

# MONTARA 低開10% 冀速散貨

## 呎價13990元低絕日出康城 一房529萬入場



■MONTARA開價不單平絕同區，更比去年同系新盤開價更低。 記者楊生華 攝

晉海

LP6

日出康城第7A期 MONTARA

### 近年日出康城新盤首張價單資料

樓盤	推出日期	單位數目	折實平均呎價
LP6	2018年8月	487伙	15,304元
MALIBU	2018年3月	320伙	14,347元
晉海II	2017年10月	227伙	14,598元

製表：記者 梁悅琴



■MONTARA的450呎兩房示範單位。

記者梁悅琴 攝

### 日出康城二手屋苑 平均實用呎價

屋苑	呎價(元)
首都	12,674
領都	11,543
領峯	12,063
領凱	11,903
緻藍天	13,042

製表：記者 梁悅琴

### MONTARA 首張價單 資料

實用面積：	368至775方呎
售價：	674.5萬至1,339.8萬元
平均呎價：	17,821元
最高折扣：	21.5%
折實價：	529.5萬至1,051.8萬元
折實平均呎價：	13,990元

製表：記者 梁悅琴



■MONTARA昨公佈價單，右二為會德豐地產主席梁志堅、右一為常務董事黃光耀。 記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)本季新盤供應逾萬伙壓境下，發展商加快推盤步伐，開價亦見克制。會德豐地產與港鐵合作樓花期長達30個月的將軍澳日出康城第7A期MONTARA日前才獲批售樓花同意書，昨日隨即閃電上載售樓書，並推出首張價單共124伙，折實平均呎價13,990元，重返一年前水平，比同區新盤低10%，也較去年3月系內於同區的MALIBU首張價單開價還要低2.5%，368方呎一房折實入場529.5萬元。會德豐地產主席梁志堅形容首張價單開價「震撼」，但強調並非低水，會視收票反應加推，最快下周推售。

會德豐地產常務董事黃光耀表示，MONTARA首張價單共124伙，佔全盤616伙的20.1%，分佈於第2座，包括一房至三房，80%為一及兩房戶，實用面積368至775方呎，價單定價674.5萬至1,339.8萬元，平均呎價17,821元，發展商提供5種付款方式，若選用120天即供付款，連同其他優惠，最高折扣達21.5%，折實價529.5萬至1,051.8萬元，折實平均呎價13,990元。當中368方呎一房折實入場529.5萬元，450方呎兩房折實入場604萬元，775方呎三房折實入場973萬元。

黃光耀表示，首張價單有逾80%單位(共100伙)折實價低於800萬元，料可吸引小家庭及首置客入市，該盤於今日開放示範單位予公眾參觀及開始收票。他指，以價單價計，首張價單總值11.69億元。

### 貼市開價 市場料一個月沽清

梁志堅認為，MONTARA定價參考整區環境，屬貼市價推售，未來加推價錢料相若，而日出康城第7期最大特色是位處商場上蓋，料首批單位好快沽清，估計會分兩至三次開售，集團主張盡快沽清單位，採取貨如輪轉銷售策略。

事實上，雖然MONTARA只須5分鐘可到康城站，又位處商場康城之上，但與MALIBU及LP6相比，MONTARA的景觀未必能享有海景，加上樓花期長達30個月，令其開價變得保守。地產代理數據顯示，現時日出康城其他期數二手成交呎價由1.19萬

至1.3萬元，由於現有二手期數以大單位為主，呎價難作直接比較。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，MONTARA首批單位開價比同區新盤呎價低10%，可見發展商推盤誠意，首批單位主打細單位，定價克制，如果加推加價2%至5%仍可接受，料5月能沽清全盤616伙，預期當中20%至30%為投資者，70%為用家，包括年輕家庭及上車客。

他認為，MONTARA與何文田臻樺同期推售，折實入場費相若，彼此會有競爭，但兩個樓盤定位有所不同，要看買家喜愛大型屋苑還是市區單幢樓。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，MONTARA料吸引投資者，同區一手樓盤如LP6最新呎價1.6萬至1.8萬元，未來呎租料達40至45元，回報率約3厘。

### 臻樺首日收130票

至於以進取價推盤，由新世界及恒基地產合作的何文田窩打老道臻樺昨日正式向公眾開放於荃灣愉景新城商場的示範單位及收票，消息指，首日吸引不少市民前往參觀，截至昨晚8時，首日收130票。

此外，佳明營業及市務總監顏景鳳表示，一組買家斥資逾1.01億元連購太子道西明高全層2伙，為8樓A、B室，A室實用1,310方呎，成交價5,109萬元；B室實用1,304方呎，成交價5,085.6萬元。她續指，明高以招標方式加推1伙11至12樓A複式大宅，下周二截標。

### 豪宅空置稅冀獲豁免

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)地產建設商會執委會主席的梁志堅昨表示，地建會早前已向當局大致反映一手樓空置稅意見，商會昨日再就豪宅定義，包括面積多大、售價多少等進行商討，原則上已有共識，但仍待全體會員落實。

地產建設商會早前就一手空置稅向政府提交3項建議，包括不應設追溯期、空置期以取得入伙紙後18至24個月計算；及將豪宅與中小型單位分兩類徵稅，又指已按市價推出但一直未能沽出的單位應獲豁免。

### 招商置地佔康城11期30%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)招商局置地(0978)公佈，於前日聯同信置(0083)、嘉華(0173)投得港鐵(0066)將軍澳日出康城11期發展項目，三間公司分別持有30%、40%及30%之項目權益。

招商局置地表示，是次是該集團以組團方式首次進軍香港住宅市場，未來會積極物色在香港的投資機會，加大在香港的物業投資。另招商局置地亦在香港擁有大量土地資源，會繼續在粵港澳大灣區優化土地儲備。

# 避空置稅 首季施工量年跌59%

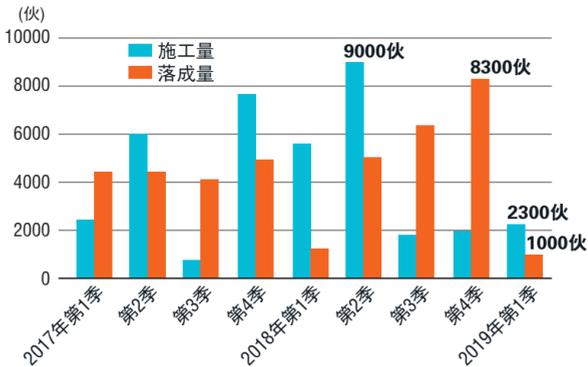
香港文匯報訊(記者 顏倫樂)運房局昨日公佈，今年首季一手私人住宅的施工量只得2,300伙，雖然按季升15%，但按年大減59%，已連續3季維持在較低水平，反映發展商減慢建屋進度。業內人士指，空置稅令發展商對後市升跌更敏感，估計會有發展商拖慢建築工程，尤其豪宅項目，以減輕支付空置稅的負擔。同時有分析認為，雖然目前一手潛在供應量仍有9.3萬伙，估計今年內仍然會有大量新盤供應，但私宅土地供應減少下，幾年後的土地供應將出現缺口。

運輸及房屋局公佈，未來3至4年的一手私人住宅供應量約為9.3萬伙，已連續第4季維持在該水平。當中約7.3萬個單位為實用面積少於70平米的中小型單位，佔比例79%，比例按季不變。預計未來數月將有8幅住宅用地轉為熟地，提供約5,700伙。

### 潛在供應持平 中期恐現缺口

雖然政府對土地供應樂觀，但坊間解讀卻有不同意見。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，一手潛在供應量已連續4季維持在9.3萬伙水平，主要反映之前數年動工量步入高峰期的情況，4至5年後的中期供應量會出現缺口，屆時供應量將被拖低。在政府能進一步釋出土地或填海成地前，單

### 近年一手施工及落成量



從供應層面分析，未來樓價易升難跌。仲量聯行估價部資深董事謝偉鴻表示，雖然立法會尚未通過空置稅條例草案，但預期空置稅將令發展商對市況變化更敏感，並將拖慢建築工程，尤其豪宅項目，以減輕支付空置稅的負擔。而儘管2019年首季的私人住宅落成量僅1,000伙，但只屬季度性使然，按2016年全年動工量高達25,500伙推算，預期今年落成量仍可達到2萬伙，與去年相若。

### 發展商清貨 現樓貨尾料回落

萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文認為，目前市況並不存在供應不足，由於貨尾量及未來新盤供應較多，受政府政

策及一手空置稅的影響，相信市場需要時間吸納貨尾。

9.3萬個一手潛在供應中，包括9,000個現樓貨尾，按季無升跌。然而，受一手空置稅出台影響，加上今年市況回升，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇相信，2019年餘下的三個季度，現樓貨尾數字將會逐步回落，有機會降至6,000個的水平。而一手樓花售出數字逐步上升，有機會升到17,000個水平。

首季建築中但已經預售的一手單位有13,000個，按季增加3,000個，反映發展商提速賣樓。而熟地有22,000個，連升三個季度，估計有不少大型項目批出但尚未動工。

### 近年一手私宅供應情況(伙)

時間	潛在供應	現樓貨尾	建築中(已預售)	熟地*
2017年第1季	96,000	8,000	75,000(14,000)	27,000
第2季	98,000	8,000	77,000(16,000)	29,000
第3季	97,000	9,000	74,000(17,000)	31,000
第4季	97,000	9,000	77,000(16,000)	27,000
2018年第1季	96,000	9,000	81,000(17,000)	23,000
第2季	93,000	9,000	84,000(17,000)	17,000
第3季	93,000	9,000	80,000(14,000)	18,000
第4季	93,000	9,000	74,000(10,000)	20,000
2019年第1季	93,000	9,000	75,000(13,000)	22,000

\*已批出土地可隨時動工 來源：運輸及房屋局 製表：記者 顏倫樂

### 豪宅貨尾持續減少

首季貨尾連續7季維持9,000伙水平，不過，有業界指出，當豪宅的貨尾有所減少。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，2017年及2018年落成新盤，四房或以上貨尾按季減少55個，降至681個現樓貨尾待售。為免納額外差餉(俗稱一手空置稅)，估計將會有不少豪宅新盤貨尾需要清貨。中原地產統計，截至3月，開放式及一房新盤貨尾按季減少41個，有413個。二房及三房新盤貨尾按季減少167個，有1,664個。

## 樓價再升2.9% 超越新高位

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓價越升越急，幾乎已「收復失地」。最新中原城市領先指數CCL報183.19點，按周升1.56%，相比去年8月歷史高位188.64點只差5.45點或2.89%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，相信樓價升勢持續，今年中CCL將重返歷史高位。而四區指數中，港九兩區有望率先重返自己歷史高位。

此外，美聯樓價指數報168.11點，亦連升9個星期，按周續升約0.42%，創24周新高。而本年迄今累計升約4.41%。若與今年1月中下旬低位相比，指數已累計升約6.23%，與去年高位176.54點差距已收窄至約4.78%跌幅。

復活節長假期後市場氣氛迅速回復熾熱。中原地產十大屋苑本周末聯樓量錄得655組預約，按周上升1.1%。中原指，樓價升幅比預期快，業主叫價更硬，不少買家有見市場上盤源減少，積極睇樓覓盤，聯樓量繼續於高位徘徊。

受惠交投回升，中原地產香港住宅部3月份佣金收入錄得6.23億元，創歷史新高，以季度計佣金收入錄得11.65億元，較去年第四季更急升80%，創歷年住宅部首季佣金新高。中原全線後勁首季可獲發放0.6個月花紅，而主任級或以上則可獲發0.9個月花紅。利嘉閣亦向後勤員工發放今年第一季花紅，分別為0.41個月，而主任級或以上則獲發0.61個月花紅。