助力人民幣國際化方面，除可為有關的離岸人民幣交易和金融活動提供重要的流動性支持外，更可為它們的人民幣資金提供更多的投資選擇，以及利率、匯率風險管理的產品。此外，外交部駐港特派員公署副特派員潘雲雲指出，隨著仰光萬鐵成功試驗運行，中老鐵路貨運站全部投入使用，中歐班列開闢新通道，「六廊六路多國多港」基本架構已然成行，愈來愈多的「一帶一路」國家可以共享機遇，共迎發展。

滙豐籲香港建國際碳中心

香港文匯報訊(記者 周曉菁 莊程敏) 國家綠色金融發展走在世界領先，本港亦正急起直追。香港上海滙豐銀行工商金融總經理兼香港及澳門主管方嘯昨出席論壇時指出，香港在綠色金融方面在這兩年已經取得很快發展，香港作為中國的投資門戶和吸引資本的窗口，能在中國現有碳市場

方面發揮很大的作用，今年3月港交所和廣州碳交所簽訂合作備忘錄，探索金融領域的合作機會。他相信，建立國際碳中心是香港作為一個國際金融中心，在未來5年發展的一個最關鍵的發展之一。

他表示，在促進傳統產業升級轉型的過程中，可以通過互聯網、大數

據、雲計算等數碼化的技術在生產環境中的應用，實現傳統行業的數碼化和智能化轉型。「在我們已有的產品中還有很多新的機會可以進一步開拓，例如專門針對轉型的融資產品，拓展轉型債券、可持續發展掛鈎債券、綠色供應鏈融資、綠色貿易融資等，甚至現在有更多的像綠色存款等

的銀行產品都已經推出來了。」他期望，香港能夠繼續把握好內地以及「一帶一路」可持續發展的龐大機遇，發揮好聯通內外的策略性決策，助各行各業的綠色轉型。西京投資主席兼投資總監劉亦指出，香港要積極建設新標準，成為全球ESG投資可持續金融中心。