

會地奪康城九期投資百億

膺將軍澳大地主 七地總供應逾7000伙

會德豐地產在將軍澳已囤儲重兵，2015年除夕日再下一城，奪得將軍澳日出康城第九期發展權，一躍成為將軍澳大地主，連該期約百億元投資在內，在區內總投資近500億元，供應單位逾7000伙。

大公報記者 林志光 梁穎賢

會地過去一年投地取態未夠勇猛，雖然在官地場上未有任何進帳，但卻傾將軍澳，繼2015年中投得日出康城第七期後，昨日港鐵（00066）公布日出康城第九期物業發展項目合約由會德豐有限公司之附屬公司Ever Merits Investments Limited成功投得。

十四月內三奪康城項目

此亦是會地自2014年11月至今，十四個月內三度奪取日出康城項目。

會地常務董事黃光耀收到除夕賀禮後隨即公布喜訊，喜言集團非常高興投得觀地，項目臨海兼向南，位置優越。上址可建總樓面超過110萬方呎，可建單位伙數超過1700伙，擬建開放式至四房戶，提供多元化選擇，兩房戶為項目主打，預計總投資額近100億元，預料60%至70%單位享有海景，比例算高。預計上址最快可於2018至2019年開賣。

會地投得上址後進一步鞏固將軍澳大地主地位，集團在該區已坐擁三期發展權，總投資額達240至250億元，黃稱反映集團對該區前景樂觀，並認為三個項目能夠產生協同效應。三期總樓面約300多萬方呎，可建近4700伙，規模等同約1.7個港島鰂魚涌南豐新邨。而最先投得的五期發展權，預料最快2017年亮相。

第九期屬純住宅發展，建三幢樓高約56至57層的大廈，提供由1250至1780個單位，平均單位面積可由約630方呎至900方呎不等，方便發展商因應市場需求及市況轉變作出調整，另要興建一所幼稚園暨幼兒中心校舍，樓面涉約8719方呎。

供應超過區內總數四成

會地自2012年開始首次闖入將軍澳後，便連年大灑金錢，於該區不斷搶奪土地，先於將軍澳南市中心區拿下四幅住宅地後，又於去年開始進軍日出康城區，港鐵期間共推出日出城六個上蓋項目招標，該公司至今已奪半，成為至目前止，區內未來六年，最多單位供應的發展商。

粗略統計，該公司上述七幅土地，總單位供應超過7300伙，總投資額約480多億元。即使減除該公司之前已售出的兩個南市中心項目The Parkside及Capri，尚待賣樓花的單位也有逾6300伙，佔目前該區逾1.44萬伙單位供應，超過四成。

康城尚有7000伙待招標

【大公報訊】記者林志光報道：有超過兩個鰂魚涌太古城規模的將軍澳日出康城，未來兩年內可招標的單位，只餘約7000伙，其中第十期已落實在本季招標。

日出康城是將軍澳線車廠上蓋發展，佔地約35公頃，興建50幢42至59層高住宅大廈，提供約2.55萬個單位。小區內還有約50萬方呎商場、中小學校、幼稚園、老人護理中心及社區會堂等設施，是港鐵（00066）重點發展的小型社區。

自2004年底推出首期後，至今已歷時11年，共推出九期項目招標，批出發展權合約的單位數目超過1.86萬伙，當中首三期發展已落成，涉逾8000伙。

日出康城尚待招標的單位數目約近7000伙，共12幢住宅大廈，可供港鐵在未來一至兩年間，配合政府的土地供應政策及每年供地目標，分三至五期推出招標。

當中涉約1100伙的第十期，發展局局長陳茂波日前已指出，該期已納入政府本季土地供應之一。相信最快可在農曆年後推出招標。至於整個康城的發展期，估計在2023至2024年完成，屆時小社區內居住的人口約七至八萬人。



會德豐地產在將軍澳區土儲		
項目	單位數目(伙)	投資額(億元)
The Parkside*	591	40
Capri*	428	45
至善街項目	800	50至60
68B2區項目	875	80至85
日出康城第五期	1600	90至95
日出康城第七期	1250	50至55
日出康城第九期	1780	100
總數	7324	455至480
*The Parkside已沽清單位 Capri已售約九成單位		

太古城兩房「則王」劈150萬沽

【大公報訊】記者林惠芳報道：2015年最後一天，二手仍以劈價告終，鰂魚涌太古城兩房「則王」於除夕日狂劈150萬元，以830萬賣出，較今年高位呎價16.5%，創今年兩房則王新低；投資者也看淡後市付額外印花稅（SSD）沽貨，以360萬元沽出藍田居屋康華苑兩房戶，只賺約9萬元離場。

中原高級資深分區營業經理張光耀透露，太古城南山閣高層F室，實用面積582方呎，為屋苑熱搶兩房則王，原業主去年九月放盤，叫價980萬元，見太古城近期成交價屢創新低，昨天除夕日決定減價150萬元以830萬元沽出，實用呎價14261元，較夏宮閣中層G室分層則王最高價995萬元，大幅回落16.6%，創太古城兩房則王2015年新低。太古城於上月份暫錄11宗成交，平均實用呎價14800元。

利嘉閣地產高級經理鮑允中指出，九龍灣淘大花園B座高層02室，實用面積389方呎，望煙花海景及獅子山景，屬罕有的優質單位，原業主八月份放盤索價580萬元，輾轉劈價至485萬元成交，累計減幅16%，實用呎價12468元。

有投資者也看淡後市付SSD離場。世紀21董事謝寶昭表示，藍田康華苑B座高層08室，實用面積380方呎，兩房間隔，投資者於2014年5月斥304萬連地價買入，去年11月索價410萬放賣，放盤約兩個月，即劈50萬以360萬連地價沽出，帳面賺56萬元，但扣除10%的SSD、釐印費及佣金等開支，料賺不足9萬元。二手豪宅亦持續失勢，九龍塘畢架山一號有業

主狂劈1300萬沽貨。中原地產高級分區聯席董事余社朝表示，畢架山一號七座高層C室，實用面積1107方呎，擁正南煙花景，連車位，去年九月份索價3800萬元放盤，連環劈價至2500萬元沽出，實用呎價22584元，減幅達34.2%，較十月份同類景觀單位呎價回落約16%。

►鰂魚涌太古城兩房「則王」賣830萬，創屋苑去年同類新低

喜雅複式戶售2080萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：房協北角丹拿山富貴長者屋僑悅展開招租前夕，旗下最後一伙可供發售的私樓長沙灣喜雅複式戶，於除夕日帶來喜訊，透過招標成功以2080萬元售出，應是房協私樓第三個單位破2000萬元，惟呎價1.44萬元則較屋苑2015年5月售出的同類特色戶實呎1.460萬元略平1.3%。喜雅複式戶沽出後，標誌房協私樓銷售已告一段落。

前日截標的長沙灣喜雅第一座35及36樓D室複式戶，交易已上載至成交紀錄冊，確認售出。單位面積1442方呎，連267方呎平台及1個車位，作實以2080萬元售出，是繼宵箕灣樂融軒兩伙特色戶各售逾2635萬元及2521萬元後，屬房協私樓歷史上第三伙破2000萬元的成交。惟呎價達1.44萬元，卻較2015年5月樓



市高峰期間屋苑二座另一伙特色戶呎價1.46萬元略低200元或1.3%。

隨着上址最後一伙售出，標誌房協位於長沙灣的五個「喜字系」項目以及樂融軒的私樓銷售正式告一段落。

此外，利嘉閣統計，2016年全港將有90個全新一手私宅項目，涉逾三萬伙有待出籠，惟實際推出數量則需視乎市況及發展商的部署，初步估計較貼近實際的推盤量約為1.9萬伙，較去年實際推盤量約1.67萬伙增加13.5%。供應量排山倒海，加上本港年內較後時間有機會跟隨加息，樓市有下行壓力，預期今年發展商將求量不求價，傾向採取薄利多銷的策略，上半年推出的新盤定價料仍將吸引。

CCL三個月挫逾7%海嘯後最深

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價持續整固，中原城市領先指數（CCL）連跌七周，終失守136點支持位，最新報135.89點，三個月累計跌幅共7.2%，為2008年金融海嘯後跌幅最深，拖累全年升幅收窄至2.6%，但仍跑贏股市。中原預料，整個調整期樓價將跌15%。

反映樓價走勢的CCL最新報135.89點，按周跌0.71%。綜觀過去12周，CCL只有一次出現升幅，其餘11周報跌，累積跌幅達7.22%，是2008年金融海嘯後跌幅最大、時間最漫長的一次調整。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL已跌穿首個支持位136點，2015年埋單計只升2.59%，但調整尚未結束，CCL將下試120點第二個支持位，預計整個調整期將下調約15%水平。

十大屋苑年交投跌39%

值得留意，CCL八大指數再次齊齊下跌，為過去12周內第四次出現，由於2015年12月中旬美國聯儲局確認加息後，本港二手樓價跌勢未止，有關影響將於今年一月上旬的CCL反映。

除了CCL外，中原大型屋苑領先指數（CCL Mass）報136.6點，按周跌0.82%。而CCL中小型單位報134.99點，按周跌0.78%，兩項數字齊創48周新低，更一同連跌七周，分別累跌7.84%及7.71%。按地區劃分，九龍區樓價率先按年倒跌，九龍CCL_Mass報132.12點，按年下跌0.6%；至於港島區、新界東及新界西分別按年升2.48%、3.65%及5.88%。



◀CCL樓價指數三個月累跌7.2%，為金融海嘯後跌幅最深

中原地产統計全港十大主要屋苑，2015年12月份共錄得成交96宗，按月上升6.7%。總結2015年十大屋苑成交數據，全年錄2149宗成交，較2014年下跌38.7%，為2006年有紀錄以來新低。

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示，2015年主要受股災影響，加上外圍經濟前景不明朗等因素，市民大多對後市睇淡，隨着美國踏入加息周期，買家紛紛抱遲買會平心態，入市意慾低企，加上2015年交投主要以一手主導，令二手交投明顯回落，2015年12月份受聖誕新年假期氣氛影響，買家大多擱置入市，

令交投維持低水平橫行，只有個別減價幅度較大之業主才有機會吸引買家入市。

另外，「上車天堂」沙田第一城於2015年交投插水。中原地产資深區域營業經理黎宗文謂，沙田第一城2015年只錄289宗買賣，按年回落39.9%，2015年12月份平均實呎11667元，按年下跌9.6%，受加息及新盤搶客影響，今年呎價或再跌10%。

現時該屋苑約有200伙放盤，入場費約360萬元，預期今年交投量持續橫行，維持每月約30至40餘宗水平。

西環舊樓准強拍底價7.5億



◀西環卑路乍街三十四至三十四號B的保發大樓，獲土地審裁處批出強拍令

【大公報訊】記者林志光報道：在西環收購多個舊樓項目的新地（00016），其中位於卑路乍街34至34號B的保發大樓，日前獲土地審裁處批出強拍令，進行公開拍賣以統一業權發展，底價為7.5億元。

當政府於多年前落實興建西港島線，各發展商便在西環密密進行收購舊樓，其中新地也有多個項目，包括正在發售中的Imperial Kennedy及明德山等，而保發大樓因收購時受部分業主叫價強硬或不願出售物業，只購入約82%業權，令其重建延後。不過，因該廈去年樓齡剛達50年，申請強拍門檻的業權可由九成降至八成，所以新地便即於2014年中向土地審裁處提出申請，而持有該約18%業權的小業主有九個，包括四間有限公司及五位人士。

不過，在排期聆訊期間，新地已跟其中三名業主達成收購協議，另於去年中展開聆訊時，又購入另一業主所持物業，令新地所持的業權達96.55%。

在計算該舊樓的重建價值時，土審裁判官接獲以同區四個新盤Imperial Kennedy、Lexington Hill、浚峰及加多近山的銷售及其即付款計劃作樓價參考，最後釐定出其底價為7.5億元。有關強拍估計在三個月內完成。

保發大樓於1964年落成，為約十層高的商住舊樓，佔地約8822方呎，地契租期達999年期，可作商業或商住發展，如發展商住大廈，可建樓面約逾八萬平方呎。不過，該大樓旁的天成工業大廈及卑路乍街32號舊樓，據悉，已有大發展商收購，如彼此能合作發展，發展規模可擴大兩倍。

龍門三房租金高位插13%

【大公報訊】二手租金低處未算低，屯門龍門有三房戶剛以1.75萬元租出，較高位呎租12.5%；另灣仔懿匯一房單位月租僅1.93萬元，創屋苑同類型新低。

中原地产分行經理鍾宏達表示，龍門二期（座座）室，實用面積661方呎，採三房套間隔，剛以每月1.75萬元租出，實用呎租僅26.5元，為2015年12月份最低呎租成交，較同類三房單位2014年高峰月租兩萬元，更大幅回落約12.5%。據了解，業主於2013年12月以601.58萬元一手買入上址，租金回報約3.5厘。他表示，龍門上月暫錄約10宗租務成交，平均實用呎租28元，屋苑有約70伙放租盤，不少是鎖匙盤及快將交吉單位，臨近農曆新年，業主普遍願意下調租金，務求盡快將單位租出。

此外，美聯物業助理區域經理張煒礪表示，灣仔懿匯租盤充裕，陸續有業主趁年底前低價放租單位，其中三座低層C室，實用面積441方呎，採一房間格，以約1.93萬元租出，實用呎租43.8元，創同類單位新低。據了解，業主於2013年12月以約872.32萬元購入上述物業，租金回報率約2.7厘。