

南豐筍價奪康城海景地

補價3個月平兩成 主力建2房3房單位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)「康城四大地主」南豐昨日再下一城,以「筍價」投得將軍澳日出康城第10期項目,為公司於康城一帶發展的第5個樓盤。據港鐵公佈,項目可建樓面81.16萬方呎,預計供應1,170個單位,料2022年落成。業界預料,由於項目位置臨海,未來大半單位可望無垠海景,未來出售時實用呎價可達1萬元至1.2萬元。

■南豐參與發展將軍澳日出康城前後10期的一半項目。資料圖片

日出康城第10期早前截標收到7份標書,港鐵公佈最終由南豐中標,擊退其餘6個對手,包括另外「康城四大地主」長實、新地及會德豐,以及內房合景泰富、英皇、信置及嘉華及永泰合組財團。翻查記錄,南豐於康城一帶發展經驗豐富,曾與長實合作發展第1期至第3期外,去年初亦中標第6期,連同剛中標的第10期,南豐經手發展區內一半項目。

對港有信心擴康城版圖

南豐發展董事總經理蔡宏興表示,項目位置優越,位於日出康城西南面的臨海尖端,故會設計更多望海單位,並會於港鐵訂下的框架下進行發展及完善,將會主力興建2房至3房單位,亦會有部分4房單位。最近樓市下滑,但南豐依然積極投地,蔡宏興回應指,睇好香港長遠經濟發展,而且日出康城配套日趨成熟,未來第10期推出時,商場亦已落成,故對於區內發展有信心。

日出康城第10期擁有整個日出康城最開揚海景位置,坐擁鯉魚門海峽及港島東海景,可惜「生不逢時」,遇到樓價低迷時期。據早前消息指,項目補地價僅為16.588億元。

元,每呎樓面補地價約2,044元,較三個月前的第9期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。

理想城市企業估值部主管張聖典昨日形容第10期的補地價是「筍價」,而對於南豐中標,個人並不感意外,因為南豐於該一帶有不少發展項目,無論對該區的顧客群、呎價、造價及成本等都有較好的掌握,預測項目日後每呎售價可達1.1萬元至1.2萬元。萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文預計,項目將以中型單位為主,日後售價由每呎1萬元起。

贏在16.588億額外出價

資料顯示,日出康城第10期佔地約85,843方呎,可建樓面81.16萬方呎,未來可建2幢物業,提供不超過1,170個單位。消息人士透露,項目招標條款中,規定財團入標時需要自行建議出價(俗稱入場費),而有關出價將包括政府就用地釐定的補地價即16.588億元。另外,是次亦規定售樓收益的分紅比例固定為20%。意味今次競投主要是以該額外出價定勝負。



日出康城招標記錄

地點	總樓面 (萬方呎)	每方呎補地價* (元)	單位數量 (伙)	截標時間 (月/年)	中標財團	落成項目/日期
夢幻之城1期	150.42	1,541	2,097	12/2004	長實、南豐	首都
夢幻之城2期	333.36	2,418	4,272	12/2005	長實、南豐	領都、領凱及領峯
日出康城3期	138.36	2,410	1,678	11/2007	長實、南豐	緻藍天
日出康城4期	131.65	2,059	約2,200	4/2014	新地	2019年
日出康城5期	110.16	1,874	約1,600	11/2014	會德豐	2020年
日出康城6期	147.43	2,269	2,400	1/2015	南豐	2021年
日出康城7期**	123.53	3,147	1,250	6/2015	會德豐	2020年、2022年
日出康城8期	104.41	2,830	1,430	10/2015	長實	2021年
日出康城8期	104.41	2,830	1,430	10/2015	長實	2021年
日出康城9期	112.06	2,545	1,780	12/2015	會德豐	2022年
日出康城10期	81.16	2,044	1,170	3/2016	南豐	2022年
總數	1432.54		約19,877			

*未計算入場費 **項目屬商場連住宅,分別預計2020年及2022年落成 製表:記者 顏倫樂



新財年4鐵路項目應市

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)整個日出康城規劃單位總數達2.55萬伙,自2014年開始,港鐵一方加快推售步伐,短短2年間狂推7個期數合共11,830伙,連同2004年至2007年賣出的第1期至第3期(已落成首都、領都、領凱、領峯及緻藍天等),至今前後10期一共供應約19,877伙。換言之,整體項目尚餘約5,600伙待售。

不過,接下來新財年(4月至明年3月),日出康城實地步伐將明顯減慢,只會賣出其中1期。取而代之,新財年港鐵項目將多了不少「新面孔」,包括何文田站、黃竹坑站及錦上路站項目。上述4個鐵路項目預計可供應4,840單位。



■高力胡孝直(左)預測中小型住宅跌幅較明顯,往後三年仍有兩成下跌空間。旁為張翹楚。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市跌勢已然成形,市民關心這輪跌市將維持多長時間。高力國際(香港)副常務董事胡孝直昨日預測,這次下行周期預料將維持兩年三年,樓市將反覆回落,當中以中小型住宅跌幅較明顯,將由去年中的高位,下跌近30%(至今已跌8.9%),意味往後三年仍有兩成下跌空間。

胡孝直表示,樓市下行周期才剛開始,去年9月

高力:跌市維持三年

至今,香港住宅市場表現一直呆滯,樓價依然緩步下行,加上恐懼樓市會大挫,令交投淡靜。

翻查今年1月記錄,中小型住宅及豪宅售價較去年9月高位分別下跌8.9%及4.6%,成交量在歷史低位徘徊,整個2月只錄得1,807宗住宅交易,總值117.69億元。

購買力持續撐「軟着陸」

胡氏指,由於未來三年(2017年至2019年)住宅供應每年將皆逾2萬伙,仍以中小型單位為主,故料未來該類單位樓價走勢持續偏軟,而今年新盤交投量有望超越二手市場。胡孝直強調,本港樓市將「軟着陸」,因市場炒賣及投機性較以往下跌周期為低,並相信市場購買力仍然存在,在樓價維持跌勢下,有足夠的承接力。

最近市場減價的呼聲越來越大,然而,該行預測今年住宅樓價不會大跌,原因是私人住宅新單位落成量僅11,280個,少於吸納量16,826個,而建築成本又未

有降價跡象。由於樓價大幅度調整機會不大,政府現階段未有計劃為樓市撤辣招。該行預測政府今年未必會減辣,但就認同招有調整的必要,政府或應由放寬樓宇按揭上着手。

樓價未大跌 政府不撤辣

高力國際亞洲估值與諮詢執行董事張翹楚表示,雖然政府現時未有任何實際減辣措施去刺激樓市,但其實於各範疇已作出適度調控以作回應,例如調低地皮的出售底價以減輕流標風險,因這是直接影響未來房屋供應量。

胡孝直續說,內地發展商對投資香港房地產市場的興趣日濃,尤其是核心區一帶,反映內房對本港住宅市場的中長期前景仍具信心,箇中原因不排除是人民幣走勢不穩而本港經濟相對較為穩定有關。而內地發展商的加入,有助本港發展商手上的土地儲備不致減值。該行預測,今年中小型住宅及豪宅市場將軟着陸,全年分別跌10%及15%。

尖沙咀大埔豪宅蝕住走

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏞)豪盤市場接續錄得蝕手個案,柯士甸站豪盤The Austin首宗二手成交以滴血為開端,銀主盤賬面貶值173.7萬元。

市場消息指,The Austin的3A座低層A室,面積899方呎,新近以1,438萬元易手,呎價15,996元,較原業主於2013年的買入價1,611.7萬元賬面貶值11%。據土地註冊處資料,原業主於2013年11月以公司名義買入,登記董事為外籍人士,物業期內向財務機構抵按多達8次,疑最終不能償債而令物業淪銀主盤。消息指,銀主一度開價1,680萬元,迄今轉手讓幅達14%。

大埔洋房亦錄蝕使費離場,利嘉閣李柏齡指,大埔淺月灣2期單號屋,面積約2,012方呎,備有1,700方呎花園,原業主最初以2,500萬元放售單位,最終減至2,168萬元成交,累減13%,呎價10,775元,成交價低市價約一成。賣方於2012年斥資2,080萬元購入上址,是次轉售賬面賺幅約4%,不過料計及使費仍需微蝕離場。

和富撻訂貨減20萬

世紀21北山地產嚴智賢指出,北角和富中心4座低層B室,實用面積1,100方呎,成交價1,280萬元,呎價11,636元。單位於去年12月曾作價1,300萬元易手,卻在聖誕節期間遭買家撻訂,今次成交較上次調低20萬元。

其他二手最新成交

屯門龍門3座高層E室

■面積481方呎,數日內由600萬元減至560萬元成交。原業主為內地人士,資料顯示為「三按盤」,賬面賺18%。

沙田第一城44座低層E室

■面積284方呎,去年8月開價405萬元,半年間減價10口,日前降至340萬元並議價以330萬元沽出,屬市價。

東涌海堤灣畔5座高層F室

■面積541方呎,原叫價540萬元,後經議價後減至505萬沽出,低市價10%。原業主持貨近6年賬面賺185萬元。

資料來源:各大代理

西半山敦皓開價 平同區23%

明天至周日推售新盤

日期	樓盤	推售單位
3月11日	紅磡維港·星岸	58伙
	西貢逸瓏園	30伙
	元朗映御	10伙
3月12日	元朗映御	30伙
	大角咀利奧坊·曉岸	18伙
	西營盤明德山	10伙
	元朗世宙	4伙
	紅磡何文田山畔	1伙
3月13日	西半山敦皓	26伙
	西半山帝濠豪庭	16伙
		合計:203伙

製表:記者 梁悅琴



■新地張卓秀敏(左)表示,映御會透過啓勝管理引入短租迷你你盒等服務。記者梁悅琴攝

新盤平兩成,先聲奪人。

豐泰昨晚公佈以低於同街新盤價格推出敦皓首批50伙價單。單位實用面積由936方呎至1,361方呎,售價由3,012萬元至5,265.3萬元,本地客折實價由2,695萬元至4,712萬元,內地客或公司客折實價由2,635萬元至4,607萬元。以本地客折實平均呎價約31,544元計,相比同街新盤如瓏珀平均成交呎價約4.1萬元計,低約23%。項目其中26伙於周日以先到先得方式推售。然而,恒地同區帝濠豪庭昨日則提價加推30伙。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市小陽春乍現下,9盤合共203伙於明天起一連三天分批推售。當中,西半山兩個新盤干德道敦皓及羅便臣道帝濠豪庭均於昨日齊齊公佈價單,周日正面對撼,前者首批平均呎價較同街

單位面積由1,023方呎至1,735方呎,定價由2,404萬元至4,475萬元,折實價2,380萬元至4,430萬元,部分中層單位較今年1月首批單位貴3%。該盤同樣於周日以先到先得推售,涉及16伙。

帝濠豪庭提價3%加推

其他發展商方面,新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表示,元朗映御售160伙,套現逾6.2億元,平均呎價10,569元,逾80%買家選擇現金付款計劃,約13%選靈活付款計劃,餘下約5%選BSD靈活付款計劃。該盤將於周五、六原價加推發售40伙,市價約1.73億元,包括開放式、1房及1房連儲物房,售價由328.8萬元至522萬元,平均呎價11,530元,即折實價由293萬元至465萬元。

同系西營盤明德山前晚加推17個單位,實用面積均為331方呎,價單售價750.5萬元至864.4萬元,折實價由705萬元起,將於周六推售10伙。

小陽春乍現 多盤混戰試水

此外,明天至周日尚有維港·星岸、逸瓏園、世宙、何文田山畔及利奧坊、曉岸出場爭奪。