# 施政康城閃電增2400伙

## 南豐傳補價33.45億 呎價10個月升一成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 特首梁振英在《施政報告》中用 大篇幅闡述港府的房屋供應藍圖,強調政府有決心、有信心、有 能力逐步扭轉樓市供求失衡問題。作為土地一大供應者的港鐵, 亦加快批出項目,剛於周一(19日)截標的將軍澳日出康城第6 期,昨日(20日)即閃電開標,由南豐奪得發展權,最多供應 2,400 伙。消息指南豐補地價達33.45 億元,折合每呎補地價 2,269元,較10個月前的同區地皮升價一成。

■南豐發 展董事總 經理蔡宏 興昨未正 面回覆集 團會獨資 或合資發



, 日出康城6期項目總樓面 **វ**塚逾147萬方呎,因項目可以「拆 細」興建近年最搶手的細單位戶型, 平均單位面積614方呎,故即使補地 價金額及分紅比例較高,早前截標依 然收到7份標書,為日出康城自第一 期後10年來最好反應的一期。多位於 區內「地主」如新地、長實、會德豐 等都有落場,但最終不敵南豐提出的 條款而落敗。

#### 未回覆獨資或合資發展

南豐與港鐵早已是「老拍檔」,並 是區內大地主,過去曾與長實合作開 發日出康城1期至3期,區內發展經驗 豐富。南豐發展董事總經理蔡宏興昨 未正面回覆會獨資或合資發展地盤, 只以新聞稿稱,配合區內未來多項發 展計劃,包括計劃興建的大型商場, 以及預計於2020年落成的將軍澳至藍 田隧道及跨灣連接路,集團對於地皮 未來的發展潛力有信心。

消息人士透露,第6期補地價高達 33.45億,每方呎補地價2,269元,較 毗鄰由新地去年4月投得的第4期 2,059元高約10.2%。不過,第4期設 有入場費,金額約2.9億元,若連同補 地價27.1億元,每方呎補價提升至 2,279元,第6期的補地價實際上與第 4期相若。此外,是次港鐵要求的分 紅比例門檻至少15%,較第5期提出

第6期位置毗鄰新地去年4月投得的 第4期,單位同樣望向南面海景。項目 可建樓面達1,474,345方呎,為日出康 城發展區內繼第1期(首都)及第2期(領 峯、領凱、領都)後最大規模項目,單 位首設供應上下限,下限最少1,633 伙,而上限則約2,400伙,日後會透過 城規會作出改劃,預料將興建區內供 應較少的細單位,預計2021年落成。



■將軍澳日出康城第6期預計2021年落成

資料圖片

#### 10個月累推3期5600伙

政府決心扭轉樓市供求失衡問題 港鐵大幅加快批出項目速度,自去年 4月開始短短約10個月累計推出區內3 期地盤,涉約5,600伙。而「瘦田無 人耕,耕開有人爭!,港鐵去年5月 推出第4期時,僅收到3份標書,市場 反應冷淡,11月再推第5期,標書數 量已飆升一倍至6份,再至最近第6期 收到7份。再加上本季預備推出的日 出康城7期(可建1,200伙及商場),合 共 6,800 個單位, 日後推出時間接 近,區內供應「水浸」。

#### 7期連商場 隨時爭崩頭

理想城市集團企業估值部主管張聖典

昨表示,對於南豐中標感意外,因一直 認為新地中標機會高,原因是新地已投 得第4期,若連同第6期合併發展利益 及彈性更大,料新地對後市變得保守。 本季港鐵將推出第7期項目,今次招標 結果料會對其有指標作用,加上第7期 有商場,市場反應預料更好,而不少今 次未中標的財團,如內房萬科、信置、 嘉華、遠展等估計會感興趣。

翻查紀錄,南豐近年積極搶地,並 傾向自行發展,與以往合資發展的模 式有所不同。2012年至今, 連同日出 康城第6期在內,南豐透過獨資、合 資共購得3幅住宅用地,涉及總投資 額約110.21億元。最大額投資為2012 年買入壽臣山深水灣徑8-12號用地, 地價達60億元。

## 德霖:樓市上行仍需觀察



記者張偉民 攝

局推出收緊空殼公司按揭,以及租 局方仍需時間觀察樓市是否進入新 --次上升周期,強調局方前日推出 的兩項措施並非是因應樓市熾熱的 逆周期措施。

優化按揭措施恒常安排

以公司名義購買物業應付首期與普 常周期措施,並非因應樓市熾熱的 運公司,需遵照逆周期措施嚴謹審

上升,特別是中小型單位樓價及新 業租金收入的扣減率,其中有租金證 界區升幅顯著,但交投量仍較2011 明的扣減率由原來20%上調至30%, 年時的高峰期低。他稱,這反映現 時樓價上升的因素頗複雜,市場也 陳德霖昨於出席亞洲金融論壇後 預期美國將於年中加息,對全球資 宅及獨立車位按揭。

故目前需時間觀察樓市是否進入新 一次上升周期

金管局前日向銀行發出指引,宣布 借款人是否一間有實質業務運作的營 批。另外,在計算借款人的供款入息 無租金證明扣減率由原來的20%上調 至40%。有關安排適用於住宅、非住

## 鐵路開通 港島西2新盤借勢推

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴)港鐵 西港島線通車,加快區內新盤重推步 伐。會德豐地產於西營盤 KENSING-TON HILL昨日公布加價加推最後15 個單位,售價由 1,923.6 萬元至 1.04 億 元,實呎價由23,925至45,877元,最 高即供等折扣優惠達售價14.75%至 15.25%, 九龍建業亦計劃於本周內上 載堅尼地城加多近山售樓書,有機會 月內開價。

#### KH特色戶呎價高至4.5萬

KENSINGTON HILL至今累售51 個單位,佔可供出售單位85%,套現超 過7.4億元。昨日加推的15個單位,包 括9個高層三房單位,以及首度登場的6 個頂層特色戶,三房單位實呎由804方 呎至865方呎,實呎價由23,925元至

30,000元,比上一張價單輕微加價2% 至4%。至於頂層特色戶有4伙實呎由 至37,365元,另有2伙頂層複式戶分別 設五房連214呎天台/平台,及四房連 247 呎天台,實呎2,047及2,277 呎,實 呎價43.079元至45.877元。

至15.25%, 部分單位另設傢具津貼,項 餘下單位提價出售。 目維持早前推出之優惠付款計劃,提供 長達540天現金優惠付款計劃。另外, 特色戶業主享車位認購權等。

#### 加多近山擬加價重推

另一方面,堅尼地城加多近山短期 內將重新推售。九龍建業市務及銷售 部總經理楊聰永表示,加多近山在一 手新例實施前已沽出124伙,料本周

展商傾向惜售,或考慮部分單位放租 1.053方呎至1.134方呎,呎價34.197元 之用,現樓示範單位於農曆年前開放 予公眾參觀。他稱,今年第一季至第 二季部署推售加多近山、麥花臣滙及 香港仔項目,並主打中小型單位。麥 花臣滙已推出160餘伙,已沽出110個 此批單位提供最高折扣優惠為14.75% 單位,將會與合作夥伴商討後考慮將

#### 壹號九龍上載售樓書

此外,卓能集團於荃灣油柑頭新盤 壹號九龍山頂昨日上載售樓書,此期共 有49伙,面積介乎973方呎至1,928方 呎,包括6伙複式戶。此盤位於18樓及 19樓頂層兩個連平台及天台特色戶, 面積同為1,777方呎,設計較獨特,半 圓形大廳、圓形睡房、三角形廚房。



■九龍建業今年第一季至第二季部署 推售加多近山、麥花臣滙(見圖)及香 港仔項目。 資料圖片

## 紅山半島首批1573萬入場



(左)及仲量聯行曾煥平介紹大潭紅山 記者蘇洪鏘 攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)豪 宅新盤近期琳瑯滿目推出,就連落成 多時、雲集不少城中富豪的大潭名宅 紅山半島,發展商亦經翻新後推售部 分單位,昨天公布首張價單涉及50 伙,均為一手物業。發展商提供最高

4間示範單位,其中一間連裝修。

#### 首批50伙 樓齡逾廿年

由華懋、丹楓控股及信和黃氏家族 及共同持有大潭紅山半島其中117個 分層住宅單位,發展商昨天公布新例 後首張價單,涉及50伙,實用面積由 950方呎至2,466方呎,提供兩房、三 房及五房等戶型,售價由1,743.7萬元 至最貴 7,544.5 萬元, 平均呎價為 23,275元,每戶均可享有海景。

惠,買家最高可獲樓價10.25%的折

達樓價10.25%的折扣,折實入場價由 扣。而當中入場單位位於10座1樓B 1573萬餘元起,同時即日在現樓開放 室,實用面積958方呎,折實後售價為 1,573萬餘元,折合呎價16,427元。

> 華懋市場部項目推廣經理陳慕蘭表 示,倘今次50伙悉數售罄,料可套 現約15億元。單價中推出的50伙 中,有22伙已完成翻新,餘下的28 伙亦正在翻新工程,每戶的翻新成本 約200萬元至300萬元,項目將會以 全新單位收樓。至於銷售安排將會稍 後再公布。

屋苑自1992年落成,至今樓齡逾 二十年,項目共分4期發展、提供 發展商提供即供及税務折扣等優 494伙,臨海而築,並具私隱度,向 來備受不少城中富豪及企業家青睞

香港文匯報訊 (記者 顏 倫樂) 資深投資者盧華 2012 年投得的坪洲坪利路地皮, 向城規會申請改變發展佈局 以興建大單位。

據了解,項目2013年曾 獲批准興建16幢2層高分層 住宅,提供56伙,平均每 伙面積615方呎,最新方案 改為興建33幢2層高住宅, 提供40伙(包括26個複式及 14個公寓單位),平均單位 面積861方呎。按最新方案 顯示,項目住用樓面約 34,445 方 呎 , 非 住 用 約 21,528 方呎,總樓面與之前 相若,另會有1座兩層高商

■ TWELVE PEAKS 待售的 10 號屋, 呎價 ▲ 111,752元,成功售出將為本港第四貴呎價

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港地寸金尺 土,中小型住宅呎價屢破頂,豪宅亦再現令人乍 舌的癲價成交。新鴻基地產於山頂加列山道 TWELVE PEAKS 的 7 號屋昨日以折實價 4.91693億元易手,以洋房實用面積4,327方呎 計,實呎價達113,634元,除創出項目新高呎價 外,亦躋身全港呎價第三貴洋房,僅次於山頂普 樂道天比高10號屋及山頂歌賦山道3號屋,亦 相等於一個初出茅廬的青年人一年薪金。

新地昨日以先到先得方式推售加列山道 TWELVE PEAKS其中2幢洋房,包括7號屋 及10號屋,根據一手住宅物業銷售網頁顯示, TWELVE PEAKS的7號屋以折實價4.91億元 售出,買家選用150天付款獲3%售價折扣,此 洋房實用面積 4,327 方呎, 實呎價達 113,634 元。此盤於去年亦以折實價4.12億元售出12號 屋,實用面積3,771方呎,呎價達109,424元。

#### TWELVE PEAKS入場費逾4億

TWELVE PEAKS共有12幢洋房,至今售出 2幢。另一幢已上銷售安排而待售的10號屋,實 用面積3,744方呎,售價4.18億元,呎價 111,752元,發展商提供150天付款獲3%售價折 扣、240付款(照訂價)、並有印花税優惠,要支 付買家印花税者可獲11.75%樓價現金優惠、或 要支付從價印花税者可獲8.5%樓價現金優惠。

#### **全港最高成交呎價洋房**

	樓盤	呎價(元)	成交年份
	普樂道天比高10號屋	133,578	2011年
	歌賦山道3號	126,336	2013年
	加列山道TWELVE PEAKS 7號屋	113,634	2015年
L	加列山道TWELVE PEAKS 12號屋	109,424	2014年
	白加道28號的8號屋	107,824	2013年

資料來源:發展商樓盤網頁及市場 製表: 記者 梁悅琴

\_ 仍有「賺凸」。

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價 升勢停不了,有鐵路在旁的物業,樓價向 來貴多點,去年底才入伙的屯門站上蓋項 J具 目瓏門Ⅱ,新錄得呎價高達13,414元的成 **月日** 交,料貴絕新界西北二手一房戶,自樓花期買 入的原業主持貨不足1年半、扣除辣税之後,

#### 瓏門Ⅱ收樓轉手即賺

是次創下新界西北二手紀錄的單位,位於屋 苑的6座高層F室,據中原鄺家進介紹,單位實 用面積372方呎,屬一房間隔,以499萬元成 交,折合呎價13,414元。原業主於去年1月初 以401萬元一手買入單位,本身打算自住,近 🍑 期由於工作需要,住九龍區較方便,早前亦已 ' 順利購入新居,遂放售上址。由於業主持貨未 滿一年半,需繳付成交價一成的特別印花稅 (SSD) 約49.9萬元,除税後賬面仍獲利48.1 英国 第元離場。 新月新界

近月新界西細碼樓價級級升,本月初元朗 ┃ **3** YOHO Midtown 一個一房戶以 479 萬元成交, 呎價達 13,232 元貴絕新界西北一房戶,及至今 次瓏門Ⅱ成交,呎價更上一層樓。 至於同區疊茵庭呎價也錄新高

至於同區疊茵庭呎價也錄新高美聯陸家民表 示,4座中層H室,實用面積376方呎,兩房間 隔,望開揚球場景,以約380萬元成交,折合 呎價10,106元,呎價刷新屋苑新高。

### 鑽石山龍蟠苑呎價萬二

其他區份的屋苑繼續錄破頂個案,鑽石山居屋龍蟠苑 呎價突破1.2萬元,美聯何家豪表示,涉及F座極高層10 室,實用面積約426方呎,在自由市場作價518萬元成 交,折合呎價約12,160元。利嘉閣黎子傑透露,沙田御 龍山1座低層C室兩房戶,實用面積555方呎,以770萬 元易手,折合呎價13,874元,創同類型單位新高價。

美聯王子超表示, 新界北區的上水中心 兩房單位, 呎價衝 1.1 萬元創屋苑紀 錄。涉及1座中層A 室,實用面積351方 呎,作價約405萬 元,折合呎價約為 11,538元。此外,美 聯鄔銘洛稱,元朗錦 繡花園Q段荔枝西路 單號屋,實用面積約 為950方呎,以943.8 萬元成交,呎價 9,935 元 , 屬屋苑同



門區內新高個案。