2019年11月9日 星期六

# 啓德 4A2 地僅收4標書

# 中標價將成觀察後市指標



83.3 億

89.06億

80.33 億

112.6億

98.9億

125.9億

129.16 億

1.45 萬

1.55 萬

1.35 萬

1.73 萬

1.37 萬

1.963 萬

1.808萬

【香港商報訊】記者呂婉玲報道: 樓市氣氛淡靜下, 啟德跑道第4A區2 號(4A2)住宅用地昨日截標,地政總署 公布共收得4份標書,為反應最冷清 的跑道住宅地之一。不過,由於地皮 屬跑道區內地皮中最大,故仍有力問 鼎跑道區地王寶座。有測量師指,收 標反應遜於預期,亦有指是次中標價 具指標性作用,可藉以了解發展商對 後市的取態。

啓德 4A2 地皮收得 4份標書,包括長實(1113)及新 地(016)獨資入標,信置(083)夥拍鷹君(041)及華人置 業(127)合資競投,而中國海外(688)則與恒地(012)、 九倉(004)及嘉華國際(173)合組財團競投。地皮僅收4 份標書,與上一幅後排的4A區1號地皮所收標數目 一樣,兩者同列跑道區歷來收標反應最冷清的地

#### 市況不明發展商不願接受訪問

上述可見,投標者不離大型發展商,當中更不乏強 強聯手的組合。未知是否受到市況不明朗影響,到場 遞交標書的發展商代表皆不願接受訪問,大多匆匆離

截標地皮位於跑道區前排,景觀雖較毗鄰 4C1 等地 ,但仍享有維港海景,該地被指定作住宅用 途。地盤佔地約19.75萬平方呎,屬跑道區內地皮中 最大,其中住宅樓面上限116.6萬平方呎,商業樓面 約3.9萬平方呎。此外,須預留8%樓面作社福用途, 包括興建安老院舍、長者日間護理中心、兒童之家、 職業復康中心等

#### 測量師指流標機會不大

綜合市場預測,地皮總估值介乎170億至198億 元,折合每呎地價 1.41 萬至 1.65 萬元。此前,多間測 量師行均調低對地皮的估值,下調幅度介乎5%至 11%。可留意的是,迄今推出地價最貴的一幅跑道 地,是4C區1號住宅地,中標價129.16億元,折合每



綠景NEO大廈已經租出超過50%,平均租金約每平方 呎36至40元。圖右為綠景執行董事兼副總裁葉興安

呎地價1.808萬元。

4B 區 3 號

4B區4號

4B 區 2 號

4B區1號

4C區1號

4A區2號

雖然僅收4份標書,萊坊高級董事兼估價及諮詢部 主管林浩文表示,地皮始終是市區住宅海景地,相信 流標的機會不大。不過,受修例風波等因素影響,他 預料發展商出價會較保守。地政總署將於稍後開標, 林浩文指地皮的中標價對日後的地價走勢有指標性作 用,也可反映發展商對後市的看法。

他又估計,項目總發展成本須介乎230億至250億 元,落成後料每呎賣3萬元起。由於地皮在跑道上屬 「全海景煙花」地皮,估計將建混合式豪宅,而以市 況計,料將主打中小型單位。

市場估值介乎170億至198億元,每呎地價料1.41萬至1.65萬元,共收4份標書

#### 估計每呎賣2.9萬元起

新世界、恒地、會德豐、帝國集團

高銀集團

中國海外

會德豐、恒地、新世界、中海外

**會德豐、恒地、華懋、新世界、帝國集團、中海外** 

華潤置地、保利置業

中原測量師行張競達則指,收標反應低於預期,估 計是因地皮發展規模龐大,加上發展商須負責興建多 項社區設施。然而,地皮發展潛力優厚,跑道前排地 可享維港海景,加之本港住屋需求殷切,故料此類住 宅地皮流標機會不大。在市況不明朗下,他料發展商 出價傾向審慎,估計將來每呎賣2.9萬元起,並以大

#### CCL三大指數止跌 放寬按保顯效

【香港商報訊】按保放寬推動二手交投節奏,新 政策穩定樓市奏效,反映二手樓價水平的中原城市 領先指數CCL本周止跌,三大整體指數更齊齊錄得 微升,中原地產稱樓市調整結束。CCL最新報 179.40點,按周升0.22%,升幅爲15周最大。

其他兩大整體指數,大型屋苑領先指數 CCL Mass 錄 180.41 點,按周升 0.37%,升幅為 18 周最 0.27%,升幅為15周最大。三大整體指數齊升,為 11周以來首見,終止早前連續10周齊跌。

中原:樓市調整結束

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,政府

宣布放寬按揭保險當周,樓市氣氛即見好轉,CCL 三大整體指數隨即出現齊升。他認為,CCL、CCL Mass 及中小型單位樓價轉勢回升,確認樓市調整結

按區份劃分,本周呈現三區升一區跌格局,爲11 周以來再現。新界西樓價升幅最顯著,帶領大市重 回升軌,而早前樓市下調亦由新界西開始。新界西

九龍區指數錄176.45點,按周升0.35%,結束7周 連跌。港島區指數報185.00點,按周升0.25%。新 界東指數錄 190.01 點,創 29 周新低,按周跌 0.78%,連跌4周共1.64%。

# 綠景NEO大廈租出逾五成

【香港商報訊】記者鄭珊珊報道:商舖市場近來 出現不少劈價放盤, 地產商會否出手購入商舖, 便 成市場焦點。內房股綠景中國地產(095)集團執行董 事兼副總裁葉興安回應本報記者時表示,集團暫時 沒有計劃購入商舖等項目,並且強調公司扎根一二 線城市、現金流良好,只會因應項目向內地住宅買 家推出優惠。至於公司在香港流浮山的住宅項目, 他則預期最快明年下半年開工。

綠景旗下觀塘綠景NEO甲級寫字樓項目昨日進行 開幕典禮,集團香港NEO項目總經理李世民指,綠 景NEO大廈已經租出超過50%,平均租金約每平方 呎36至40元。現時成交主要在低層,至於仍未出租 樓層亦暫未有降價計劃,認爲其租金水平很多公司 都能接受。他又指,過往亦有共用工作空間欲租用 樓面,但最後沒能成功。

李世民介紹,大部分客戶已於今年上半年簽約, 最近招租情况的確有放慢迹象,但認為並非需求減 弱,暫時未有減租的打算,若修例風波對本港經濟 影響更大時,才會考慮減租。

#### 斤90億向會德豐購入項目

綠景 2017 年以 90 億元向會德豐(020)購入觀塘海 濱道綠景 NEO 大廈,平均呎價約 1.51 萬元,成交 價創下九龍區單一商廈成交額新高紀錄,並躋身 全港最貴商廈第三位。該建築原爲九倉電訊廣 場,2011年九龍倉集團(004)以約5億元補地價,可 增加20萬平方呎樓面面積,現在總樓面面積爲 59.6 萬平方呎。

# 市建局預警4年後資金不足

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道:市建局行政總監 章志成昨日表示,市建局要有足夠資源才能協助政府 興建資助房屋,雖說目前市建局財政健康,而且信貸 評級亦處於高位,但預計4至5年後,將會面對流動資

#### 預計未來五年支出逾600億

據韋志成月初在網誌透露,目前市建局的資產淨值 約為 470 億元,當中逾 70%來自正在進行收購的重建 項目所收購回來破舊物業,至於流動資金實質只有約 120億元;預料未計及配合政府房屋政策的新措施, 於未來五年共有超過600億元的現金支出

章志成表示,若要解決流動資金不足的問題,可透 過借貸,從而確保能日後興建首置房屋及保持市區更 新步伐。對於舉債一事,韋志成稱,市建局曾與銀行 溝通有關借貸問題,若政府能爲市建局作出擔保,相 信有助減低利息

#### 政府資源配合很重要

另外,施政報告提出在重建項目內,提供更多「首 置」或其他類別的資助出售房屋,韋志成認爲,最重 要是要得到政府的資源配合,又指政府亦提出放鬆 「自負盈虧」的要求,倘若市建局有需要,將向政府 争取資源進行項目重建。

他表示,目前在市區收地相當困難,市建局將會減 少地面道路面積,將路面活動轉移至地下,並將分散 的地積比綜合起來,以解決於市區收地困難問題。

市建局其中一個最重要任務是重新規劃舊區。韋志 成表示,這方面的工作,市建局與房委會和房協過往 一直有分工,並認爲居屋和資助出租房屋等發展應由 房協和房委會處理,至於市建局則參與在首置或其他 特別資助房屋。



韋志成在網誌曾透露,市建局流動資金實質只有約 120億元,預計未來5年共有超過600億元的現金支 資料圖片

## 科學園部署 第二階段擴建計劃

【香港商報訊】記者鄺偉軒報道:香港科技園公司 行政總裁黃克強昨日表示,現時白石角園區環境擠 迫,要與政府商討在園區以外覓地,開展第二階段擴 建計劃,並且思考日後發展定位。

#### 園區暫未見退租潮

黄克強指,正與政府研究工業邨用地,用於進一步 發展園區;期望日後園區的設計,能夠與周邊社區融 合。他續表示,第二階段擴建計劃並非單純「起 樓」,亦爲落戶園區的公司提供支援,包括尋找投資 基金

對於中美貿易戰和香港修例風波尚未平息,黃克強 指,近日修例風波的確令氣氛轉差,當中更有園區商 戶提出免租,也有外國公司重新考慮是否落戶香港, 但強調暫未見退租潮, 截至去年底的出租率約為 88%; 園方早前亦推出租金寬減措施, 爲期6個月, 期 望協助業界渡過難關,但暫未計劃將寬減措施延長。

#### 創新斗室明年開始招租

目前科學園主要透過旗下「香港科技園創投基金| (HKSTP Ventures)為園區公司進行早期投資。雖然該 基金主要種子輪及A輪創業融資,但科技園公司投資 總監黃賢敏指,將會把投資的範圍,擴展至A輪以後

另外,在白石角園區進行5G應用測試方面,首席 科技總監戴紹龍指,相關事宜要與通訊事務管理局 (OFTA)商討,期望可將部分5G頻譜,供園區公司測 試。有關興建「創新斗室」方面,黃克強指,明年才 開始招租,料於明年底才入伙。

## 港股六連升斷纜 周升550點

【香港商報訊】市場關注中美何時落實簽署首階段 貿易協議, 並有消息指兩國同意逐步取消互徵關稅, 刺激人民幣持續走高,更升破七算。港股氣氛因而得 到改善,本周內曾創約3個月高位,總結恒指全周累 升 550 點或 2.03%, 最高見 27900 點, 最低見 27299 點,上下波幅601點,日均主板成交823.62億元,比 上周增加約3%。國指本周漲259點或2.45%,收報

港股六連升後,昨日見回吐。恒生指數收報27651 點,跌196點或0.7%;國企指數收報10882點,跌53 點或0.49%,大市全日成交額796.7億元。

藍籌股普遍下跌,下周三(13日)將公布業績的騰訊 (700)繼續受壓,雖然曾創一個月高,見335.2元,但 收市倒跌 1.92%, 報 327.2元; 友邦(1299)亦曾創一個 月高,見84元,但收市倒跌1.14%,報82.4元。汽車 股板塊則全面造好,尤其是廣汽(2238) 股價於最近七 個交易日除周三微吐外,全部造好,昨天最多漲 5.6%,高見8.93元,創半年新高。吉利汽車(175)獲大 行唱好,調升目標價33%,收報15.54元,上升 1.83%,是表現最好藍籌

國際油價持續造好,國際期油曾創六周新高,刺激 石油板塊造好。中石油(857)全周升 3.68%,報 3.95 元;中石化(386)走高4.21%,報4.7元;中海油(883) 全周飆 6.19%, 收報 12.7元; 中海油服 (2883) 漲 1.46%,報11.16元。

另外,恒生指數公司公布季度檢討結果,恒生指數 成分股沒有變動,成分股總數維持50隻。至於國企 指數加入中生製藥及華潤燃氣,剔除中國中鐵及中國 建材,成分股總數維持50隻,有關變動將於12月9 日起生效

恒指國指本周表現

#### 本周收報 全周變化 27651點 1 550點/12.03% 本周恒指表現最佳成分股 股份名稱(上市編號) **1** 7.12% 中海外(688) 中海油(883) **6.19%** 石藥集團(1093) **1** 5.70% **1** 4.58% 吉利汽車(175) 中石化(386) **1** 4.21% 本周國指表現最佳成分股 股份名稱(上市編號) 新華保險(1336) **1** 7.59% 中國建材(3323) **1** 7.40% 中國太平(966) **6.28%** 中海油(883)

#### 强積金指數升2.3% 上月人均賺4841元

**1** 6.11%

復星國際(656)

【香港商報訊】強積金顧問公司駿隆昨公布最新 10月份的強積金報告,2019年10月環球股市延續升 勢,令強積金回報表現穩步上揚。截至10月31日, 駿隆強積金綜合指數報223點,升6點(2.37%)。三大 主要指數中,股票基金指數升11點(3.69%),報299 點;混合資產基金指數升7點(2.37%),報216點;固 定收益基金指數微升1點(0.18%),報126點。這個月 內強積金每人平均賺4841元,而年初至10月底平均 每人賺1.7萬元。

駿隆集團常務董事陳銳隆表示,環球股市表現預 料持續波動,將受制於中美貿易協議進程,高風險 投資者可考慮分段增加環球股票比例;另外,市場 預期美聯儲將暫停減息周期,債券資產回報料受影 響,建議投資者謹愼部署資產分布。