

香港第二中环——启德发展区未来展望

文/ 洪圣奇 陈嘉睿 林嘉容

前言

2017 年 1 月 6 日，启德一号二期，启德发展区的第一个私人住宅楼盘，正式公布第一份价单并接受认筹，当天即售出筹票超过 700 张，样板房展示中心排起长龙。而这个场景在三个月前的启德一号第一期刚刚发生过一次。而这只是启德发展区正式建设以来火爆市场状况的一个缩影。启德发展区到底建设成什么样子，又有哪些吸引投资者的升值点，未来又是否能达到市场预期，本文章接下来逐一分析。

1. 政府重金打造下一个经济腾飞点——启德发展区原动力

启德发展区最早的设想来自于《东南九龙发展规划》，将启德机场搬迁后，原址连同邻近九龙湾填海地面重新发展。后几经修改，以“不填海”为原则重新规划，最终于 2007 年 11 月 6 日通过新修订的《启德分区计划大纲图》，启德发展计划正式启动。

启德发展区总规划面积超过 320 公顷，围绕启德城中心，共建设 6 大规划分区。其中启德城中心位于北停机坪东部，以启德车站为中心。启德车站连通沙田至中环线以及围绕九龙区的环保连接系统，车站上盖发展为总面积 7 公顷的车站广场。广场东面为启晴村、德朗村两片公屋区域及工业贸易大厦，配套有两所小学和一所中学。北面将发展为楼面面积约 70000 平方米的办公室区，连同邻近的新蒲岗及九龙城，提供的办公区域相当于中环的两倍。南面延伸至机电工程署总部大楼及九龙湾国际会展中心一带的土地将作为住宅用地，以及各种政府、机构、社区设施用地。除了启德城中心区，启德发展区还包括体育场馆区——坐落有沙中线土瓜湾站，三个大型体育馆；混合用途区——坐落有都会公园和儿童医院；跑道休闲区；旅游及休闲中心区——坐落有启德邮轮码头、启德跑道公园以及临海酒店。



(启德发展计划大纲图及部分重要设施图示：土木工程拓展署

<http://www.ktd.gov.hk/photo/programme/Program%20&%20Progress%20Map.pdf>)

规划中的启德发展区集合了 CBD、住宅、体育、旅游各种功能，是西九龙文化区之后政府又一更大型区域发展计划，也将是未来香港地产发展升值的一个重心。

2. 香港楼市的下一块香饽饽——探究启德发展区升值点

2.1 南通中环，北接深圳——交通配套将成核心竞争力

启德发展区的一大核心竞争力是便捷的交通。沙中线大围至红磡站预计于 2019 年通车，红磡至金钟段预计于 2021 年通车。届时，从启德站到金钟站只有六站的路程，到达大围站转乘东铁线到达罗湖只需 33 分钟。一方面，在港岛区新盘资源枯竭以及价格高居不下的情况下，沙中线通车后启德预计会成为中环金融从业人士热门的置业区域；另一方面，来自大陆的投资性购房已经成为香港楼价上升的重要因素，启德发展区距离罗湖更近也将成为一个吸引大陆客人的一个优势。

启德发展区另一条重要的交通线路是环保连接系统。高架环保连接系统共有十二个车站，连接启德、九龙、观塘，进一步完善启德发展区内部交通。目前环保连接系统仍处于公众

咨询阶段，预计建成时间较晚。



(启德发展区地铁线路简图：<http://www.onekt.com.hk/ONE/tc/development.php>)

2.2 文教体配套优势凸显

政府在《启德发展计划》中提到对启德的定位是“崭新的海滨，汇聚历史文化，绿茵，体育及旅游特色”。从西九文化中心规划开始，香港政府对新兴区域规划越来越注重文化休闲的元素。而启德在文教体配套方面尤其完善。

教育方面，启德发展区建造时内部配套有两所小学和一所中学，其中圣公会圣十字架小学及保良局何寿南小学已经竣工。同时启德发展区属于 34 小学校网及九龙城中学校网，教育资源丰富。

文化休闲方面，启德发展区建有 4 个绿地公园，连同计划兴建的龙津石桥遗迹保育长廊，一方面给启德未来居民提供休闲娱乐场所，另一方面与启德邮轮码头项目结合，发展旅游产业。同时，启德区内规划有 6 间临海酒店，其中三幅酒店用地已被纳入 2016/17 年政府卖地计划，预计提供 2100 个房间。旅游产业未来也将是启德发展的一大引擎。

启德发展区其中一个重大规划区便是多用途体育场馆区，里面包括一个设有 45000 座位的主场馆、一个 5000 座位的次场馆及一个 4000 座位的室内体育馆。

2.3 医疗资源丰富

启德区内规划建设多家医院。其中，香港儿童医院预计于 2017 年竣工，启德医院首期预计 2121 年竣工，同时还规划有神经科学专科卓越医疗中心和新急症医院。区内配套的医疗资源不仅满足区内居民医疗需求，多家专科医院将吸引更多特殊需求的医疗人群前来就医。

2.4 CBD2——启德未来发展引擎

启德发展区连同观塘及九龙湾商贸区将提供 540 万平方米写字楼面积，被香港政府定位为香港第二核心商业区（CBD2）。启德发展区内有 14 幅商业用地和 4 幅综合发展区用地。其中 2016 年 11 月 23 日，崇光百货的持有者利福国际拍得一幅商业用地，预计将会建成类似崇光百货的综合性大型商场。同时另一幅综合发展区用地也被纳入 2016/17 年政府卖地计划中，计划兴建 200 米高地标商业大厦。同时，启德发展区计划兴建地下购物街，连同九龙城、新蒲岗两个邻近商业区，完善启德区商业布局。商业和办公预计会成为启德未来发展的重要引擎。

3. 腾飞的雏鹰今何在——探究启德发展区发展现状

3.1 “地王”频现——启德土地市场繁盛

住宅方面，启德发展区总共提供约 200 万平方米住宅楼面，共 30000 个住宅单位（包括 13368 个公共房屋及居屋）。自 2013 年政府开始批出“启德一号”地皮后，3 年里平均楼面尺价成交记录呈现节节攀升状态，甚至出现了新的“地王”。



(启德地盘位置图：<http://business.sohu.com/20161220/n476459488.shtml>)

2013 年 6 月，中国海外以 45.6 亿投得两幅属于“港人港地”的启德 1H1 及 1H2 用地的发展权，发展为“启德一号”，平均楼面尺价约 5100 港元。

2014 年 2 月 25 日，嘉华国际以 29.38 亿投得启德 1I 区 2 号地皮，发展为“嘉汇”，平均楼面尺价 5330 港元。建灏地产以 29.11 亿投得启德 1I 区 1 号地皮，平均楼面尺价 5600

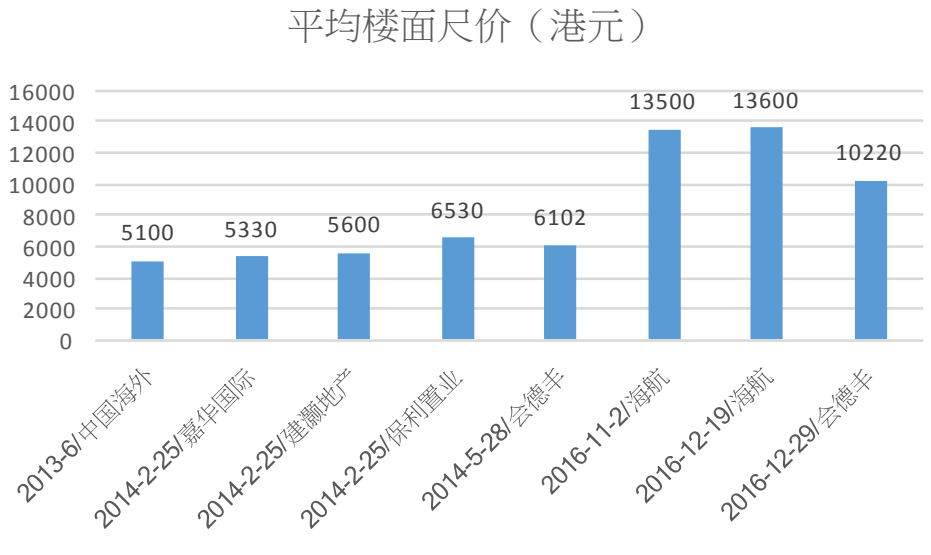
港元保利置业以 39.23 亿投得启德 1I 区 3 号地皮，平均楼面尺价 6530 元。

2014 年 5 月 28 日，Handy Solution Limited（母公司：会德丰地产有限公司）以 25.2 亿投得启德 1H 区 3 号地皮，平均楼面尺价 6102 港元。

2016 年 11 月 2 日，香港海岛建设地产有限公司（母公司：海航集团）以 88.37 亿投得启德 1K 区 3 号地皮，平均楼面尺价 1.35 万，刷新九龙区地价成交最高纪录。12 月 19 日，海航再斥资 54.12 亿元购入启德发展区第 1L 区 3 号地盘的住宅地皮，可建楼面面积为 39.8 万方呎，每方呎楼面地价约 1.36 万元，打破自己的记录成为新“地王”。

2016 年 12 月 29 日，会德丰地产有限公司以 58.69 亿投得启德 1K 区 2 号地皮，平均楼面尺价 10220 港元。尽管地价比前一周由海航投得的“地王”回落约 25%，但是对比两年前海德丰在启德拍得的另外一块地皮，地价上涨了超过 90%。

启德住宅地皮的成交记录显示，从 2013 年至今，启德成交的地皮平均楼面尺价上涨了 1.3 倍。飞速增长的地价显示了发展商对于启德发展区前景的充足信心。值得注意的是，启德区多幅地皮由中资企业投得，且成交价格远远高于市场预期。在中国资金向外流动的大背景下，香港地产成为中资企业投资热门，而土地资源充足的启德区将是他们关注的重点。由于政府规划中的启德发展区发展低密度住宅，住宅用途地皮只占整个启德发展区的一部分，随着住宅地皮一幅幅拍出，启德区未来继续推出的地皮平均楼面尺价将稳定在 1 万港元以上，甚至有希望再次挑战“地王”记录。



（地政总署卖地记录 <http://www.landsd.gov.hk/tc/landsale/records.htm>）

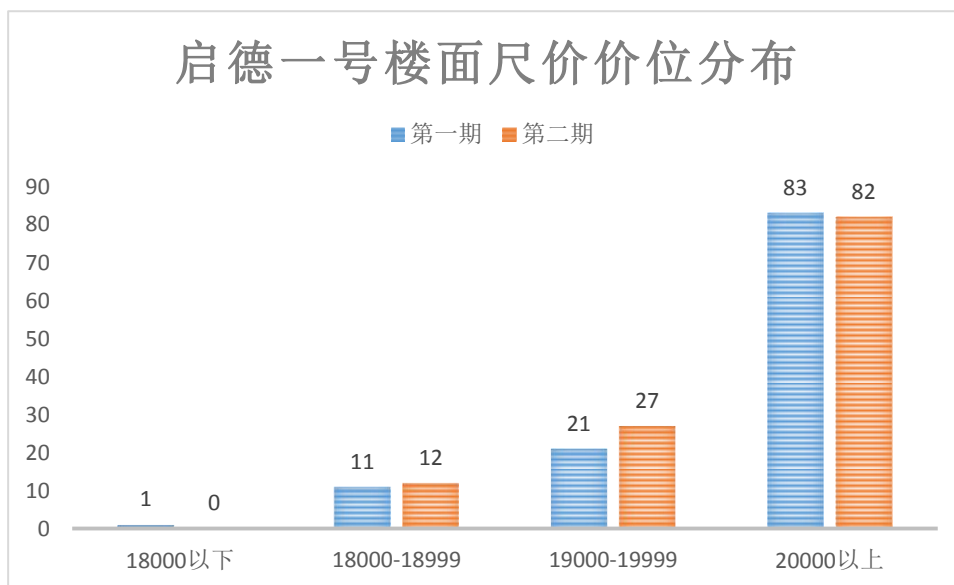
除了住宅用地，启德区的商业用地同样是地产投资的热点。启德发展区提供 106 万平方米楼面商业区，主要分布在启德邮轮码头外和北部的“综合发展区”。

2016 年 11 月 23 日，利福国际以 73.88 亿港元投得启德区 1E 区 2 号地皮，平均楼面地价 6733 港元。而利福国际为崇光百货所有者，预计这幅地皮将会发展成为崇光百货分店或者类似大型综合商场。

同时，启德车站广场周边一幅综合发展区用地以及一幅商业用地已被纳入 2016/17 年政府卖地计划内，共提供约 28 万平方米写字楼、酒店、商铺楼面，预计会成为地标式建筑。预计这个项目会引起许多发展商的关注，尤其是自持商业物业的发展商，或是效仿中环 IFC 项目出现多家公司联合持有开发的情况。

3.2 启德发展区住宅第一炮——“启德一号”销售状况

启德区土地市场成交状况良好，而随着建设的逐步完成，商业楼盘陆续落成。作为启德发展区私人住宅楼盘的第一炮，“启德一号”的销售状况将反应一手楼盘市场购买者对于启德发展区的预期。“启德一号”是启德发展区首个发售私人住宅楼盘，也是目前发售的唯一一个，属于“港人港地”项目，即香港永久居民才具资格购买。启德一号购买采取抽签方式，即每个符合资格的购买者最多认购两张筹，每张筹十万，按照抽签顺序选购，卖完即止。2016 年 9 月 7 日，启德一号第一期公布的最最终价单显示，启德一号共建 545 个住宅单位，平均楼面尺价 20270 港元，而开发商此次提供 14.5% 的折扣，实际平均楼面尺价 17331 港元。从 8 月 25 日公布第一份价单至 9 月 19 日签订最后一批买卖合同，启德一号第一期在一个月内售罄。而 545 个住宅单位，有超过三千张认筹进行抽签竞争，成交状况异常火爆。启德二号第二期共建 624 个单位，2017 年 1 月 6 日推出的第一份价单共 116 个单位，平均楼面尺价 20754 港元，实际平均楼面尺价为 17745 港元。据知情人士透露，而 1 月 6 日正式公开发售第一天，售出筹票超过 700 张，预计最终认筹数量超过第一期，且同样会在一个月内售罄。



(资料来源：启德一号价单 <http://www.onekt.com.hk/ONE/tc/>)

尽管启德一号是港人港地项目，缺少大陆投资者的竞争，但是两期的销售状况异常火爆。未来即将开盘的私人住宅楼盘则没有购买者的限制，预计大陆投资者的进场会使接下来的——手楼盘平均尺价突破 20000 港元。

3.3 渐成雏形——启德发展区配套建设现状

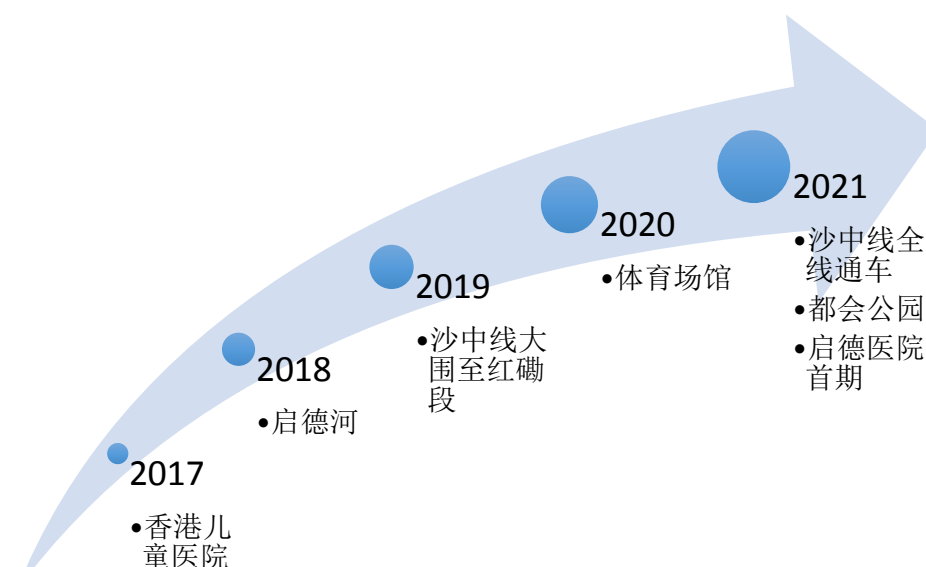
启德土地市场和一手楼盘市场的火爆源于投资者的信心，这信心的来源依赖于政府在《启德发展计划》中承诺的众多基建项目。从 2007 年至今，启德发展计划的开展走到第十个年头，启德发展区的配套建设总体按照政府的原计划进行，个别项目出现延误。

土木工程拓展署资料显示，已经竣工的项目有两片公共房屋启晴邨和德朗邨、两所小学、工业贸易大楼、邮轮码头大楼及首个泊位、观塘海滨花园和期的跑到公园第一期。截至目前，土地平整工作基本完成，启德发展区周围配套形成雏形。

更多的配套项目正在施工或者接近竣工。交通线路方面由于土瓜湾施工遇到文物保护问题，沙中线竣工时间受到延误，但是沙中线大围至红磡段预计 2019 年通车，2021 年全线通车。六号干线东南九龙 T2 主干道也会在 2020 年竣工。环保连接系统仍处于公众咨询阶段，预计 2023 年竣工。

城市景观方面，各个公园建设已经进入第二期建设阶段，最晚落成的是都会公园，预计 2021 年竣工。体育场馆也预计在 2019 至 2020 年竣工届时，启德的休闲配套基本成型。

而医院方面，香港儿童医院将于 2017 年竣工，启德医院首期预计 2021 年竣工。



(启德发展区基建项目未来竣工时间表)

从配套建设的完成情况以及未来竣工日期，2021 年将是启德发展区整体成型的重要年份，预计楼价也会在 2021 年出现大幅上升。

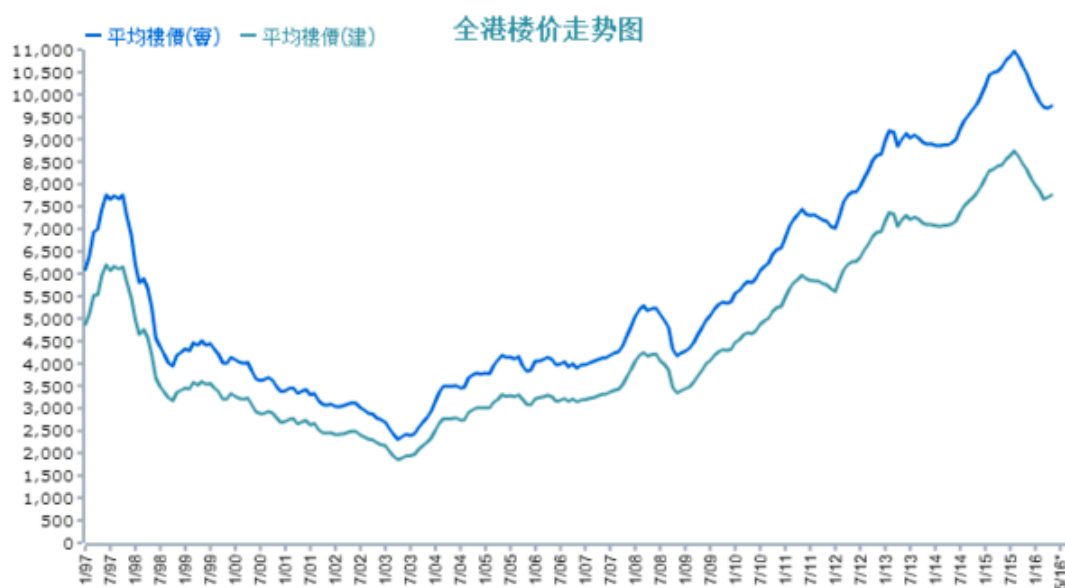
至于住宅方面，市建局重建的楼换楼项目“焕然一居”已经销售完毕，首个住宅商业楼盘“启德一号”在 2016 年 9 月第一期售罄，第二期预计在本周完成销售。后续将会有嘉华国际的“嘉汇”等私人住宅楼盘推出。启德未来的一手楼供应总体充足，但是市场仍旧火爆。

4. 启德发展区未来市场预测

4.1 香港外部环境总体利好，助力启德区升值

启德发展区未来的升值空间和整个香港的发展息息相关，香港楼市，土地市场，乃至整体经济环境的变化都会影响启德发展区未来的表现。

首先是香港楼市的表现。纵观香港楼市的历史发展走势，自 2003 年开始，香港楼市逐渐从亚洲金融危机和 SARS 疫情的打击中恢复，2011 年 2 月份香港的房价指数甚至超过 1997 年亚洲金融危机前的最高值；2003 年到 2015 年，香港房价由每平方米售价 19956 港元飞涨至 118081 港元，涨幅高达 492%，几乎翻了五番，楼市泡沫开始出现并不断吹大。2015 年 7 月，香港房价在达到历史高点之后，由于香港实体经济疲软，再加上美联储加息消息火上浇油，在长达 13 年的疯涨之后，香港楼市终于出现惨烈的断崖式硬着陆，房价一泻千里。



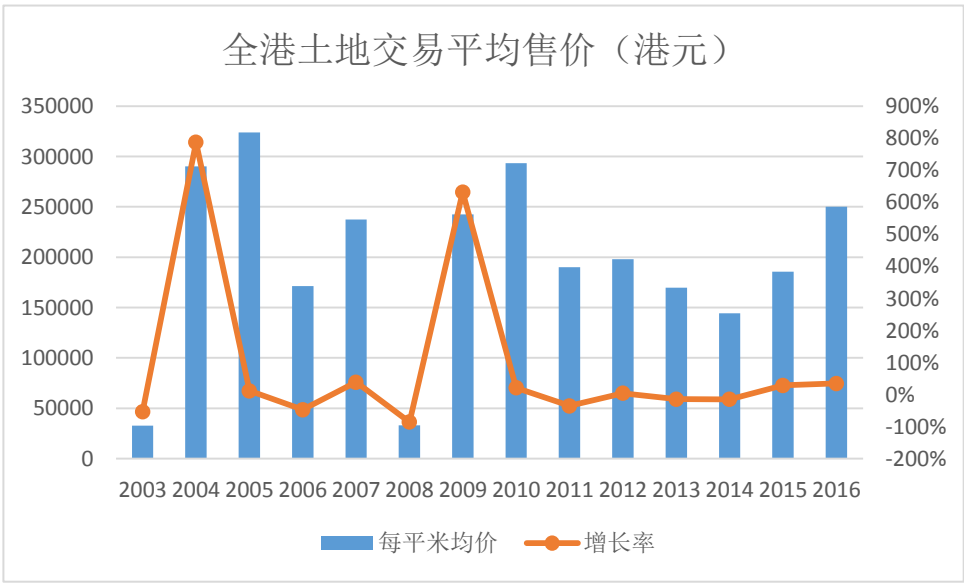
(图片来源：香港政府统计处)

截止 2016 年 11 月，香港 2016 年住宅买卖成交数目达 51151 宗，总价值达 3951.7 亿港元

元，同比增长 2.19%；非住宅买卖成交数目达 4573 宗，总价值达 529.6 亿港元，同比减少 2.4%。虽然 2016 年香港房地产市场波澜起伏，颇具戏剧性，但整体而言，物业投资市场仍然处于一个相对旺盛的阶段，在豪宅及写字楼的带动下，全年的交易总额创下十年来新高；由于经济基调良好及供应紧张，房价也仍然在稳步上升。

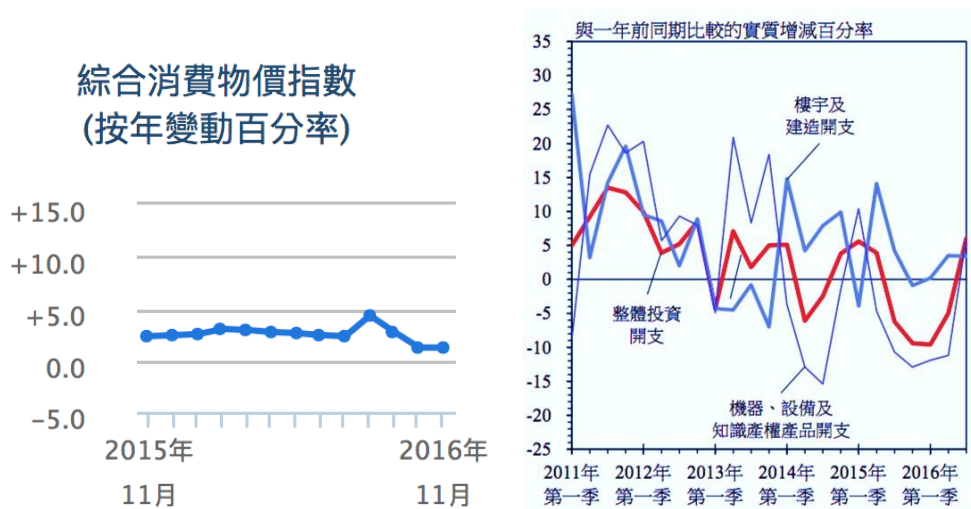
年初由于 2015 年环球股市波动，中港投资市场的不稳定，以及美联储计划进入新一轮的加息周期，买家信心一直不高，香港楼市延续了 2015 年年末的低迷气氛；年中由于英国脱欧带来的政治不稳定因素及欧洲央行宽松政策，导致大量资金流入亚洲市场，加上银行加强按揭优惠的推波助澜，楼市开始回暖，转跌为升；到了年底，特区政府推出新“辣招”，刚有起色的楼市再次遇冷，不少业主实施封盘以作观望。2016 年香港楼市先苦后甘后又受政策打击，最终市场以静止的状态进入 2017 年。**综上所述，香港楼市总体呈现震荡向上的趋势，房屋资源稀少和有购房需求的人群众多的现象在短期内不会变化，启德区大量的新盘资源去存化难度不高。且由于楼市低点刚刚过去，预计在启德区新盘大量推出的未来五年香港楼市再次进入上升轨道，升值空间可观。**

香港土地市场方面，历史数据显示，香港土地成交均价分别在 2003 年及 2008 年处于低谷，并在次年触底反弹，增长率分别高达 787%与 632%。虽然 2009 年之后地价有一定的回落，涨幅收窄，但从 2014 年至今，香港地价并没有像楼市一样面临寒冬，反而稳步上升，“地王”频现，体现了投资者及开发商对土地市场的信心。**在香港土地市场大环境以及内地大型房企进军香港市场的背景下，启德区作为香港土地市场下一个重要升值点，高溢价率和地王成为一种常态。而由于启德区住宅低密度发展的特点，住宅土地已经拍卖大半，余下的几幅土地预期竞争更加激烈。**



（数据来源：香港地政总署统计数据）

在经济环境方面，香港经济受到全球经济低增长影响，2016 年经济经济增长增幅收窄，仅有 1.5%，经济整体表现疲软，综合消费指数明显放缓。根据特区政府报告，虽然香港经济前景仍受制于全球经济低增长影响，但投资开支却有强劲反弹。



(图片来源：香港政府统计处及香港经济近况——经济表现的全面概况)

与此同时，来自大陆的投资是香港楼市和房市上升的重要因素。由于人民币的持续贬值，内地投资者通过持有香港物业来规避因人民币贬值而产生的风险，另一方面也能达到增值保本的目的。启德区拍出的两宗高价地王便是被中资企业夺得。但是，年末政府出台的楼市“辣招”可能将会减少一部内地投资需求；但长期来看，美元预计持续走强，如果人民币持续目前的跌势，将会有更多的内地资金流入香港市场。

所以，香港总体利好的未来投资环境有利于启德发展区的未来升值。

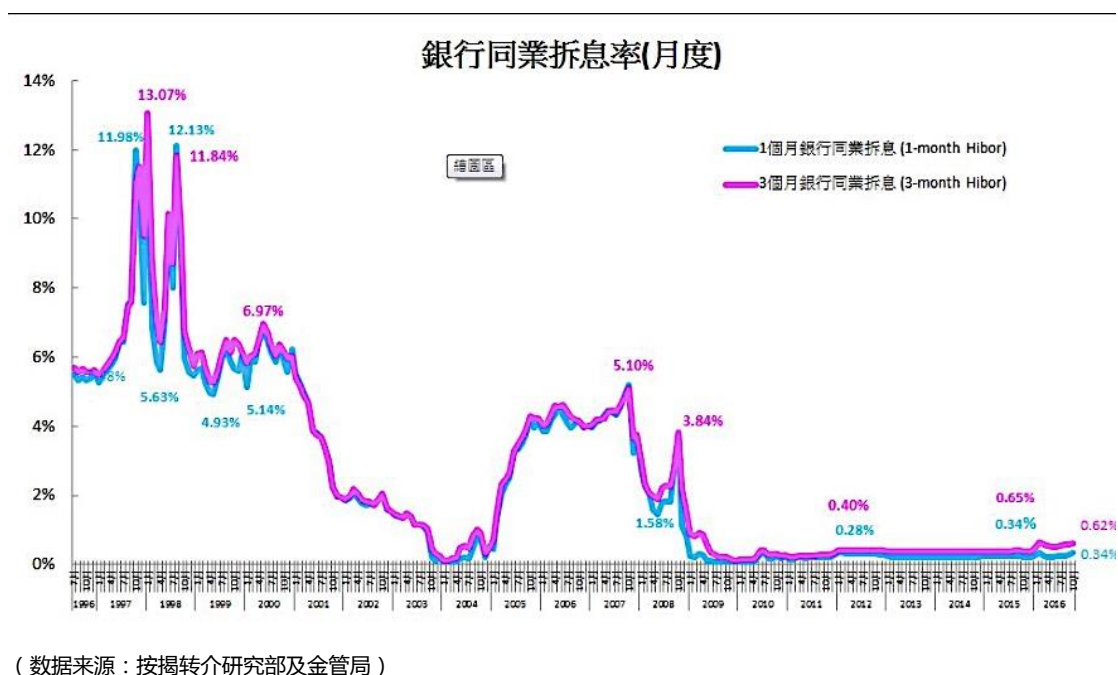
4.2 危中有机—启德发展区是否能突破政府楼市政策限制

在政策方面，香港政府一直试图推行辣招来给香港过热的房地产降温。2016 年 11 月 4 日，香港特区政府宣布，将向购房的非永久居民，以及购入二套房的永久居民征收 15% 的印花稅，次日起生效，意在打压炒房风气，帮助市场降温。此前，特区政府曾在 2012 年推出双“辣招”——“额外印花稅”及“买家印花稅”，在 2013 年推出针对二套房的“双倍印花稅”；两次加“辣”，从买卖环节入手，提高置业成本，并利用印花稅去遏抑非自住需求，新政实施以来降低了不少炒卖及非本地需求；但以投资需求为主的香港楼市从 2012 年至今，住房价格仍然上涨了 50%；甚至在 2015 年下半年遇冷后，于 2016 年第二季度再度回升，出现亢奋的现象，一度逼近历史高点。

特区政府于 2016 年底推出的楼市“辣招”主要针对南下的内地资金以及本地的非自住需求，

目的是再次遏制楼市投机行为、抑制房价增长过快。此次增税，最受打击的莫过于二手房市场。新政实施以来，二手物业放盘量大为降低，成交明显萎缩，首个周末十大屋苑交易量急挫进四成，仅有4宗交易。然而，香港永久居民购入的一套房却不受此次新政调控影响，依旧沿用此前的最高8.5%的印花税税率。开征新税后，首次购房者比例由30%上升至70%，房地产二级市场房价不跌反升，上涨0.8%，可见“辣招”对于一手房市场效果不甚显著。而启德区在未来很长的时间内都以新开盘的一手房为主，辣招对于启德区房价影响不大。

还有另一方面的政策值得关注，就是未来可能出现的加息政策。受到美国2016年年底的加息以及今年加息预期次数上调影响，香港银行预计会透过自动利率调节机制跟随美国加息。那么，未来可能出现的加息政策是否抑制楼市增长，影响启德发展区的前景呢？首先，值得注意的是，香港银行是有条件不跟随美国加息的。在次贷危机以来，美国联储局大幅下调联邦基金利率5厘以上，而香港银行只是将最优惠利率下调3厘。同时，香港自2008年后迎来5轮资金流入，以银行体系总结余和外汇基金票据及债券未偿还总额的变化来衡量的资金流入规模达10500亿港元，充足的资金使得香港银行同业拆息将较长期维持在低水平。事实上，现在近八成的新按揭贷款都是以银行同业拆息为标准，并以最优惠利率作为其上限的基准。所以，即使敏感度较大的银行同业拆息出现回升，在最优惠利率不变的情况下，按揭贷款的负担将不会显著增加。过去几年，金管局已经退出七轮审慎的按揭贷款措施，并需要假设利率上升3厘来做压力测试。这进一步降低息率对楼市的影响。



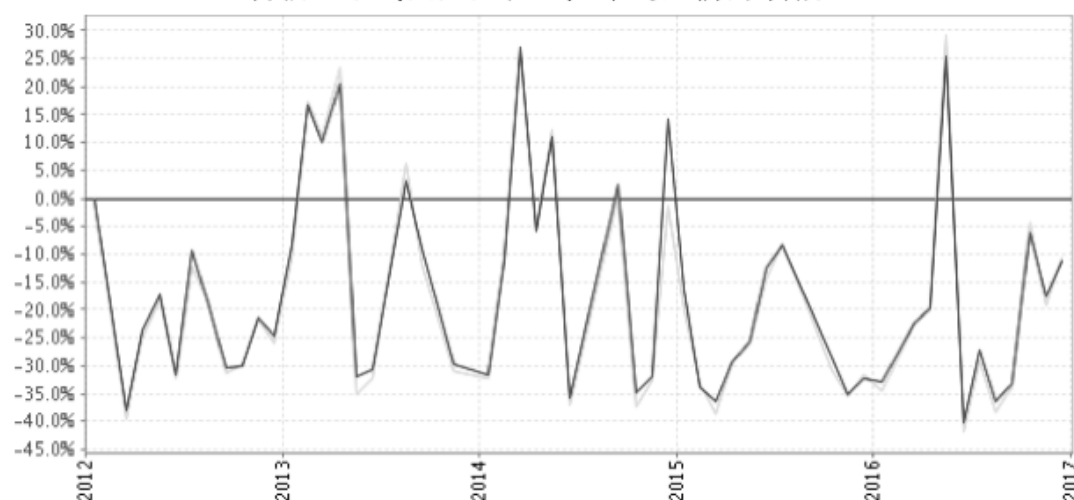
所以总体而言，尽管财政政策和货币政策均对香港楼市产生负面影响，但是启德区自身的优势有能力突破政策有限的限制。

4.3 以史为鉴——两个经典案例透析启德发展区未来升值状况

启德发展区并不是香港整体区域规划发展的先例。西九文化区、黄埔站的建设等都是香港近几年区域规划的经典案例，从中我们也可以一窥启德发展区未来的升值时机以及升值幅度。

西九文化区正式于 2013 年开始动工，文化区周边的一手房市场在文化区正式动工后便呈现火热状态。以君临天下为例，虽然 2014 年平均每尺售价略有下滑，但成交量创历年来新高，君临天下一座一手房共出售 54 套，同年仅有两套二手房成交。2015 年及 2016 年住房价格则受到香港整体楼市的影响，先升后跌，形成巨大落差。

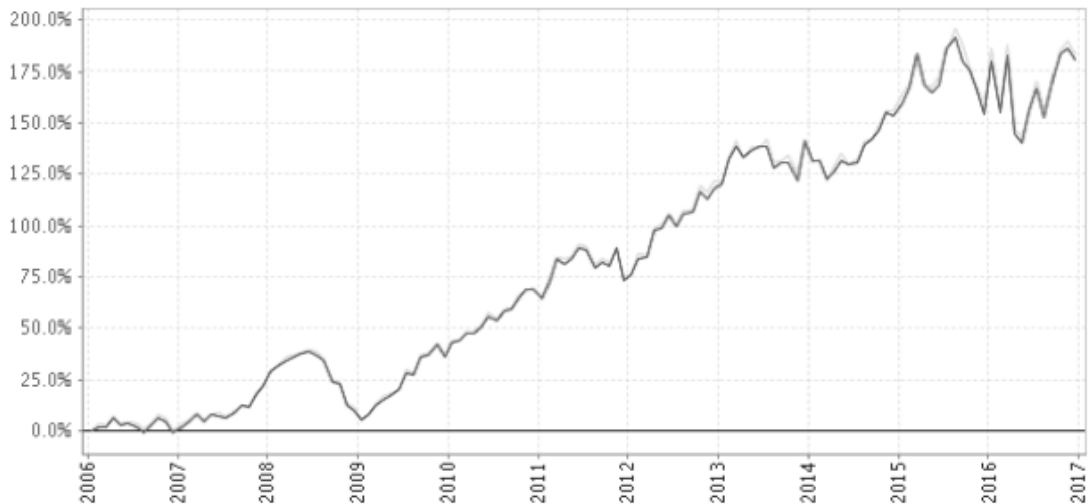
君临天下（西九文化区）平均尺价升跌幅



（数据来源：香港政府土地注册处）

同样位于九龙的黄浦区，受益于黄埔站的建设及通车，其楼市得到大力发展。自 2008 年行政会议批准港铁公司对观塘线延线进行进一步的规划及设计后，现观塘线的终点站黄埔站周边地区楼价拾级而上，以黄埔花园第五期青桦苑为例，当年每尺平均售价增长率高达 17%。2010 年黄埔地铁站正式动工后，黄埔花园房价涨幅又迎来一个高峰，达 23%。2016 年 10 月，于黄埔站正式通车前后，楼价增幅虽然有小幅度的波动但逐步上升，区内二手屋苑的交投量明显加快，单单 10 月份的成交量就高达 24 宗。

黄埔花园（黄浦区）平均尺价升跌幅



（数据来源：香港政府土地注册处）

从以上两个历史案例不难看出，大型发展计划如西九文化区，以及大型公共设施建设如黄埔地铁站的建成通车，都会为其周边地区楼市带来一定的增长动力，加快成交速度。那么，西九文化区及黄埔站对启德发展区未来发展趋势有什么借鉴意义呢？

首先，启德发展区与西九文化区一样都属于香港十大基建计划，前者位于东南九龙而后者位于西南九龙。对比西九文化区以文化为中心主题的发展概念，启德发展区规模更大，周边配套更加完善，除了住宅区，还有 CBD，除了住宅以外还配有写字楼及工贸大厦，集住宅、办公、体育及旅游为一体。由于启德发展区目前房价相对较低，发展前景巨大，私人住宅市场预计将吸引大批首次购房的永久居民以满足自住需求；其次，区内的办公区域写字楼预计也将吸引香港本地及内地的公司到启德区置业；在人民币贬值的大背景下，内地投资者无论以个人名义或公司名义到香港投资置业，启德区无疑都将是一个明智的选择。

其次，根据黄埔站及其周围的楼市发展走势，以启德地铁站为中心发展的启德区，其楼价预计将在地铁站动工及建成通车后迎来几次涨幅；虽然目前启德站还在计划中，但对于投资者而言是一个入市的好时机。

总的来说，从香港整体楼市的走势及西南九龙的两个案例来看，启德区楼市发展潜力巨大，启德发展区的楼市潜力巨大，楼价预计将继续上涨，并将在几大基建项目完成前后得到较大的涨幅。

小结

作为香港政府重点投资的新兴区域，启德发展区在起建伊始便受到广泛的关注。拥有良好的规划，启德发展区目前的土地市场和住宅市场成交都呈火爆形式。在未来香港房地产市场总

体利好的情况以及历史香港区域规划的成功案例来看，启德未来存在较大升值空间。私人住宅土地市场的平均楼面尺价预计从 10000 港元稳步上升，一手房平均尺价也预计能攀上 20000 港元，并且预计在 2019 年沙中线大部分通车以及 2021 年基建项目基本落成两个时间点启德区房地产市场出现明显升值。能否复制中环的传奇现在下定论还为时尚早，但是启德发展区无疑是香港房地产市场未来重要的投资热点。

参考资料：

1. 启德发展计划——项目及进展：<http://www.ktd.gov.hk/tchina/programmeandprogress.html>
2. 启德发展计划：https://www.kaitakSPORTSPARK.hk/tc/files/mpsc_03.pdf
3. 启德一号官方网站：<http://www.onekt.com.hk/TWO/tc/>
4. 香港政府地政总署——卖地记录：<http://www.landsd.gov.hk/tc/landsale/records.htm>
5. 香港政府统计处——统计资料：
http://www.censtatd.gov.hk/gb/?param=b5uniS&url=http://www.censtatd.gov.hk/hkstat/index_tc.jsp
6. 香港政府地政总署——卖地结果：<http://www.landsd.gov.hk/sc/landsale/records.htm>
7. 香港经济近况：<http://www.hkeconomy.gov.hk/chs/trends/index.htm>