

# 樓市供應增 新盤平兩成

## 將軍澳CAPRI首推88伙 二成半二按谷客

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤浪接浪推售，在將軍澳有約5,000伙單位在手的會德豐地產昨日公佈以低於市價約20%推出將軍澳南CAPRI首批88伙，包括1房至3房，扣除優惠後，1房折實入場費417.5萬。項目本周末起開放示範單位及收票，每人可入2票，最快下周推售。發展商同時提供加強版二按，二按最高成數由以往20%增至25%。

### 將軍澳CAPRI 首批單位資料

首批：88伙
實用面積：359-781方呎
售價：497萬-1,196.6萬元
折扣：16%-17.5%
折實：417.5萬-987.2萬元

製表：記者 梁悅琴



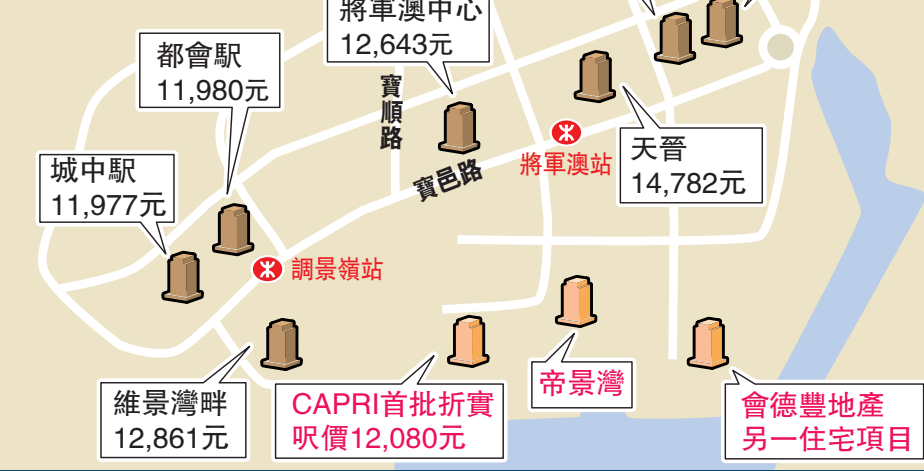
會德豐地產黃光耀指，不覺得將軍澳區因供應多出現購買力放緩，而中小型住宅仍有需求。記者梁悅琴攝



CAPRI的765方呎示範單位客廳。記者梁悅琴攝

### 將軍澳區內二手呎價

資料來源：中原地產 製表：記者 梁悅琴



會德豐地產常務董事黃光耀指出，CAPRI首批88個單位折實平均呎價12,080元，與同系同區PARKSIDE去年同期開售首批折實平均價約11,400元高出6%，主要反映此盤為低密度臨海住宅。而信置於今年6月開售鄰近的帝景灣，其折實平均呎價14,600元，CAPRI首批售價因而比市價折讓近20%，並形容屬「心動價」，最快下周開售，本周末開放示範單位及同步收票，本票10萬元。他稱，若反應好，加推會逐步調升售價。

### 1房戶折實417萬元入場

他表示，CAPRI首張價單共88伙，單位包括一房至三房，面積359方呎至781方呎，售價497萬元至1,196.6萬元，呎價13,317元至15,717元，扣除最高折扣16%至17.5%後，折實價417.5萬元至987.2萬元，呎價10,987元至12,967元，折實平均呎價

12,080元，此88伙以售價計市值約7.5億元。他稱，今次提供加強版二按，二按最高成數由以往20%增至25%，同時亦推出首兩年免息免供20%二按，第三年起按息為P。

他指出，集團一向推盤採貼市價，首批有少少折讓，期望吸引買家及投資者入市。然而，他不覺得將軍澳區因供應多出現購買力放緩，相反今年以來將軍澳區已有多個新盤推售，銷情都不俗，反映買家對樓市有信心。他又稱，加息因素已被市場消化，料即使加息幅度很小，對樓市影響亦不太大，中小型住宅仍有需求。

### 區內最少7千伙排隊

作為將軍澳區的大地主，除了剛開價的CAPRI外，會德豐於將軍澳尚有兩個項目，再加上日出康城5期及7期項目，5個項目合共有約5,000伙單

位供應。當中，將軍澳南至善街3號項目正申請預售，涉及800個單位。新地、麗新及華懋亦在將軍澳南各有項目待推，三幅地皮限建共最少1,970伙。

### 中原稱對二手雪上加霜

中原地產將軍澳高級營業董事譚桂貞表示，今年將軍澳有多個全新住宅項目接連推售，而且全數錄得理想銷情，CAPRI開價貼市，搶去市場不少焦點。同時，區內二手交投陷入冰封狀態，業主叫價態度雖比早前回軟，亦陸續擴大讓幅，惜仍不夠優惠多新的新盤吸引，市場購買力繼續流向一手市場，令二手交投雪上加霜。將軍澳區上月全月僅錄得66宗二手交投，本月則暫錄4宗，預計本月將軍澳交投將以一手成交為主，二手交投將持續淡靜。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）除會德豐地產推售將軍澳CAPRI外，新地代理業務部總經理張卓敏昨表示，元朗峻巒發展項目第1A至1C期共提供1,027個單位，希望短期獲批預售紙，期望本月內開售。

### 新地稱會開放現樓單位

峻巒發展項目第1A至1C期預計於2016年10月31日入伙。她指出，第1A期共有3座住宅，提供362伙，包括2及3房；第1B期共有5座，提供499伙，包括1至3房；第1C期有1座住宅，提供166伙，包括開放式戶、1至3房。該盤示範單位設於九龍站環球貿易廣場，亦會開放現樓單位。

她又透露，項目標準單位間隔介乎開放式戶至3房，商場已招租中，連同項目其他期數，整個項目共提供逾3,000伙，綠化環境超過120萬方呎，屬元朗區最大低密度住宅項目。

### 加多近山特色戶擬招標

另外，九龍建業於香港仔田灣登峰，南岸昨晚上載售樓書，單位面積由193方呎至478方呎，料快推售，今日會公佈銷售大計。九建市務及銷售部總經理楊聰昨昨日稱，堅尼地城加多近山累積售出164伙，套現22億元，由於項目銷售目標已超標，故將於下周把最高備用按揭成數，由90%下調至80%。他續稱，此盤尚餘33個單位未售，其中3個特色戶料以招標形式推出，意向價逾億元，另部分單位會用作收租用途，目前該盤最高呎租達84元。

至於有利集團旗下馬頭角利·灣灣18昨日新增特長付款計劃，提供630天付款計劃，若買家於簽署臨時買賣合約後360日內完成交易，可獲現金回贈7%。

## 元朗大盤峻巒巒巒月內趕推



新地張卓敏(左)表示，元朗峻巒發展項目第1A至1C期希望短期獲批預售紙，爭取本月內開售。記者梁悅琴攝

## 美聯：青衣地重推估值降一成

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）青衣商住地皮出現流標，如同對已相當脆弱的樓市「落井下石」。惟有測量師認為今次只屬單一事件，流標主要涉及較大範圍的斜坡問題。不過，參考過去流標事件，未來青衣地皮重推時估值料將下調至少一成。本地各家大行對樓市前景顯得較為中性，大和發表研究報告指，雖然本港住宅樓價未來會出現調整，但不會大跌三成，而樓市供應過剩問題亦不會短期出現。

青衣細山路商住地皮日前流標收場，美聯測量師行董事林子彬認為只是單一事件，相信因為地皮涉及約60萬方呎範圍的斜坡問題，發展商難以估算發展成本，才導致發展商出價與政府的底價有距離，市場不應就此斷定發展商出價低是因為看淡後市。

### 會德豐稱斜坡維修費高

事實上，會德豐地產常務董事黃光耀昨日回

應亦指，流標主要是因為發展商要負責斜坡維修及鞏固費用，而斜坡維修面積達60萬方呎，比地盤面積6萬多方呎高出10倍，會令建築成本及令建築時間長，維修費用亦相當高，令發展商出價不如政府期望。

林子彬又預計，政府或於季內重推流標地皮，又指地皮早前仍接獲9份標書，反映發展商有意增加土儲，參考一年半前大埔白石角科進路住宅地流標事件，相信細山路商住地重推時，政府亦要調低底價，但現階段認為地皮再次流標的機會不大。他又估計，日後重推時，業界可能下調地皮估值最少一成。據了解，地皮佔地約66,737方呎，可建總樓面約474,182方呎。

### 一手中戶主導難減價

此外，不少大行亦出報告，看法都大致較為溫和。大和預計，本港短期內不會出現住宅供應過剩的問

題，因本港長遠每年會有約2.26萬個私人住宅單位落成，未來3年至4年本港潛在私樓供應8.6萬個，剛好符合政府每年落成量約2萬伙的目標。

大和指，目前政府容許樓價下跌，地產商容易增加土地儲備，加上一手樓的市場佔有率上升，從地產商售樓收益顯示，去年與今年的銷售都遠高於歷史平均水平，再者，未來出售的單位以中小型單位為主，整體銀碼較細，故認為地產商不會大幅劈價。大和預期，本港樓價不會崩潰，樓價只會向下調，但不會大跌三至四成，又繼續看好本港寫字樓市場，多於零售及住宅市場，並較為看好收租股。

花旗報告亦指，倘樓價跌三成，即回到2012年中的水平，買家於當時買入物業仍然可保本，但於2012年中後買入的物業會損失最多30%，考慮到按揭貸款價值比率最高為70%，而貸款亦逐步歸還，負責產數量應維持小數。該行又指，一旦樓價下跌，如果只跌10至20%，對本港銀行影響亦不大，下跌三成，港銀資產質素將面對輕微壓力；只有下跌四成，港銀才會承受較大壓力。



發展商或測量師皆認為，細山路地皮涉及的約60萬方呎斜坡是流標主因。資料圖片

## 藍灣半島連環減 劈幅近一球

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）物業市場承接乏力，業主只有接受現實大幅落價吸客，小西灣藍灣半島錄連環減價成交，兩宗減幅均近100萬元。

美聯李紹聰表示，6座高層A室單位，實用面積732方呎，原業主開價約1,050萬元，但隨着市況影響，原業主最終減價約100萬元，以約950萬元成交，折合呎價12,978元。原業主於2005年以約588.5萬元購入上述物業，是次轉售帳面獲利約361.5萬元，物業升值約61%。

另一成交同為6座高層A室，實用面積約為750方呎，據悉原業主開價同約為1,050萬元，現減價約95萬元，以約955萬元易手，折合呎價約為12,733元，減幅達9%。

至於將軍澳清水灣半島亦有減價成交，中原地產柯勇指，涉及5座高層D室，實用面積522方呎，原業主早於7月以615萬元放售，及至近日終成功以565萬元沽出單位，4個月累積減50萬元，單位折合實用呎價10,824元。

### 清水灣半島4個月減50萬

另外，美聯物業吳彤表示，荃灣朗逸峰一個逾千呎單位成交，造價低市價約3%。涉及3座中層D室，實用面積1,046方呎，以922萬元獲承接，折合呎價8,815元。美聯陳智生稱，屯門康康山莊2座低層B室，實用面積445方呎，業主開價約455萬元，最終減至約433.8萬元成交，折合呎價9,748元。

## 大南街2舊樓 遭申強拍

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）有財團向土地審裁處申請強制拍賣，涉及太子大南街23及25號。據申請文件指，該兩個地段共涉及18份業權，財團已收購其中16份，佔業權份數約88.89%，由於大廈於1965年落成，現時樓齡已逾50年，故今次引例進行強拍，以加快統一業權。而未來地盤將與毗鄰已收購完成的11至21號合併，總地盤面積達7,655方呎，將興建1幢酒店。

### 料併鄰地發展酒店

今次申請強拍的大南街23及25號，佔地約2,040方呎，現為2幢樓高9層的商住舊樓，地下為零售商店，樓上8層為住宅，申請人現尚餘23號的5樓及25號的8樓未收購。據申請人呈交的報告，地盤估值約1.09億元。至於申請人為信達國際企業有限公司，公司董事為梁氏家族，包括梁國豪、梁國偉、梁淑恩、梁達波，過去亦曾有多項物業投資。

申請文件亦披露，信達國際企業已完成大南街11至21號的收購，佔地5,615方呎，未來或與申請強拍的23及25號合併發展，地盤面積擴大至7,655方呎。

據城規會資料，大南街11至21號2012年早已獲批准建酒店，提供123個房間，去年再申請擴大地盤由11至25號，但同年9月遭到城規會拒絕，理由是地盤位於「住宅(甲類)」地帶，擴大酒店發展會有不良先例，亦會減少住房供應。不過到今年2月，申請人向城規會覆核成功，項目重新獲批准1幢21層高酒店，總樓面約68,927方呎，提供190個房間。

## 利是店短租銅鑼灣舖 租金減逾半



利是封店以呎租約250元租用駱克道地舖。資料圖片

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）近日本港核心區舖位空置情況未見紓緩，有業主願意暫時以短租方式租出物業。美聯陸澤森表示，銅鑼灣駱克道521號地舖，面積約1,000方呎，最新以約25萬元以短租形式租予利是封店，折合呎租約250元。

### 藥房51萬租用突執笠

以上舖位原租客為藥房，以約51萬元租至2018年9月，不過今年9月忽然退租，後來業主再以約55萬元放租舖位，最後以短租形式租予利是封店，較業主開價低開55%。翻查資料顯示，旺角西洋菜南街與登打士街交界單邊地舖，面積約460方呎，於本年9月以40萬元交吉招租，日前亦同樣獲利是封店以約15萬元短租。