

# 康城地價新高 9個月貴27%

## 第13期每呎3600元 總補地價55.68億

港鐵將軍澳日出康城13期昨日正式推出招標，消息指項目補地價55.68億元，按可建總樓面約154.67萬方呎計算，每呎補地價高達3,600元，創整個日出康城項目最貴紀錄。疫情下仍然調高補地價，測量師相信有其原因，由於該區發展日漸成熟，商場亦已局部開放，加上近期區內新盤銷情理想，樓價不斷上升，令項目有條件調高補地價。再者，13期屬於該區最後一期，兼且近鐵路及商場，故市場普遍認為補地價屬合理水平。

■香港文匯報記者 顏倫樂

港鐵發言人公布，旗下將軍澳日出康城13期昨日正式推出招標，將於10月29日截標。消息指，項目招標文件中披露補地價為55.68億元，每呎補地價約3,600元，呎價創下區內新高。翻查過去記錄，去年12月底招標的12期，每方呎補地價為2,835元，換言之今次13期每呎補地價足足較12期高出765元或27%。

### 區內發展成熟 有昂高賣條件

過去日出康城一帶最貴項目為去年4月招標的11期，每呎補地價為3,194元，13期將補地價紀錄推高406元或13%。除補地價外，招標條款中亦提到項目固定分紅比例為15%或以上，與12期相同。發展商須再出「入場費」競投，出價最少5億元，價高者得。市場估計，最終可能有發展商以高分紅競逐發展權，入場費亦會成為中標與否的關鍵。資料顯示，日出康城第13期為整個康城站項目最後一期，位於康城站西北面，是過去15年來同區規模最大的一期，可建樓面上限約154.7萬方呎。招標文件提到，項目可分兩期發展，提供單位數量介乎1,667伙至2,550伙。

普籍執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，日出康城一帶近年發展越見成熟，近期商場更已局部開放，而且新盤銷情理想，個別新屋苑高層呎價更已

達到2萬元，故政府據此調高補地價亦無可厚非。加上疫情下，現時樓市最受影響板塊為工商舖等物業，住宅市道受影響較輕微，亦為政府調高補地價提供理據。

他表示，雖然今次每呎補地價金額高於過去各期，但鑑於屬康城最後一期，而且接近鐵路及商場，有地理優勢，認為補地價屬合理水平，相信招標反應理想。但畢竟項目規模較大，單講補地價已近56億，尚未計分紅或入場費等，最後埋單投資總額或過百億元，預計不少發展商會選擇合組財團入標。

### 項目總發展成本料達108億

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓亦指，因應項目屬最後一期，靠近康城站兼望海景，而最近新盤反應良好，相信各發展商入標出價會更加進取，把握最後機會。以地皮總價計，該行估計康城13期市值約100億至108億元，樓面地價約每方呎6,500至7,000元。

事實上，項目日前截收意向書，反應已非常理想，其意向書數目多達35份，創出區內新高紀錄，大中小型地產商都表達興趣，包括長實、新地、恒地、新世界、會德豐、南豐、華懋、中海外、碧桂園、龍湖、遠東、麗新、帝國集團、英皇、其士國際、爪哇集團、旭輝控股等，港資、中資齊齊落場，相當熱鬧。



■日出康城13期位於SEA TO SKY旁邊，望海之餘，規模亦是整個康城之最。資料圖片

### 日出康城賣地記錄

地點	總樓面(方呎)	每呎補地價(元)	中標財團	地點	總樓面(方呎)	每呎補地價(元)	中標財團
夢幻之城1期(首都)	150.4萬	1,541	長實、南豐	日出康城8期(SEA TO SKY)	104.4萬	2,830	長實
夢幻之城2期(領都、領凱及領峯)	333.3萬	2,418	長實、南豐	日出康城9期(MARINI)	112.1萬	2,545	會德豐
日出康城3期(緻藍天)	138.3萬	2,410	長實、南豐	日出康城10期	81.1萬	2,044	南豐
日出康城4期(晉海)	131.6萬	2,059	新地	日出康城11期	95.6萬	3,194	信置、嘉華、招商置地
日出康城5期(MALIBU)	110.1萬	1,874	會德豐地產	日出康城12期	96.1萬	2,835	會德豐地產
日出康城6期(LP6)	147.4萬	2,269	南豐、遠洋	<b>日出康城13期</b>	<b>154.7萬</b>	<b>3,600</b>	/
日出康城7期(MONTARA)	123.5萬	3,147	會德豐				

製表：記者 顏倫樂

## 金管局：供樓負擔比率升至86.6%

香港文匯報訊(記者 黎梓田)金管局最新發表半年度報告回顧樓市表現，指住宅市場在第1季表現淡靜，但當限制公眾聚集的措施於5月逐步放寬後，地產商陸續恢復推售新盤，二手潛在買家亦恢復購樓，令第2季度住宅成交量較第1季度增長67%。其後，隨着疫情個案增加，市場再度放緩，每月平均成交7月至8月期間減少至約5,250伙。不過，置業負擔能力於上半年進一步趨緊，第2季樓價與收入比率達18.8，即代表一般家庭即使完全不消費，也要儲近19年錢，才買得起約520方呎單位。

### 大單位價格增長較快速

二手市場樓價自去年5月的高位下跌4.7%後，在今年3月至6月期間回升約2.2%。其中，大型單位(面積約1,076方呎或以上)價格增長速度較中小型單位(面積小於1,076方呎)為快。近期市場數據顯示樓價於7月至8月期間稍為回軟。

金管局又表示，隨着樓價有所回升及家庭收入放緩，置業負擔能力於上半年進一步趨緊。第2季樓價與收入比率達18.8，而1997年的峰值則為14.6。收入槓桿比率亦升至86.6%，遠高於其長期平均值。此外，租金有所回落，回報率於7月回落至1.8至2.4%的低位。

### 銀行爭按恢復現金回贈

金管局續指，最近數月香港銀行同業拆息有所下跌，新造按揭平均利率於7月下降至約1.8%的低位。由於按揭市場競爭激烈，部分銀行在8月底再次提供現金回贈。

雖然疫情及經濟衰退加劇為樓市帶來下行風險，但金管局自2009年以來推行的宏觀審慎監管措施，新造按揭的供款與收入比率於1月至7月期間維持在大約36%的低位。而7月新造平均按揭成數為58%，仍低於採取相關措施之前64%的比率。

## 社署購社福處所 邀業主放盤

香港文匯報訊(記者 黎梓田、梁悅琴)政府在去年《財政預算案》中建議，撥款200億元購置60個物業，以提供設立超過130項社福設施。社會福利署昨宣布，昨日起展開第一階段購置私人處所以提供福利設施計劃，業主如持有有可能合適及可供出售的非住宅物業，可向產業署提交放售建議，首批將於10月27日截止。資料顯示，第一階段購置工商物業涉資約89.26億元，總樓面面積約234,530方呎。

### 首批涉及11項物業

據產業署資料，第一階段擬購置作福利設施分布在全港18區，涉及55項物業，面積介乎1,378至8,288方呎，總樓面約234,530方呎。當中，首批擬購置作福利設施分布于油尖旺區、中西區及北區，涉及11項物業，面積介乎1,463至6,738方呎，用作長者鄰舍中心、長者地區中心、展能中心、綜合職業康復服務中心、特殊幼兒中心、殘疾人士地區支援中心及綜合家庭服務中心。

社署發言人表示，該署將在2021至23年前分三期購置處所，以在全港18區設置約160個福利設施，擬購置處所包括商業樓

宇、寫字樓或活化工廈樓宇。第一批物業在2021年以89.26億元購入，最後一批則將於2023年購置，最早能在2024至25年投入服務。

### 李根興：「送錢給業主」

盛匯商舖基金創辦人李根興指，政府第一階段購置呎價超過3.8萬元，較一般舖位呎價偏貴，因即使金鐘力寶中心呎價只是2萬元。又認為，90億元相等於1個月的商舖市場成交額，對市場有正面刺激作用，料舖價跌幅將收窄，形容此舉有如「送錢給業主」。

雖然政府出手購舖，但李根興相信舖市不會止跌，只會跌少點。現在有很多蝕讓的放盤未有承接，大市依然受中美貿易戰、社運及疫情影響，負面力量遠遠大過政府的入市。加上許多業主「急用錢」低價沽舖，料10月至11月的蝕讓個案會更多，並預期舖市售價在年底前會再跌大約5至10%，核心位約15%，民生位則較平穩。

他認為，舖市價格要等到下年農曆新年後才有反彈，屆時政府公布中標，正式落實業主收到錢，到時會是更大的刺激作用，才有真正的觸底回升。

## 128 WATERLOO 貼市價推售



■萊蒙蘇諾豪(左)指，傳統豪宅區供應較少，加上區內全新物業不多，相信128 WATERLOO銷情理想。



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)萊蒙國際及俊和合作發展、樓花期約一年半的何文田128 WATERLOO昨日貼市價公布首張價單共50伙，折實平均呎價27,676元，與目前區內一、二手樓成交呎價相若，342方呎一房折實入場782.8萬元。

### 一房782萬入場 或提價加推

128 WATERLOO共有107伙，首張價單共有50伙，包括一房至兩房連儲物室單位，面積331-579方呎，提供120天即供最高15%折扣，折實782.8萬至

1,776.9萬元，折實呎價22,338元至32,249元。萊蒙國際銷售及市場總監蘇諾豪形容項目開價屬「起動價」，旨在起動區內市場。該盤已於昨日起開放示範單位，今日起收票，部署10月初推售，將視乎銷情，有機會提價加推。

### 發展商提供最高80%一按

發展商提供一按，樓價1,800萬元或以上最高造80%一按，樓價1,800萬元以上但在3,000萬或以下最高造75%一按，樓價3,000萬元以上最高造70%一按。一按

貸款期最長25年，首24個月的按息均為P-2.5%(P為5.375%)，其後分別為P+2.615%、P+2.375%及P+2.125%。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，項目與同區新盤相比有約15%折讓，估計發展商因疫情關係提供折扣，並把握十一黃金周檔期銷售，促使首張價單以價取勝，屬疫情起動價。美聯物業住宅部行政總裁布少明亦表示，項目折實平均呎價比同區新晉屋苑有約10%折讓，料有不少投資客捧場，預期佔比約30%至40%。

## 名日·九肚山最快下月推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)沙田區新盤將掀大混戰，正當新世界夥港鐵合作的大圍站項目第1期今日命名，有望10月推售之際，長實正待批預售的沙田九肚山亦有10月出擊。長實執行董事趙國雄認為，同區有另一新盤將推售，有助帶動氣氛，今年推出的中、大型新盤單位不多，認為兩個項目買家定位不同，預計市場反應都會不錯。

### 沙田同區盤推售帶動氣氛

長實地產投資董事黃思聰指出，名日·九肚山由244伙分層單位及22座洋房組成，分層單位涵蓋2房至4房，面積約470至1,220方呎，當中3房及4房的單位佔整體近八成，預計關鍵日期為2023年第一季。他續稱，區內全新豪宅今年供應不



■長實趙國雄(左)及黃思聰(右)。

境。他認為，市場需求強勁，今年推出不少細戶型單位都受市場歡迎，預計今年樓價波幅將介乎升跌5%。

被問到為何不推售早已獲批入伙紙的中半山波老道21號豪宅，黃思聰稱，項目為港島區超級豪宅，希望做到盡善盡美才以現樓形式推售。趙國雄補充指，項目有機會下季推出。

### 趙國雄稱「盡力」投兩地王

對於發展局將山頂文輝道豪宅地皮「一拆二」招標，又計劃推出中環海濱商業地王。趙國雄指，即使兩幅地皮同期推出及競標，集團都有足夠實力競投，「每一幅地都想投到，會盡力做」。又稱，文輝道豪宅地皮「一拆二」，一來可增加不同發展商的競投興趣，二來對中小型發展商競投機會亦較大，估計招標反應熱烈。