

港島輪流採價 康澤每呎1.5萬今年低

【大公報訊】記者林惠芳報導：樓市充斥觀望氣氛，港島私人屋苑輪流跌破底價。炮台山康澤花園低見1.5萬元呎，創今年新低；此外，中產屋苑鯉魚涌康怡花園3房險守千萬，較同類上半年造價回落超過10%。

利嘉閣地產聯席董事邵鈞海表示，康澤花園A座低層03室，實用面積625方呎，屬3房戶，望開揚城市景，原業主於今年8月底放盤，開價1050萬元，累積議價約8.6%，終以960萬元成交沽出，實用呎價15360元。

翻查資料，是次成交呎價屬屋苑本年新低。據大型銀行網上估價資料，此單位估值達1050萬元，意味造價比估值平90萬元。

康怡3房八個月跌10%

港島東指標屋苑之一的康怡花園，本月買賣僅3宗，按月急挫6成，買賣以低價主導，繼2房「則王」跌穿1000萬元後，該屋苑3房身價亦尋底。

市場消息指出，康怡花園K座低層11室，實用面積605方呎，屬3房戶，剛以1020

萬元易手，實用呎價16860元，比估值平40萬元。

翻查資料，L座低層02室同呎戶，今年4月造價達1139萬元，意味是次單位較8個月前同類貨賣平119萬或10.4%。

河畔月租8800元低市價27%

同區居屋康山花園造價同步回落。中原地產首席分區經理楊文傑表示，該行促成康山花園本月首宗成交，單位為康山花園3座中層F室，實用面積592方呎，屬3房間隔，景觀開揚，原業主自由市場叫價

1000萬元，最終以961.8萬元連地價易手，實用呎價16247元，料屬屋苑近9個月自由市場呎價新低。

此外，粉嶺中心B座低層1室，實用面積476方呎，以515萬元易手，實呎10819元，屬屋苑近2年呎價新低。

中小型住宅租金跌勢加快，繼沙田翠華花園月租跌穿9000元後，消息指出，沙田河畔花園B座中層4室，實用面積242方呎，剛以8800元租出，較同類單位近期租金1.2萬元低27%，平絕河畔區，實用呎租僅36.4元，重返約3年前租金水平。



炮台山康澤花園有三房戶低市價近百萬易手

樓市下行 康城第12期補價降逾10%

另削分紅比例要求至15% 即日起招標

本港樓市已隨經濟下行而形成跌勢，政府亦逐步調整地價水平下，港鐵(00066)亦成功爭取其將軍澳日出康城第12期的補地價，較今年初下調逾一成，每呎樓面地價只約2835元，並即日邀請逾30家發展商入標爭奪發展權，以建議分紅比例及標價高低決雌雄，明年2月4日截標。

大公報記者 林志光

日出康城第12期坐落項目大型商場之上，是港鐵於本財政年度最後一個推出招標的鐵路地上蓋項目，上周共有33家本地及內地發展商遞交發展意向書，港鐵昨日正式邀請有關發展商提交標書。

可供應約2000伙

消息人士透露，該期屬純住宅發展，至於項目的補地價約27.25億元，以其可建住宅樓面約96.11多萬方呎計，每呎樓面地價約2835元。

事實上，港鐵早於今年3至4月間推出招標，並由信置(00083)牽頭財團奪得發展權的日出康城第11期，與12期一樣，同在商場之上，兩期發展規模相若，均是約90多萬方呎樓面，和建3幢約50層高住宅大廈，總單位量介乎1217至2000伙，但11期的每呎樓面補地價約為3194元；今次第12期補地價則較之低約11.24%。

有發展商指出，第12期的景觀應較11期略好，但政府卻調低補地價，相信絕對與由5月蔓延至今仍未止息的修例風波有關，加上期間糾纏不斷的中美貿易談判，令本港經濟由盛轉衰，及本港樓價由歷史高位調頭回落，故不單今次補地價下跌，

政府過去幾個月所售官地的地價，也已拾級而下。

餘下鐵路項目補價料續跌

他又相信，港鐵下財年推出的餘下鐵路項目，補價會再進一步沉底。因此，今次出價爭地或相對保守。

據了解，補地價雖已調低，不過，在樓市前景不明下，港鐵提出的招標條款也相對「寬容」，以便吸引更多發展商參與入標，在相互之間競爭下，令港鐵得到最大利益。

港鐵要求分紅比例最少15%，少於日出康城第10期及11期20%的固定分紅；另為爭奪該期發展權的標價設底線，最少要3.5億元。

換言之，發展商必須向港鐵提出分紅比例及標價的爭標配搭，讓港鐵選擇料可為公司帶來最大利潤的組合。

因為中標發展商要負責支付補地價及整個項目的所有建築、行政及推廣等費用，該筆由港鐵收取的標價，發展商可在項目獲批入伙紙，或當賣樓收益超過發展成本後支付，此舉可減輕發展商前期財政負擔。



▲日出康城每呎樓面補地價，由2004年第1期的約由1500多元，升至第11期最高的3194元。至於第12期每呎樓面地價只約2835元，有所回落

日出康城第12期項目資料

地皮面積	逾17.24萬方呎
住宅樓面	逾96.11萬方呎
住宅幢數	3幢
總單位量	1217至2000伙
補地價	27.25億元
每呎樓面地價	2835元
分紅比例	最少15%
標價	最少3.5億元
預計總投資	80至90億元
完工日期	2026年中
入意向書發展商	新地，恒地，長實，信置，新世界，會德豐地產，南豐，華懋，嘉華，帝國集團，英皇，建灑地產，嘉里，其士，爪哇，華潤置地，保利置業，遠展，中海外，中信泰富等共33家

大公報記者林志光製表

Wetland推第3批涉82伙 均價衝破1.2萬

【大公報訊】新地(00016)有見天水圍Wetland Seasons Park的認購登記漸入佳境，昨日再公布第3批共82伙的售價，平均折實呎價突破1.2萬元，不過，該公司重申今次仍是原價加推。

該盤第3批單位分布6、10、16、21及22座，和別墅9，售價由600.54萬至1652.3萬元，呎價12847至16574元，依然維持高達樓價18%的折扣，折實價由492.44萬至1354.88萬元，平均折實呎價約12036元，較第2批84伙及首批142伙的平均折實呎價11698元及11388元，高約

2.9%及5.7%。不過，新地指，今次推出的單位，有更多特色單位，達16個，故平均呎價略為提高，實際上是原價加推。

新地代理總經理胡致遠表示，該盤目前的認購反應理想，自上周五至今，已暫錄逾3000票登記。入票者中，來自新界區的佔約75%，九龍區也有約15%，餘下是港島區。另入票中近半是年輕人，包括區內的分支家庭。他預計該盤最快本周末賣樓。

另外，新地會董事總經理謝文娟表示，新地會會員認購單位除可享有1%折扣

外，如同時成為新地會會員Facebook粉絲，即可獲贈100元超市現金券，名額達2000位。

此外，恒地(00012)營業(二)部總經理韓家輝表示，西半山The Richmond的示範單位搭建至最後階段，公司最快周內將樓書於網頁上載，下月上旬推盤，該盤共有90個單位，由開放式至兩房不等，及會有9項會所設施。另公司開發的「恒基置業通」應用程式，會於本盤首度啟用，將來旗下所有樓盤，皆可透過程式，進行登記、繳交訂金及預約收樓等。

今年住宅車位買賣料十年最少

【大公報訊】記者林惠芳報導：踏入下半年，投資市場明顯放緩，車位價量插水，12月住宅車位買賣登記僅267宗，按月挫44%；全年料僅5640宗，將創近10年新低。深井豪景花園有車位剛以58萬餘賣，短短半年半帳面輸37%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年12月份整體住宅車位買賣登記

(包括一手及二手)錄267宗，總值5.65億元，按月跌43.9%及58.7%，齊創3個月新低。今年車位登記暫錄5574宗及124.21億元，估計全年將錄5640宗及125億元，宗數將創2009年4988宗後10年新低，主要是下半年車位成交開始放緩所致。受惠車位價格高企，全年總金額僅低於2018年166.37億元及2017年161.28億元

，將創下1997年有紀錄以來歷史第3高。車位身價急速回落。據地土註冊處資料顯示，深井豪景花園2期地下一個單號車位，剛以58萬元易手，原業主於2018年6月以91.5萬元買入，短短1年半，帳面蝕33.5萬元，蝕幅達36.6%。據資料，該車位於2012年曾以56萬元易手，意味今次造價重返約八年前水平。

新白居二傳領證即購富健

【大公報訊】記者林惠芳報導：新一批白居二陸續入市，屯門富健花園剛錄買賣成交，一名白居二昨早領取購買證後，即以379萬元入市，不排除為新一批白居二首宗成交。

祥益地產高級區域經理黃慶德說，一名白居二買家於11月開始積極睇樓，上星期五終於收到批准信，為免心儀單位被其他買家捷足先登，買家昨天已急不及待，早上9時親身到樂富居屋總部即場申請「購買資格證明書」，下午領取購買證後即時

拍板入市，以379萬元居二價成功購入富健花園11座中層C室，單位實用面積484方呎，實用呎價7831元。原業主2013年以167.5萬元買入，單位6年升值約1.3倍。

此外，樓市氣氛放緩，以致未補地價的居屋交投回落。中原地產指，今年11月份居屋第二市場(綠表、未補地價)買賣登記暫錄96宗，總值5.23億元，較10月的138宗及7.22億元，分別下跌30.4%及27.6%。數字是自2019年8月的86宗及4.33億元之後，創3個月新低。

內地券商股爆升

股份	昨收(元)	升幅
中信証券(06030)	18.06	+7.1%
廣發証券(01776)	9.60	+4.6%
中州証券(01375)	1.84	+4.5%
華泰証券(06886)	13.74	+4.4%
中金公司(03908)	15.00	+4.1%
海通証券(06837)	9.30	+4.1%
中國銀河(06881)	4.59	+3.3%

大公報整理



▲內地券商股成為昨日大市焦點

恒指今年走勢



恒指再創五個月高 券商股跑出

【大公報訊】內地通過最新修訂證券法，分析相信短期可助內地證券盈利改善及估值修復，內地券商股昨日應聲大漲，中信証券(06030)股價升7%。證券界人士提醒，內地券商股升勢能否延續，要視乎A股市場交投情況而定。整體港股方面，恒指在期結結算日走強，承接上周五逾300點升勢，恒指昨日再漲93點。

中信証券飆7%

中金指出，「新修訂」大大提高證券違法違規成本，以及加強投資者保護制度。招商證券認為，經過修訂證券法後，將會顯著提升內地居民對股票投資的信心。該行統計發現，A股大型行情往往伴隨着證券法的頒布和修訂，或者國務院級別的支持資本市場的文件，例如1999年頒布證券法；2006年修訂證券法；2014年的《國務院關於進一步促進資本市場健康發展

的若干意見》。天風證券稱，短線有助提振市場對內地券商股的投資情緒；長期而言，隨着股票供給的增加，大部分股份會喪失流動性，資金會集中於行業龍頭企業。

中金則稱，使到龍頭券商出現「強者恒強」情況，增強於進一步貢獻頭部券商競爭優勢，優化行業格局，在市場風險偏好提升下，短期看好券商板塊的估值修復。

內地券商股踏入12月份有「開車」跡象，最新修訂證券法獲通過，吸引資金入市炒作。中信証券股價升7.1%，報18.06元；廣發証券(01776)股價升4.6%，報9.6元；中金公司(03908)股價升4.1%，報15元。

不過，騰祺基金管理投資管理董事沈慶洪提醒，內地券商股升勢能否延續，要視乎內地A股成交額是否保持較高水平，

因為這直接影響到券商盈利表現。故此，投資者在買入內地券商股前，須注意A股每日交投趨勢。

基建股穩守突擊之選

至於港股整體表現方面，恒指升93點，收報28319點。國指升30點，報11225點。主板成交767億元，較上日增加2%，但沽空金額卻大增14%，至113億元。

展望後市，實德金融策略研究部首席分析師郭啟倫表示，按現時中美貿易關係發展，相信有助吸引投資者在低位吸納港股，帶動沉寂多時的恒指回勇。恒指在2020年首兩季有機會先在26900點附近徘徊，在打穩基礎後才能夠擺脫弱勢，預期恒指全年走勢將介乎26800至29900點。板塊方面，他建議投資者採取較為審慎投資策略，吸納基建類股作為主要的穩守突擊策略。