最少七家發展商組財團競逐
日出五期收六份標書倍增

將軍澳雖是供應重災區，但觀乎最新區內新盤銷售均見熱捧，為發展商注入強心針，奮起競爭昨日截標的同區日出康城第5期住宅項目，港鐵（00066）公布為此收到6份標書，會盡快公布結果。反應遠勝上半年招標的第4期，標書數目多1倍。

大公報記者　林志光

日出康城被視爲難得的大型住宅群項目，大衆一直看好其長遠前景，不過，基於配套遠遠落後之故，其潛力未得以反映之餘，更因日出康城已落成的第1及2期住宅，樓價升幅遠低於同區，令發展商對此有所戒心，所以即使上半年招標的第4期，補地價僅約2000多元，反應也遠不如過去數年由政府招標出售的逾10幅將軍澳南土地，當時僅得3大發展商新地（00016）、長實（00001）及恒地（00012）入標，最終由新地投得。

長實過去兩年未成功買地

政府爲能盡快增加短期房屋土地供應，遂跟港鐵再以更低地價以吸引發展商參與發展。剛於昨日截標的日出康城5期，其每呎補地價低至不足1900元，較第4期少約9%。而且，發展商過去數月接連促銷的同區天晉Ⅲ A及B期，和THE PARKSIDE，成績理想，均反應市場對將軍澳盤的承接強而有力，可減輕發展商對區內供應過量的過分擔心，因此，日出康城5期的截標反應不俗，6份標書涉及最少7家發展商參與其事，其中嘉華國際（00173）及信置（00083）合組財團，跟長實及新地等決一高下。該期標書數目，除較第4期多一倍外，亦好過第2及3期。

嘉華地產發展總經理尹紫薇認爲，第5期位置接近港鐵康城站出口，且還可連接興建區大型商場，單位景觀也不錯，補地價合理，故入標競投。至於發展商負責興建的公共運輸交匯處，所涉成本，會反映在與港鐵的賣樓分紅之中。

有業內人士認爲，由於第5期跟第3期緻藍天，港鐵當年原應是視爲同一期的發展，只因當初要回應輿論，鐵路項目以便中小型發展商也有參與機會的要求，才將其一分爲二。故此，於07年投得發展權的長實及南豐財團，應對第5期抱有極大的爭勝之心，兼且今年瘋狂出貨的長實，過去兩年從未成功買地，現實有開始補充土地儲備的必要。

22家發展商遞交意向書

日出康城5期爲一個純住宅發展項目，除補價低外，港鐵今次招標條款也較過往優惠，如不設入場費及只設最低10%的賣樓收益分紅，將可令致流標的風險減至最低。該期之前有22家發展商遞交發展意向書，不過，由於要爲港鐵興建一個逾10萬方呎的大型公共運輸交匯處，具有此發展經驗的發展商不多，令部分中小型發展商打退堂鼓。

▼日出康城第5期住宅項目位置（圖中前方空地）
大公報記者 林志光攝

◀長實代表遞交標書
大公報記者 林志光攝

◀嘉華地產發展總經理尹紫薇遞交標書
大公報記者 林志光攝

日出康城五期項目資料

地皮面積	200,200方呎
總樓面	1,101,545方呎
住宅幢數	3幢
總單位量	1,600伙
補地價	20.6425億元
每呎樓面補地價	1,874元
完工日期	2020年
入意向發展商	長實，南豐，新地，恒地，信置，嘉里，永泰，會德豐地產，新世界發展，資本策略，泛海國際，麗展及英皇等22家
入標財團	新地，長實，恒地，會地，嘉華夥信置等共6家

日出康城六期或短期內邀意向

被視將軍澳最大供應蘊藏量的日出康城，亦成政府應對短期供應不足的救星之一，因此，港鐵已籌備日出康城第6期於短期內邀請發展商遞交意向書及入標。

政府責成港鐵多推鐵路上蓋項目及市建局推出市區重建項目。本季港鐵便要負責推3個的目標，提供可建住宅單位約4600個，佔政府本季總供應近69%。其中2個便在日出康城。

基於日出康城第6期發展內容，與今年上半年已有結果的第4期，及剛截標的第5期，均是住宅發展，在計算上不會出現太大偏差。而且，港鐵與長實極有默契地推遲緻藍天的銷售時間，爲港鐵跟政府在磋商補地價上有較穩定的空間。

有消息指出，第6期補價計算已進入最後階段，港鐵會在成功批出第5期發展權後，便隨即展開第6期的招標程序，邀請發展商就項目遞交意向書及入標。

第6期規模與第五期相若，提供約1500伙，樓面逾100萬方呎。

除日出康城外，港鐵更有野心於本季內重推曾兩度流標的天水圍輕鐵天榮站項目，該項目可提供約1500個單位。

緻藍天出擊下月賣

長實（00001）部署多時的日出康城緻藍天開售有眉目，趁日出五期截標明正言順出場，鐵定最快下周上樓書下月開賣。

長實執行董事趙國雄表示，集團今年壓軸出場的緻藍天終敲定開賣時間表，鐵定最快下周上樓書下月發售，年內只會推售半數約700至800伙，其餘保留明年應市。

趙解釋該盤遲遲不推的原因，原來如意算盤一心要等日出康城五期截標後才出籠，目的「唔想畀人用樓盤開價計到入標價」。

將軍澳區成土地及住宅供應糧倉，單是今年已有3盤先後應市，會地THE PARKSIDE仍在開賣中，緻藍天或撞期開賣。趙國雄稱，開賣中樓盤所在地與日出康城份屬兩個區，無可否認該些新盤所在地位置配套較方便，賣點在於近港鐵沿線，但屬舊區；相反緻藍天「賣環境」，兩區客源有別。

至於昨日截標的日出康城五期，趙國雄指長實已入標，今次有否再拍老伴南豐，趙笑稱「咁你要自己問人」。

另新地（00016）將軍澳天晉ⅢB加推33伙，售價最平爲1A座5樓F室499.8萬元，呎價1.4萬元；售價最貴爲1B座25樓A室1884.3萬元，呎價17726元。

◀周大福擊退跨國品牌DKNY，搶入新港中心地舖

周大福搶佔廣東道地舖

儘管奢侈品消費市道放緩，但本港珠寶零售商周大福無懼後市，今年趁租金升幅放緩連環開舖。繼早前以月租600萬元承租新港中心海防道地舖後，近日再下一城，以月租600萬元擊敗跨國品牌，搶入新港中心廣東道地舖，比舊租調升約60%，預計農曆新年前交舖。

周大福情有獨鍾尖沙咀廣東道一帶舖位，繼今年8月份以約600萬元承租新港中心商場「孖舖」後，新近再設立據點。據喜來登旺舖董事黃偉文透露，周大福珠寶金行早前落實承租尖沙咀廣東道新港中心地下G38E號舖，該舖位建築面積約3500方呎，獲周大福以每月約600萬元租用，平均呎租約1700元，預期明年農曆新年前交舖。據了解，該舖位現時租予跨國服裝品牌DKNY，每月租金約300多萬元，換言之，新租金較舊租上升約60%至70%。

事實上，今年奢侈品銷售有所下調，周大福亦趁租金升幅放緩積極拓展。早於今年8月份，該公司已擴充新港中心商場面向海防道的地舖，由原本租用08號舖，進一步擴充承租毗鄰07號舖，令2舖整合至約3500方呎，有指2舖月租合共約600萬元，呎租約1700元，比原本月租約180萬元大升約2.3倍。

黃偉文又透露，周大福去年已在廣東道設立據點，租用了廣東道86至98號文利大廈地下4及5號舖，平均呎租約2500元。比較之下，現時新租呎租比去年下調約30%，原因是去年租用的文利大廈是單邊舖，位於廣東道及海防道交界，因舖門特闊，故此呎租較高，而今年高消費貨品銷售有所下調，所以現時呎租亦反映了有關因素。

富榮車位售128萬居屋之巔

近年落成的大型屋苑車位供應比例不足，在僧多粥少之下，造就私樓車位造價飆升，連居屋車位也身價暴漲。據土地註冊處資料，旺角居屋王富榮花園，連車位也膺全港之巔，最近已搶至128萬元，創全港居屋車位造價新高。

據土地註冊處資料，旺角居屋富榮花園1期地下單號車位，早前以約128萬元沽出，打破了該屋苑M層雙號車位於今年2月造出的119萬元紀錄，成交價創全港居屋車位歷史新高。據了解，原業主於去年5月以約96.8萬元買入該車位，持貨約1年半帳面獲利31.2萬元，賺幅高達32%。據了解，該車位出售前一直作出租用途，租約剛於11月份屆滿，當時月租爲3600元，現時同類車位市值月租已達3800元。

內地客劈650萬沽君臨大户

一度被喻爲內地客「朝聖地」的九龍站豪宅，在中央打貪之下承接乏力，業主要大劈價才能甩貨。市場消息盛傳，一名內地客剛瘋狂劈價650萬元，以不足4000萬元沽出君臨天下大單位，比市價平約20%，折合實呎僅3.72萬元，比樓下低10層的單位呎價還要平！

火炭御龍山蝕48萬離場

市場消息透露，九龍站君臨天下1座中高層B室，實用1061方呎，建築1455方呎，原本開價4600萬放賣，但受辣招稅兼內地打貪等因素拖累，九龍站交投幾陷癱瘓，該單位一直乏人問津，內地業主爲求沽貨套現，近日不惜大劈價650萬，最終以3950萬元沽出單位，減幅達14%，折合實呎37229元，不但低市價約20%，較樓下10層單位早前成交呎價37407元還要便宜。

據代理指出，現時同類放盤索價約5000萬元，而原業主於2010年以約3100萬元買入物業，扣除釐印費等開支，淨賺約660萬元。君臨天下不乏名人持貨，上述同座高層B室單位，爲中原地產創辦人王文彥於2008年以2780萬元買入，另前香港足總主席康寶駒亦持有該豪宅屋苑物業。

尖沙咀名鑄有銀主盤蝕讓放賣，單位爲低層G室，實用1030方呎，建築1427方呎，索價2600萬元，原業主於2009年以2598.3萬元買入，後淪爲銀主盤，現放售價已屬蝕讓。

開賣時不乏內地客追捧的火炭豪宅御龍山亦錄蝕讓。中原地產副區域聯席董事余志偉表示，火炭御龍山7座高層B室，實用1012方呎，建築1298方呎，單位座向東南，望馬場景，新近以1470萬元易手，折合實用呎價14526元。據了解，新買家爲換樓客，原業主於2008年以公司名義斥1449.1萬元買入物業，持貨約6年，雖然帳面獲利20.9萬元，但扣除釐印費等開支，料合共蝕約48萬元離場。

內地客買豪宅比例下跌

事實上，近年內地客入市本港新盤比例明顯減少。據中原地產研究部資料，雖然九龍區有豪宅新盤開賣，但今年第3季一手豪宅內地買家比例不升反跌，已知內地個人買家佔宗數比例僅22.6%，按季跌3.9個百分點；佔金額比例24%，按季減少3.2個百分點。該行認爲，發展商以優惠推盤，吸引本地買家積極入市，導致內地客比例被壓低。

二手豪宅方面，期內已知內地個人買家佔宗數比例7.5%，佔金額比例爲8.8%，分別按季跌2.7及2.1個百分點。二手豪宅業主不欲大幅減價，令買家流向一手新盤，內地客亦不例外。

上車盤被熱搶，雖然業主群起坐地起價，但買家亦甘願追價入市，新界上車盤荃灣愉景新城有細單位臨場反價，買家均拍板承接。

美聯首席高級營業經理梁仲維表示，荃灣愉景新城有業主臨場反價5萬元，單位爲10座高層B室，實用493方呎，建築610方呎，採2房間隔，反價後以約500萬元成交，折合實呎10142元，買家爲外區客，見該屋苑放盤罕有，故承接作自住之用。原業主於2003年9月以約139.8萬元購入上述物業，帳面獲利約360.2萬元，物業升值約258%。

市區上車盤三球近絕跡

爭崩頭的細價樓成今年樓價升市火車頭，整體樓價今年以來累升近9%，3球樓下的上車盤買少見少，導致細價樓註冊比例11個月連插。10月份價值300萬元的二手登記861宗，佔同期整體二手21%，按月跌0.9百分點，比例連續8個月創新低，11個月連插共14個百分點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，10月份價值300萬元或以下的低價二手私人住宅買賣合約登記錄得861宗，總值19.78億元，宗數佔同期整體二手私宅買賣登記4090宗的21.1%，較9月的22.0%跌0.9個百分點，比例已經連續8個月創歷史新低，並連跌11個月，由去年11月的35.1%降至最新的21.1%，累積跌幅達14.0個百分點。

今年樓市氣氛向好，用家積極入市上車，刺激樓價上揚。中原城市領先指數（CCL）最新報129.61點，與去年12月底的119.07點相比，今年樓價累升8.9%。樓價持續高企，導致價值300萬元或以下的上車盤持續萎縮，細價樓買賣比例下跌至新低。由於樓價維持在高位，預期細價樓佔二手市場比例會在兩成上下徘徊。

新界細價樓今年樓價升幅驚人，但低價上車盤仍集中該區。新界區價值300萬元或以下的二手私人住宅買賣登記期內錄503宗，佔整體細價樓861宗登記的58.4%。

另外，九龍區及港島區的低價二手私人住宅買賣有275宗及83宗，分別佔31.9%及9.6%。期內錄得最多低價買賣登記的頭五名，清一色全是新界屋苑，其中大圍金獅花園錄9宗最多，總值2620.4萬元，平均每伙成交價291萬元。

喜盈三設限購令日內開價

▲The Austine Place示範單位昨日曝光

新一波新盤戰單幢樓天下，兩個九龍區單幢盤日內連環開價過招。房協長沙灣喜字系第二擊喜盈，傳將喜雅的賣樓方法移植至該盤，3設限購令，包括繼續以港人港樓形式發售，不接受公司名，以及限制1人1票；至於興勝創建（00896）佐敦The Austine Place，昨首度向傳媒展示示範單位，首批約30伙，或今日開價。兩盤雖位處九龍，但間隔戶型大不同，前者主打細戶，後者主要大戶，客源無重疊，不存在競爭。

房協喜盈昨日與代理進行誓師，據市息指，喜盈的開賣手法抄足喜雅，房協設下3度限購令，一只限持有香港身份證的居民購入（無需是永久居民），二是不接受公司名義，全面優先照顧港人。至於入票形式，房協爲免製造大量「水票」，只限1人1票，每張表格只限買1伙，傳每票15萬元。同時只接受直系加名及揀樓當日加名，下月初發售。

當年喜雅以同樣方式發售，不靠外援只靠本地薑已搶到爆，市場預期市場剛性需求強，喜盈絕對有捧場客。

市場消息續稱，房協將提供即供及建築期付款外，尚提供二按；示範單位日內開放，明日安排代理參觀及有機會開價，周六正式對外開放，傳代理佣金3%。該盤總共130伙，面積由399至667方呎，主打1至3房，1及2樓設有商舖，住宅部分每方呎管理費3.7元。

The Austine Place現樓賣

另興勝創建佐敦The Austine Place，準備如火如荼。興勝項目管理董事周嘉峰表示，該盤最快今日開價月底開賣，首批最少30伙，項目以現樓形式發售，售價參考同區兩新盤。該盤爲重建項目，總建築面積約5萬方呎，每方呎重建成本約4000元，重建總成本超過2億元，料住宅部分市值約8至10億元。示範單位即日起開放予公衆參觀。

周又謂，集團年初投得的火炭半山豪宅，或於兩年後以現樓發售，項目主打大單位；同系上環服務式寫字樓CentreHollyWood，考慮年底拆售，項目市值近7億元。