

# 康城9期招意向建1780伙

## 112萬呎樓面 下周一截止

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市低迷,但未有影響政府穩定供應土地的步伐。港鐵昨日公佈,將軍澳日出康城第9期項目今日起招收意向書,下周一截止。據港鐵披露,地皮毗鄰今年初南豐購入的日出康城第6期,涉及3座物業,住宅樓面約112.06萬方呎,提供不超過1,780伙,預期於2022年竣工。測量師指,第9期望海景單位不多,主要望向將軍澳工業區,料影響地價,預計補地價水平約每呎2,600元,較早前長實投得的第8期低約8%。

港鐵發言人表示,今日起將就日出康城第9期招收意向書,下周一截止。據了解,第9期地盤面積約138,479方呎,可以興建3座分層住宅物業,住宅樓面約1,120,630方呎。項目內會有一所幼稚園或幼稚園暨幼兒中心,其樓面上限約8,719方呎。整個項目預期於2022年竣工,將提供不超過1,780個住宅單位,平均單位面積約630方呎,預計日後主打換樓客。

### 三分一住宅可享海景

根據港鐵提供資料,第9期的位置毗鄰南豐今年初中標的第6期,但更遠離港鐵站,大部分單位望向東南面的將軍澳工業區,或者望向內圍景。理想城市集團企業估值部主管張聖典表示,雖然第9期的景觀較遜,但最近海的一幢仍

然享有較開揚的海景,而且物業落成時,該區商場亦已竣工(2020年落成),生活配套更完善,對地價有支持。

### 每呎補地價料2600元

參考年初時第6期的補地價約每呎2,269元,預計第9期補地價會略高,約每呎2,600元水平,較第6期高約15%,補地價約須要29.14億元。但與對上一幅由長實投得的第8期2,830元相比,則下跌8%,張聖典解釋,之前第8期位置臨海,亦接近港鐵站等,因此其補地價會較貴。

張聖典又指,位於第9期及第8期中間,亦即整個日出康城區域的西南角,日後仍會有1期項目將推出招標,而該期景觀為整個康城一帶最開揚,並大部分單位望海,相比之下,今次第9期的3幢物業



產業測量師張翹楚料日出康城第9期主要是大型地產商、或中小型地產商合資競投,可望收到8份標書。



中,有兩幢縮入內圍,只得1幢臨海,而且該幢臨海的單位,更有部分會被其他期數所遮擋,令地價大打折扣。

### 青衣地流標影響有限

產業測量師張翹楚對第9期看法則較為樂觀,對於項目只有1幢望海,他認為問題不大,預計每呎補地價仍可達2,850元,與第8期相若。問到青衣地早

前流標,他認為青衣地流標只屬個別情況,對後市沒有太大指標,預測今次地皮發展具規模,日後主要是大型地產商、或中小型地產商合資競投,日後招標時,可望收到8份標書。

總結本財年至今年,鐵路項目已推出日出康城7、8、9期及西鐵元朗站,四個項目涉及6,340伙,佔政府年初時預測年度供應鐵路項目7,230伙的87.7%。

# 明德山世宙短期開價

包括元朗峻巒及西營盤明德山,而後者擬於兩週內開價及開放示範單位,首批將不少於50伙。

### 雷霆:「月月有樓賣」

明德山共提供166伙,實用面積介乎314方呎至889方呎,主打一房單位,涉及133伙佔整體約八成。同時,該盤的示範單位亦會在兩週內開放,擬包括一對交樓標準單位,以一房及兩房戶為藍本。他又指,項目有機會提供高成交按揭。

無獨有偶,由長實發展、位處元朗核心地段的千伙大盤世宙亦將短兵相接。長實高級營業經理何家欣指,該盤最快日內上載樓書,並維持兩週內開放示範單位及開價的計劃。首張價單將推出第1及第5座單位。該盤陸續展開一系列宣傳攻勢,亦將在西鐵沿綫各站

### 菱電豪宅補地價6737萬

另外,菱電集團旗下薄扶林道138至138A號樓早前向城規會申請建屋方案,新近亦獲地政總署批出契約修訂補地價6,737萬元,用途為住宅(丙類),是次交易涉及的住宅樓面總面積約18,363方呎,每呎補地價約3,669元。

翻查城規會資料,薄扶林道138至138A號佔地約2萬方呎,現址為1幢約4層高層住宅,單位約8伙,菱電向城規會申請放寬上蓋面積比率,由22.5%微調至35.8%,以便重建現址為3幢4層高大屋(另外有1層停車間及1層會所),總樓面約1.84萬方呎,預計2018年落成。另外,西貢大網仔路101號亦獲批出換地補地價,涉及2,153萬元,用途為住宅(丙類)。



新地雷霆(左)表示,明德山有機會提供高成交按揭。記者蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘、顏倫樂)兩大龍頭發展商昨日均為旗下項目公佈最新部署。新地西營盤明德山公佈戶型資料,並擬最快兩週內上樓書及開價。至於長實元朗盤世宙則最快日內上載樓書,最快本週內上載價單。

新地副董事總經理雷霆表示,在未來12個月集團將維持「月月有樓賣」的目標,而本月更會雙盤齊推,

# 花旗看好樓價明年回升

香港文匯報訊 花旗昨日發表報告指出,受內地及香港股市下跌、人民幣貶值和內地經濟前景暗淡等因素影響,本港樓價由今年7月開始下跌,預期至明年2月成交量可能在低位徘徊。

惟由於本港樓市基本面穩定,樓價崩盤的觀點缺乏依據,預期成交量在連續8個月在低位橫行後,將於明年3月回升,並預期2016年樓價將上漲3%。

花旗列出支持本港住宅樓價的因素包括,房屋供應持續短缺;未來土地

供應存在不確定性;自2011年以來,樓市投機者及投資者參與度低,故沽售壓力亦較低;就業市場穩固,且工資正在上升;未來兩年維持實質負利率狀況。

### 供應存在不確定性

該行認為,本港樓市經過調整後,估計住宅成交量在農曆新年前會回升,地產股首選新地(0016)、恒地(0012)及新世界發展(0017)。

# 美孚新邨柏景灣劈價百萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)指標屋苑劈價持續,荔枝角美孚新邨一個頂層戶4個月間累減100萬元易手。

港置余栢表示,涉及單位為6期蘭秀17號頂層單位,乃電梯所不及的樓層,實用面積592方呎,原業主8月時最初開價約698萬元,至日前終以590萬元成交,減幅達15%,呎價9,970元,較該屋苑本月平均呎價約1.07萬元稍低。原業主於2012年以432萬元買入。

中原黃家全表示,大角咀柏景灣7座

低層E室,面積449方呎,原業主8月開價800萬元,日前以700萬元沽出,3個月間累減100萬元,呎價15,590元。

### 翠巒單號減150萬

中原譚秀琮表示,元朗翠巒單號屋日前成交,單位面積1,271方呎,連雙車位,原業主早前開價1,500萬元,見近日二手市況轉淡,議價後決定以1,350萬元將單位易手,呎價10,622元。原業主於2007年以1,130萬元購入上址。

# 村屋買賣創19個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,10月新界鄉村屋二手買賣合約登記錄得121宗,總值4.43億元,較9月下跌20.9%及19.3%,齊創十九個月新低。反映二手樓市持續調整,樓價回軟,買家的入市信心減弱,影響村屋交投淡靜。

在新界區五個傳統村屋林立區份中,10月元朗區的二村屋買賣宗數跌幅最多,錄得40宗及1.19億元,按月下跌32.2%及42.0%。屯門區的買賣錄10宗及3,996.8萬元,宗數下跌23.1%,但金額微升3.0%。西貢區的買賣錄14宗及5,675.5萬元,下跌22.2%及19.3%。沙田區買賣宗數錄3宗,與9月持平,金額錄895.0萬元,下跌31.4%。不過,大埔區二手村屋買賣錄得升幅,10月錄36宗及1.56億元,增加9.1%及18.8%。

# 珠西策源地 江港共發展 「2015第十四屆香港珠三角工商界合作交流會」前奏報道

# 服務業優勢為港企營商賦予新動力

## —訪珠三角工業協會主席林宣武

「香港珠三角工商界合作交流會」是粵港兩地有關機構在珠三角聯合舉辦的工商界年度盛事,今屆合作交流會將於12月4日以「珠西策源地 江港共發展」為主題在江門市舉行,並邀請香港特區政府重要官員及廣東省領導作主禮嘉賓,省市區多個職能部門領導與工商界人士出席。珠三角工業協會主席林宣武表示,珠三角未來的發展,製造業仍然是經濟的主力,協會一直重視與粵港兩地政府的溝通聯絡,交流會一如既往,因應珠三角營商環境的新發展趨勢提出意見與建議。

林宣武主席介紹稱,協會宗旨是促進珠三角地區的經濟發展和工貿合作,並為在區內投資設廠的港商提供服務及支援,目的是促進港商與珠三角當地政府的更緊密及更有效溝通交流,提升珠三角的競爭力。林宣武主席續稱,協會是工業總會轄下在珠三角地區為工總會提供服務的機構,負責蒐集珠三角地區會員的意見,統一會員的聲音,協助會員順利營運工廠,切實解決問題,尋找新的商機,提升生產力和競爭力。

### 粵經濟轉型發展高端品牌

中國改革開放三十多年以來,全國工業發展經過了不同階段發展。在林宣武主席看來,廣東地區由過往的粗獷型、密集化的勞動方式,慢慢隨經濟模式轉變而開始轉型發展高端品牌;「到目前,服務業是國家視為重點的項目,由於服務業正是香港經濟發展的核心,香港在法律服務、金融服務、高端商品供給方面,都有着明顯的優勢,

同時香港作為高度開放區域,必將成為內地進一步開放示範區。此外,內地經濟的轉型升級也給香港提供了一個很好的發展動力,甚至可以說將促進香港進一步的轉型。」林宣武主席分析指,港商有不少是從事加工貿易,對解決內地人口就業,培養業內技工和管理人才有不可磨滅的作用,間接上也促進了香港的服務業發展。然而,香港已經走過了從工業化向後工業化過渡的時期,林宣武主席認為,「一帶一路」政策下,內地積極於沿綫國家投資基建及開拓市場,對物流需求增加。他又同意香港可以依託廣州開發區、南沙、增城三大國家級開發區,大力發展生產性服務業和先進製造業,積極構建開放型經濟新體制,不斷探索區域合作新模式,逐步增強高端引領和綜合服務功能。

### 製造業依舊主宰珠三角經濟

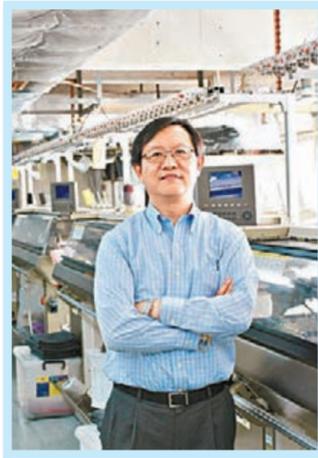
談到目前珠三角港企的生存困難,林宣武主席稱,由

於歐元近年持續下挫,令東歐廠房成本下降,加上香港及內地人工成本不斷升,大大削弱本港製造業競爭力,故本港生意處膠着狀態,除歐洲外,其他國家如美國都出現買家壓價情況,幅度達5至10%,故料明年初對香港工商企業來說仍將會是十分艱難的一年。

「隨着國家中西部工作機會增加,加上珠三角地區土地利用開發率高,未來珠三角勞工短缺問題會愈嚴重,勞工成本及土地成本將會愈來愈高。目前珠三角成本急升,傳統海外市場經濟不景訂單收縮的環境下,企業採取多項應對策略,包括以轉型升級和開拓新市場為趨勢。不過,製造業永遠具備存在價值,且絕不會受時代所淘汰,關鍵是本港業界如何克服低潮;而珠三角未來的發展,製造業仍然是經濟的主力,期望當地政府能繼續支持港商。」

為推廣香港與珠三角經濟貿易發展及提升工商團體的合作與溝通,林宣武主席表示,多年來,行政長官對港

資企業十分支持,交流會可以為會員與當地政府官員提供更緊密互相溝通,更有更多港企的聲音代表;在他看來,廣東企業轉型升級的重要,人材是最重要的資源,工業才可以持續發展,林宣武主席強調,本屆「合作交流會」一如既往,因應珠三角營商環境的新發展趨勢,搭建港商與政府之間的橋樑和紐帶,他認為,協會非常重視與粵港兩地政府的溝通聯絡,多年來,協會與粵港兩地政府高層,有關職能部門以及珠三角各地政府部門建立了良好有效的聯絡溝通管道,能夠直接向有關部門反映港商聲音,就港商在當地的發展和改善當地的營商環境提出了意見與建議,都得到有關部門的積極回應。「香港珠三角工商界合作交流會」活動過去13年先後在東莞、佛山、深圳、廣州、中山、惠州、江門、珠海及順德等城市成功舉辦。交流會將就營商環境和珠三角發展新機遇進行交流,藉此聯繫彼此友誼,交流營運心得,提升香港珠三角工商團體的凝聚力。



珠三角工業協會主席林宣武

香港文匯報記者 陳濤