

# 康城地價3個月瀉28%

## 第10期補價每呎2044元 低過兩年前

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經濟前景及息口走勢不明朗,樓價已連跌三個月,地價跌勢更急。港鐵剛於本周二截收意向書的將軍澳日出康城10期物業發展項目火速招標,將於3月7日截標。消息指,該項目補地價金額約16.59億元,以可建住宅樓面面積約81.16萬呎計算,每方呎樓面地價僅2,044元,比兩年前更低,而相比去年10月康城8期的每呎補地價2,830元,短短3個月地價跌27.77%,跌幅狠過同期約6.8%的樓價跌幅,亦較市場預期2,200至3,000元低8%至32%,項目分紅比例20%,最多可建1,170伙。

事實上,該項目位處整個康城最西南方,擁最寬闊無遮擋海景,然而,地價不僅比去年年底批出毗鄰9期的2,545元低19.7%,更平過新地於兩年前投得的第4期,當時每方呎樓面地價約2,059元。招標條款列明,港鐵要求定額分紅20%,發展商亦須額外出價競投,及須支付港鐵一筆額外款項作為競投項目的條件之一。

### 擁無敵海景 吸引24財團爭奪

日出康城10期的地盤面積約85,843方呎,為整個日出康城至今規模最細的項目,預料可建約2幢物業,住宅樓面上限為811,606方呎,預期約2022年後竣工,可提供751至1,170個單位,以總樓面計算,平均單位面積約694方呎。該項目日前截收意向書,共收24份,比上一期多5份,有份遞交意向書的財團包括長實、新地、恒地、信置、新世界發展、中國海外、會德豐地產、南豐集團、萬科置業(香港)、英皇國際、遠展及泛海國際等等。

### 區內現有持份者中標機會大

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示,以近期樓市情況看來,樓市剛開始調整期,後市及經濟不明朗,令補地價金額較保守,而且項目亦沒有策略性因素,預計發展商不會也不用高價拿地,相信地價會逐步調整,而部分中資背景發展商近年已拿了一些土地,

相信不會亦無需要高價爭地。他預料,中標者以當區現有持份者機會較大,項目將以中小型單位為主,落成後售價約每方呎1萬元起,如果中標發展商是同區業主,可以協同效應及提供更好項目設計,對售價亦有幫助,料流標機會很低。

### 政府料因應市況調整麵粉價

中原地產測量師黎堅輝表示,日出康城10期項目本周二招意向反應符合預期,現迅速推出招標,市傳項目補地價金額16.59億元,即每呎樓面補地價僅2,044元,與發展條件相若的9期相差近20%,更重返2014年3月推出的4期補地價水平,相信政府因應近期市況而作出有關決定。

### 樓市向下 發展商出價趨保守

黎堅輝指,近月樓市轉勢向下,本地及外圍充斥不利因素,加上最近新盤銷情放慢等,令發展商對後市轉趨審慎,政府數據亦較為滯後,使元朗頭頂住宅地最終流標收場,深水埗住宅地則低於市場預期批出,反映現時淡市中發展商仍然願意投地,推出價已轉趨保守。政府是次一反常態,因應近期樓市市況及招標反應而下調補地價,相信可減輕發展商的發展成本,惟市傳項目分紅比例固定為20%,發展商須額外出價競投,又會令發展商要仔細計數分析。

### 日出康城各期位置圖



■ 將軍澳日出康城第10期,擁有整個項目最寬闊的海景,但每呎補地價僅2044元,低過兩年前水平。資料圖片



### 日出康城招標記錄

地點	總樓面(方呎)	每呎補地價*	單位數量	截標時間	中標財團	落成項目/日期
夢幻之城1期	150.42萬	1,541元	2,097伙	12/2004	長實、南豐	首都
夢幻之城2期	333.36萬	2,418元	4,272伙	12/2005	長實、南豐	領都、領凱及領峯
日出康城3期	138.36萬	2,410元	1,678伙	11/2007	長實、南豐	鏡藍天
日出康城4期	131.65萬	2,059元	約2,200伙	4/2014	新地	2019年
日出康城5期	110.16萬	1,874元	約1,600伙	11/2014	會德豐	2020年
日出康城6期	147.43萬	2,269元	2,400伙	1/2015	南豐	2021年
日出康城7期**	123.53萬	3,147元	1,250伙	6/2015	會德豐	2020年、2022年
日出康城8期	104.41萬	2,830元	1,430伙	10/2015	長實	2021年
日出康城9期	112.06萬	2,545元	1,780伙	12/2015	會德豐	2022年
日出康城10期	81.16萬	2,044元	1,170伙	7/3/2016	-	2022年
總數	1,432.54萬	-	19,877伙	-	-	-

\*未計算入場費; \*\*項目屬商場連住宅發展,分別預計2020年及2022年落成

製表:記者 梁悅琴

# 業界:將軍澳樓價年內料跌10%

### 將軍澳二手成交個案 (2016年1月)



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)政府為保供應量,港鐵日出康城10期火速招標,每呎補地價僅為2,044元,於短短3個月內跌27.7%,遠高於同期整體樓價跌幅6.8%,加上區內未來新供應源源不絕,將軍澳二手樓肯定受壓,業界估計今年將軍澳樓價跌幅約5%至10%。

事實上,計劃今年推售的將軍澳區新盤達2,285伙,明年日出康城4及5期有機會推售,面對大量新盤盤源,美聯物業首席分析師劉嘉輝坦言,樓價連跌三個月,近期又有土地流標,深水埗地價已等於新界地價,反映發展商出價相當審慎,如今日出康城10期補地價金額比預期低,相信是配合市況,但仍看其分紅及其他附帶條件,由於將軍澳區未來3年都有不少新供應,發展商爭相出擊,加上整體樓價下調壓力大,將軍澳區亦難以獨善其身,料今年將軍澳區樓價會下調5%至10%。

### 區內二手減價潮

將軍澳區內二手減價成風,中原地產柯勇表示,維景灣畔5座中層A室,實用面積660方呎,採三房套房間隔,享向西翠綠山景,早前曾開價820萬元,買賣雙方議價後,累減60萬元,減幅7.3%,以760萬元成交,實用呎價11,515元。原業主於2001年6月以308萬元購入物業,現易手賬面獲利452萬

元,單位14年半已升值近1.5倍。

### 東港城高層降12%沽

中原地產伍錦基表示,東港城7座高層H室交投,實用面積623方呎,採三房套房間隔,享西北市區景,最初開價690萬元,經連番議價後終降價84萬元,減幅12.1%,以606萬元成交,實用呎價9,727元。原業主於1997年以395萬元購入單位,持貨19年,現易手賬面升值53%。

### 康城1期三房租減17%

除了減價外,區內租金亦因盤源增而現減租,中原地產伍錦基表示,日出康城1期6座中層LA室,實用面積712方呎,三房套房間隔,另設多用途房剛以1.5萬元租出,實用呎租僅21元,創屋苑近年新低。據悉,上址於去年5月以18,800元租出,近日租客退租後,面對大量新盤盤源增添壓力,決定減租3,800元租出單位,減幅16.8%,業主於2011年2月以475萬元購入單位,現享3.8厘租金回報。利嘉閣地產尹皓霆指出,維景灣畔10座低層F室,實用面積約498方呎,業主原承租1.75萬元,最後以1.6萬元獲承租,實用面積呎租約32.1元,減幅約9%。據了解,業主於08年2月份,以310萬元購入該單位,現享租金回報率逾6厘。

## 發展商趨審慎 地價跌勢料加劇



全球經濟環境不明朗,近月來本港樓價已向下調整,地價亦急轉直下,元朗頭頂住宅地皮以流標收場,市區深水埗地價亦只是4,249元一呎,低於屯門地價,連擁有海景的港鐵日出康城10期每呎補地價只是2,044元,三個月跌27.7%,跌幅相當驚人。然而,面對前景不明朗,樓價有機會再跌,而建成本又不變,發展商要保利潤,地價下跌自然會成趨勢。香港測量師學會會長劉振江認為,美元轉強對香港經濟有影響,本港中小型住宅樓價回落,特區政府不撤辣招,加上近日市場變化迅速,發展商投地出價自然審慎,立法會議員謝偉銓(建築、測量及規劃界)直言,今年樓價下調幅度估計將有10%,如建築成本不變,地價將有機會下跌20%至30%。

### 遇司法覆核更拖累地價

事實上,由於政府要增土地供應,部分有司法覆核程序的土地亦推出,會令地價跌勢更急,如今日截標的大埔荔枝山山塘道地皮便有司法覆核風險。正如產業測量師張超楚所指,司法覆核程序或會拖長土地建築期,增加發展商風險,對地價會有影響,現時整體樓市向下,發展商出價亦會有相應調節,再加上建築成本持續上升,預計未來地價跌勢或會較樓價來得快。 ■記者 梁悅琴

## CCL樓價指數 19周跌近一成

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)官方樓價數據繼續插水,由業界編制的樓價指數亦應聲下跌,中原城市領先指數CCL最新報132.90點,與2015年歷史高位的146.92點相比,近19周樓價累計下跌9.54%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指,本港經濟下行壓力仍大,樓價跌勢未止,預料CCL將於今年第二季下試120點低位,估計累計跌幅約15%。

### 中原:樓市看淡租樓佔比增

中原集團創辦人兼主席施永青指,雖然政府數據自10月才下跌,但實際市況在9月中已開始跌。他指出,觀察近日市況,樓價繼續下跌,相信今年第一季完結時,樓價將會較去年9月高位跌15%。他認為,由於市場有變,市民覺得樓市前景不明朗,都會放棄買樓,選擇租樓。以其集團計,在樓市下行後,租樓佔整體成交60%,買樓佔40%,樓市高峰期時,買樓佔70%,證明市民取態有變。他重申,現時市況向下,以投資角度,現時買樓唔係好時機。

### 美聯:新盤搶客二手續受壓

美聯物業首席分析師劉嘉輝則指出,近月股市顯著調整,人民幣貶值,零售業表現疲弱,經濟前景不明朗,失業率有上升壓力,加上美國正式加息,均令本港樓市氣氛轉差,料二手樓價跌勢仍會持續。再者,盤伏多時的一手市場料於農曆新年後再度成為焦點,預期發展商將重拾推盤步伐,屆時不排除有項目以折讓價推售,以吸引買家重投市場,對二手樓價將會造成進一步的下調壓力。

## 差估署:去年12月樓價續跌2.8%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)樓價連續3個月跌,差餉物業估價署昨天公佈去年12月份樓價指數按月再跌2.8%,從高位累跌達6.8%,返回去年年初水平。當中,以九龍區樓盤跌幅普遍高於其他地區,以區內實用少於431方呎的上車盤計,假如高位時造價400萬元,遲買4個月則可慳54萬元。

### 3個月高位挫6.8% 年仍升2.48%

差估署昨天公佈《香港物業報告每月補編》,去年12月份樓價指數報285.2,按月再跌2.8%,雖然較對上個月的跌幅稍為收窄,不過跌勢已持續3個月,從去年9月份的高位累計回落達6.8%,僅高於去年年初1月的水平,令全年樓價升幅收窄至2.48%。樓價跌勢主要由實用面積小於1,075方呎以下的A、B、C

類中小型單位帶動,最新報286.4,按月跌2.9%,按年樓價仍升2.6%;至於高於面積1,075方呎以上的D、E類大型單位期內按月跌2.4%,但按年僅跌0.9%、跌幅明顯落後中小型單位,反映大碼單位樓價相對較穩陣。

### 九龍中型單位重災 兩月瀉20%

各類型單位呎價較高位全線繼續下跌,九龍區跌勢明顯急於港島及新界,C類單位(實用面積753至1,075方呎)跌幅繼續成為「重災區」,去年12月平均呎價跌至12,056元,較去年9月份高位僅兩個月間累跌達20.1%,創下2014年6月以來19個月新低。至於同區一般被視為上車單位的A類單位(實用面積少於431方呎),則較去年8月高位回落13.5%,假如去年高位市價達400萬元,隔4個月後則可以346萬元買得。