

康城12期截收33意向創新高

業界估值48億至77億 每呎售價料1.6萬起

香港文匯報訊(記者 黎梓田)政治衝擊仍肆虐本港,在樓市滿佈陰霾下,「一鐵一局」項目對發展商吸引力較大。港鐵將軍澳日出康城第12期住宅項目於昨日下午共截收33份發展意向書,反應一如預期理想,創下日出康城歷來接獲最多意向書數量,料項目可建最多2,000伙單位。業界預期,項目每呎樓面地價介乎5,000至8,000元,估值約48億至77億元,料落成後每呎售價1.6萬元起。

港鐵將軍澳日出康城第12期住宅項目昨日下午2時截收發展意向書,共接獲33份發展意向書。發展商包括中海外、華懋、建瀨地產、會德豐、新地、南豐地產、新世界、其士國際、爪哇集團、帝國集團等。

項目坐落於未來「THE LOHAS康城」商場上蓋,在港鐵康城站南面,其住宅樓面面積上限為96.1萬平方呎,提供不多於2,000個住宅單位。若以單位數目計,屬區內5年來最大規模項目。

平均單位面積最細

資料顯示,區內對上一幅最大型地皮,為2014年12月推出、由南豐及遠洋投得的第6期、即現時LPG,該項目可建樓面147.4萬方呎,不少於2,400個單位。不過,今次推出的日出康城第12期,實際可建樓面只有約96.11萬方呎,即項目平均每伙單位面積只有約480方呎,雖然單位數目5年來最多,但平均單位面積卻是日出康城1至12期中最細。

中原地產測量師張競達表示,日出康城各期多年來招收意向時均獲得不俗反應,是次12期發展項目共接獲33份發展意向書,數目合理,比同樣位處康城區中心點的11期還要多4份,可見反應理想,亦顯示發展商對市區優質地皮的渴求,對後市仍抱樂觀態度。

張氏指,近年日出康城的發展愈趨成熟,新盤叫座力強,加上市區鐵路全線項目供應極少,而日出康城12期坐

落商場上蓋,吸引力十足,預計第12期項目的入標反應將會踴躍,估計項目每呎樓面地價約5,000元,估值約48億元。

景觀較第11期更好

普緒集團執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示,意向書數量屬預期之內,而「一鐵一路」項目由於有分擔,在市況不穩定下來說對發展商有更大吸引力,安全系數也會更高,不過認為發展商今次出價未必會太進取。張聖典預計,連補地價後每呎樓面地價6,000至7,000元,估值介乎57.7億至67.3億元。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚認為,項目景觀較第11期更好,在現時市況之下,地價或較低,相信令到入意向或標書數目理想。他指,該行早前已經下調項目估值,計及補地價、分紅等,地價減至每平方呎7,000至8,000元,估值約67.3億至76.9億元。

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示,由於社會運動等因素,近年買地困難,「一鐵一局」的項目有其吸引力。許多發展商在該區已有項目,銷售經驗十足,但始終發展規模不少,估計入標財團以中大型發展商為主,部分會合組財團以分攤發展風險。

林浩文估計,以純樓面地價計(包括補地價金額等),每呎約5,500至6,500元(約53至62億元),住宅部分落成後每呎要賣1.6萬元起。



日出康城第12期項目資料摘要

最高可建樓面面積：	961,118平方呎
可建單位數目：	不多於2,000伙
估值：	48億至77億元
每呎預期地價：	5,000至8,000元
收到意向書：	33份
其他招標條款：	補地價及固定分紅比例約兩成，並須以價高者得的「一口價」競投，可攤分兩期繳付

製表：香港文匯報記者 黎梓田

香港文匯報訊(記者 黎梓田)市區新盤備受買家追捧,而財團亦一直透過收購舊樓增加土儲。近年積極參與強拍的恒地,以底價11.45億元統一了4幢大角咀舊樓業權。恒地執行董事黃浩明表示,項目會以9倍地積比發展,預計興建約210伙小型單位,料最快2022年中推出。

重建成上車盤 4年後入伙

由恒地持有大部分業權的大角咀嘉善街1號、博文街2號及大角咀道39至53號,昨日進行強拍,並由恒地以底價11.45億元統一業權。恒地執行董事黃浩明表示,項目會以9倍地積比發展,以地盤面積9,642方呎計,可建樓面即約8.68萬方呎,料建約210伙,屬以小型單位為主的上車盤,平均每伙面積約340方呎。黃浩明又指,項目料明年年底拆樓,2年半至3年後推售,4年後入伙。

翻查資料,恒地近年積極發展大角咀,銳意打造一個「利奧坊王國」,集團於2016年申請強拍的嘉善街1號、大角咀道39至53號,以及博文街2號,是次強拍前恒地已收集約93.25%業權,預期將連同鄰近項目合併發展,據了解,整區發展項目共有7期發展。

資料顯示,上述物業於1957年落成,樓齡約62年,現為4幢相連6層高商住物業,現時規劃用途為「住宅(甲類)」,日後將可重建成為1幢樓高26至28層商住物業,當中地下1樓部分將作為商舖發展,而會所部分位於2及3樓,樓上則為住宅部分。



大角咀嘉善街1號、博文街2號及大角咀道39至53號。資料圖片

10月份私宅竣工量按月急挫43%

香港文匯報訊 根據屋宇署今天最新發表的資料月報顯示,今年10月份全港共有6個私人住宅項目,合共2,074個單位落成(以屋宇署發出估用許可證的樓宇數量為準),為今年單月次高,但較9月份的3,635伙急跌43%;至於,今年首10個月累計只有12,174伙私宅落成,較去年同期的13,086伙按年減少近7%,為近三年同期最少,並佔差估署全年預測的20,420伙只有約59.6%。

資料顯示,10月份本港共有6個私宅項目正式落成,當中較具規模包括白石角「嘉熙」,涉及1,122個單位;其次為白石角「雲匯」(2期),涉及單位伙數640個;至於其他中小型項目包括西灣河「逸理」(144伙)、半山摩羅廟街18號(92伙)、西半山「大學閣」(75伙)及上水粉錦公路項目(DD100 Lot 1909)(第2部分)(1伙)。

新界落成量最大涉7727伙

按地區劃分,今年首10個月以新界區的落成私宅單位數量較多,該區共有24個項目落成,涉及單位總數7,727伙,佔同期整體私宅落成量約63.4%;九龍區有10個項



屋宇署資料顯示,今年首10個月累計有12,174伙私宅落成,為近三年同期最少,並只佔差估署全年預測的20,420伙約59.6%。資料圖片

目落成,涉及單位總數2,700伙,佔同期整體約22.2%;至於港島區則有17個項目竣工,涉及單位總數1,747伙,佔同期整體約14.4%。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示,受一手空置稅影響,發展商調整施工進度,今年首10個月的私人住宅落成單位只有12,174個,僅佔差估署全年預測的20,420伙約59.6%,整體竣工進度落後預期。

全年落成量或接近1.6萬伙

而今年餘下兩個月仍有個別焦點項目可望趕及落成,當中包括屯門「上源」(1,154伙)、西營盤「翰林峰」(645伙)、大角咀「利奧坊·凱岸」(514伙)、西營盤「63 Pokfulam」(350伙)等,加上其他中小型項目,估計2019年全年落成量有機會接近1.6萬伙水平,料低於差估署所預測的約2萬伙水平。

代理：新盤貨尾 三房戶佔近五成

香港文匯報訊 樓市寒冬,市民入市心態審慎,出現中小型單位銷售表現略勝三房大單位。據中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,三房單位貨尾量連續4個月錄得升幅,11月份新增449個,推高現有貨尾量至4,438個,佔全港總貨尾單位近五成,是自2017年10月有紀錄以來首次升破4,000

個水平。三房貨尾供應集中於新界區,新界東有1,797個,新界西有1,229個。而九龍亦有1,369個,港島只有43個。

按房型計,11月份只有開放式及一房貨尾錄得按月跌幅,貨尾量最新錄1,633個,按月減127個。當中四區貨尾同樣錄得跌幅,新界西按月減266個,現有貨尾408個。九龍按月減33個,現有貨尾450個。新界東按月減29個,現有貨尾176個。港島按月減6個,現有貨尾599個。

全港兩房及三房貨尾,只有新界東錄得跌幅,按月減96個,貨尾量有2,314個。九龍及新界西分別按月增263個及257個,現有貨尾2,530個及1,891個。港島貨尾量繼續維持於143



樓市寒冬下,門檻較高三房大單位貨尾量上升。資料圖片

九龍貨尾達3408個

2019年11月份的統計。按房型計,兩房及三房新盤貨尾單位累積有6,878個。開放式及一房新盤貨尾累積1,633個,四房或以上貨尾累積1,386個。按分區計,港島區新盤貨尾有894個,九龍有3,408個,新界東有2,953個及新界西有2,642個。

上述數目是從2016年及以後首次推出的新盤中,選取120個項目統計;合共69,934個單位。推盤量以整個項目總單位數為準,並非計算單單上的單位數目。項目售出比例是以「一手住宅物業售出貨訊網」上的售出登記數除以推盤量。

星漣海最後20伙推1090天先住後付

香港文匯報訊 新盤未受節日外遊影響,繼續推盤。當中長實馬鞍山星漣海累售逾95%單位,套現逾83億元,目前尚餘最後20伙。發展商長實公佈,為項目推出先住後付的「SUPER-1090」付款計劃,買家可於簽署臨約後180天內支付20%樓價可率先入住單位,餘下八成樓價則可延期至臨約後545天內支付,其間不須繳付佔用

許可費用。同時買家亦可申請延遲成交及繳付成交金額餘款至臨約起計1,090天,惟買家須再繳付5%樓價及於其間繳付每季佔用許可費相等於成交金額0.75%和其他費用。

長實高級營業經理楊桂玲指,選用新付款買家認購指定單位可獲邀請認購住客車位,及買家首個認購住客車位可享特設優惠付款辦法。

仲量行：中環寫字樓空置率見逾4年高位

香港文匯報訊 仲量聯行昨天公佈《香港地產市場觀察》指出,本地社會運動和經濟不明朗因素持續影響香港各個寫字樓市場,導致各區租賃活動疲弱。值得一提的是,中環、灣仔/銅鑼灣及尖沙咀等核心寫字樓市場空置率均持續上升。

整體寫字樓租賃市場錄得91,900平方呎的負吸納量,導致整體空置率升至5.9%。11月寫字樓租金跌勢持續,每月平均租金按月下跌0.6%至每平方呎73.9港元。中環市場自2018年10月以來每月均錄得負吸納量,11月空置率更升至逾四年高位,達到3.5%。不過,仲量聯行預計儘管需求有所下降,本港寫字樓租賃市場仍可於今年錄得逾100萬平方呎的淨吸納量。

部分租戶遷離中環

仲量聯行商業部主管鮑維歷(Alex-

Barnes)指出,月內租戶紛紛於區內尋求更具成本效益的辦公地點,而租賃活動亦主要受這個趨勢所主導。除了租戶繼續傾向在中環區內物色更物有所值的辦公地點外,港島東和九龍東等非核心區市場空置率亦見下跌。

其中一宗主要成交為華融(澳門)據報已承租太古廣場一座20,300平方呎樓面,而國信證券則已承租該座13,500平方呎樓面。兩者均是從中環甲一級寫字樓遷出的租戶。

仲量聯行大中華區和香港研究部主管黃志輝表示,由於內外環境因素繼續影響投資氣氛,寫字樓投資市場持續淡靜。最近成交的數個單位均以折讓價出售。不過,鑑於香港樓市在受壓的情況下仍能維持穩健,故現時大部分潛在買家均持觀望態度。我們預計,明年本港寫字樓投資市場將聚焦具增值潛力的物業。

甲級寫字樓空置率

日期	整體	中環	灣仔/銅鑼灣	港島東	尖沙咀	九龍東
2019年11月底	5.9%	3.5%	4.2%	2.8%	3.9%	12.8%
2019年10月底	5.8%	3.3%	4.0%	3.0%	3.5%	12.9%

資料來源：仲量聯行研究部