



上月新盤狂吸金 啟德加冕「百億區」

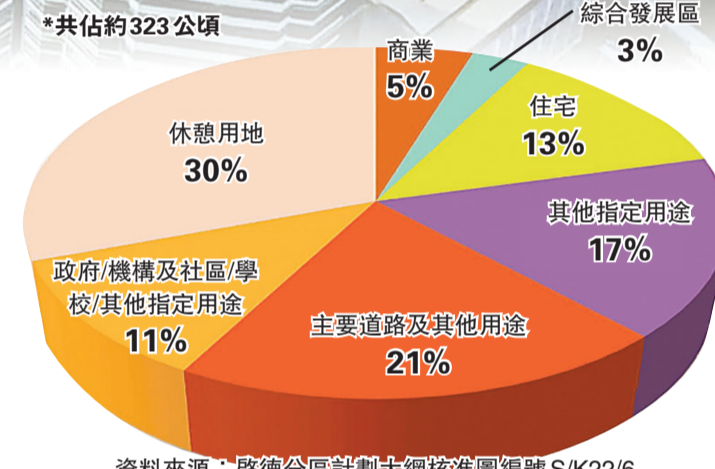


10月的樓市是不折不扣的啟德月，美聯物業住宅部行政總裁布少明對本報表示，單計新地(016)熱賣項目天璽·天，月內四度沽清價單單位，售出逾800伙已成功吸金過百億元；加上新世界(017)柏蔚森沽出143伙套現逾9.2億元，啟德區月內錄得了超百億元的銷售成績，憑此戰績成了真真正正的「百億區」，更成為環球低迷經濟中的「奇葩」。其中，更有超過半數買家來自內地，新港人鍾情此區的秘密竟然是……往下讀，本文馬上揭曉。



布少明指，啟德區是內地置業客群第一喜愛區份。布少明fb圖片

啟德新區用地規劃分布



啟德區十大新盤收票王

發售日期	樓盤	票數(票)	發展商
2024年10月	天璽·天	約3.09萬	新地
2016年8月	啟德1號	1.1萬	中國海外
2021年6月	維港1號	7500	中國海外
2023年6月	HENLEY PARK	7169	恒地
2021年11月	MONACO ONE	6153	會德豐
2024年7月	柏蔚森III	5800	新世界及遠展
2024年7月	柏蔚森	5150	新世界及遠展
2017年5月	天寰	4800	建灝
2022年4月	MONACO MARINE	4148	會德豐
2021年1月	MONACO	3727	會德豐

資料來源：中原地產網頁

內地置業客群最愛

布少明接受本報訪問時直言，啟德區是內地置業客群第一喜愛區域。10月啟德新盤買家中有五、六成都是新港人的姓名拼音，餘下是香港本地客。布少明介紹說，購入600萬元物業的新盤買家群體，主要是通過專才入境計劃來港發展的內地人才，亦有不需工作的類型，整體上有四成屬於投資客，希望通過物業收租獲取回報。至於客群的年齡分布，利嘉閣地產研究部主管陳海潮透露，雖未聽到準確的消息，但他傾向於認為買家多為年輕專才，他們年輕、且喜歡新規劃。

啟德10月份招標售出的豪華物業，造價可高至7952.3萬元，實用面積達1993平方呎，成交價接近4萬元。新地代理總經理胡致遠表示，天璽·天Peak Tower每伙樓價均超過5000萬元。而項目累積售出65伙招標單位，平均售價超過4000萬元，平均呎價逾3萬元。

買家的經濟實力有差距，究竟是什麼原因讓他們共同選擇在啟德區安家？

未來潛力巨大

業界有觀點認為，近來啟德的樓市明顯受到催谷，其中一個原因是買家青睞當區會有豐富的文娛活動。布少明就認為，啟德區未來潛力巨大，區內有地鐵，交通方便，亦有小區、食肆、多個商場方

便購物，但買家更為看重的是——啟德體育園。據布少明介紹，新港人非常看重文娛活動，更向代理表示愛看演唱會，啟德吸引他們的地方就是在住處附近便可以觀看演唱會，不需要跑很遠的路程。

房屋項目不需賺到盡，買家還會考慮啟德新盤全新的屬性、現樓、價錢屬合理價等因素。陳海潮樂觀地表示，只要發展商價格開價夠貼市、價錢低，作為新盤、現樓，可以吸引到買家。同時，新盤會以居住為主，因為現時整體樓價低企，啟德區供應多，短炒獲利數百萬元的可能性低。

短炒獲利風險高

至於收租回報方面，中原地產啟德新區啟德1號分行經理施蒂文對記者表示，啟德新區10月約錄得90宗租賃成交，租務宗數比上月同期略為放慢。其中，中原促成一宗龍譽租賃成交，單位為2B座高層D室，實用面積306平方呎，一房兩廳，開放式廚房，單位座向東北方，10月份新近以1.75萬元租出，折合實用呎租57元。據悉，業主於2017年10月以約674萬元購入單位，租金回報為3.1厘。

此外，布少明對記者表示，啟德附近的土瓜灣唐樓的業主或潛在投資者，用其來收租，唐樓的回報率是可觀的。一邊用唐樓收租，三、四年之後，再等發展商收購或許有可能，惟現在土瓜灣唐樓區想要通過唐樓博收購來增值比較難，因為發展商收樓基本上已屬停滯狀態。

蔡宏興：地產市場寧「貨如輪轉」

【香港商報訊】建造業創新及科技應用中心管理委員會主席、香港大學客座教授蔡宏興昨日在電台節目表示，商業機構的營運與社會責任沒有矛盾，私營企業做生意的同時，可思考如何能幫助社會發展和累積財富。他強調，房屋項目不需要「賺到盡」，地產市場「貨如輪轉」比單位未能售好。

退休前是華懋集團行政總裁的蔡宏興談到，發展商及物業投資者目前對樓市採取觀望態度，本港需要足夠可以發展的土地儲備，有序建立足夠的土地儲備會對市場有正面作用。然而，造地及建屋都

需時漫長，港府可提高土地供應透明度，講明推出時間表，讓市場做好計劃。

需提高土地供應透明度

「如果樓市是上升中的話，人們不介意一直買樓，但如果沒有信心、樓價一直在跌，當然持觀望態度。（假如）政府在未來的土地、樓市供應，有個明顯計劃讓市場知道，地產商知道未來供應是怎樣的話，可以依公司能力競投，可讓市場有序發展。普通市民知道供應量，如有心儀單位入住，可在適當時間因應能力入市。」蔡宏興說。

市建局研自行發展沙浦道項目

【香港商報訊】市區重建局（市建局）九龍城啟德道沙浦道發展商任項目（沙浦道項目）早前流標收場，市建局行政總監韋志成發表網誌表示，團隊將詳細研究重新招標或由市建局自行發展。

市建局上週二（10月29日）決定收回沙浦道項目的招標，行政總監韋志成昨日在網誌透露，市建局團隊認為一手住宅單位供應充裕以及利率仍處於高位，即使沙浦道項目稍後時間再推出市場招標，發展商入標意欲也不會顯著改變。他強調，沙浦道項目推進因收回招標而停滯不前，除影響九龍城舊區更新及與啟德發展區的連接，亦會拖慢前圍道項目的進程，「市建局團隊確實有必要在項目發揮的規劃和社區裨益、所涉及的發展成本及風險等不同方面，仔細研究自行發展沙浦道項目的可行性。」

沙浦道項目地盤形狀難於剪裁，加上需興建多層地下廣場、地庫停車場和社區幼兒中心，增加發展成本。韋志成表示，收回項目的招標後，市建局將詳細研究重新招標或由市建局自行發展。

韋志成指出，據房屋局公布今年第二季私人住宅

一手市場供應統計，計及已落成樓宇但仍未售出、以及建築中但未作預售的一手住宅單位合共約9.6萬個。據市建局相關專業團隊統計，當中，九龍區佔約一半，這其中逾六成集中在九龍城區，可見九龍城區屬未來新樓供應的重鎮，發展商對在此區投資新項目，會審慎評估日後買家的需求情況。他直言，零售及消費市道不明朗、商舖空置高，發展商對於投資興建商業零售樓面的意欲並不高。市建局團隊認為，在一手住宅單位供應充裕，以及利率仍處於高位的情況下，即使沙浦道項目在稍後時間再推出市場招標，發展商入標的意欲料不會有顯著改變。

重連九龍城舊區和啟德發展區

另一方面，韋志成強調，沙浦道項目位處九龍城的策略性位置，是連接九龍城舊區與啟德發展區的重要節點，能為社區帶來莫大的規劃和社區裨益。若然項目未能在短時間內重新招標，將無可避免影響「龍城」區的更新進程。

市建局在2019年以「規劃主導」的市區更新模式開展沙浦道項目，透過重整及重新規劃項目內土地用途、道路網絡和城市肌理，以興建一個面積約1000平方米的地下廣場，除了設有零售店舖外，地下廣場將設有出入口，連接由政府負責興建的行人隧道至啟德發展區未來的地下購物街，將已被太子道東分割的九龍城舊區和啟德發展區重新連接，提升兩區的連接性及行人暢達性。這條行人隧道預計最快在2029年年中落成啟用，方便市民穿梭新舊社區，亦將啟德發展區的活力延伸至九龍城舊區，促進新舊融合。

不過，韋志成坦言，市建局的收入來源相當窄，主要依靠將重建項目推出招標，從中標合作發展商收取前期款項，才有能力應付下一批重建項目的收



市建局決定收回九龍城啟德道沙浦道發展計劃招標。圖為規劃構想圖。韋志成網誌圖片

購和補償支出，無論沙浦道項目重新推出招標抑或自行發展，本年度都不會為市建局帶來前期款項收入，無可避免影響現金流。但他強調，儘管如此，團隊會繼續履行市區更新職責，在審慎理財的原則下調整重建項目規劃和步伐，持續有序地推動市區更新工作。