

# 康城壓軸住宅地 信置財團奪魁

## 供應2550伙 市場料總投資170億

長達20年規劃發展的將軍澳線車廠上蓋項目日出康城，隨港鐵(00066)昨日批出最後一期(即第13期)的項目發展權予信置(00083)及嘉華(00173)牽頭財團後，整個日出康城已完成招標，最快2027年完成發展，成為一個總居住人料達8萬人的小社區。

### 快速揭盅

大公報記者 林志光

於本周四截標的日出康城13期，雖只有9份標書，但已網羅超過13家本地及內地大型發展商，以獨資或組財團方式競爭，港鐵昨日公布，該期的發展項目合約，由信置業、嘉里建設(00683)、嘉華國際及招商局置地合組的泰衛有限公司成功投得。

過去一年半時間，信置牽頭財團連奪日出康城兩期發展，合共提供約4400個單位。信置方面表示，第13期是大型臨海項目，日出康城社區配套完善，又有大型商場，交通基建又完備，是理想發展項目。

### 財團策略 拿下多幅上蓋地

根據該期的招標文件顯示，今次爭標的勝負關鍵，取決於標價及建議未來分紅比例的高低，港鐵已定下最少5億元標價及15%利潤分紅比例的底線。有市場人士估計，今次中標財團應以較高標價取悅港鐵，預料高達40億元以上；建議分紅反而低於20%。

中標財團除支付一筆標價予港鐵外，還要負責整個項目的總發展成本，包括達55.68億元的補地價、建築費及銷售推廣費用等，總投資達160至170億元。

信置一向喜以組財團方式競投土地，近年經常與嘉華或嘉里為體幹，再夥拍其他發展商，成功投得多個鐵路上蓋項目，包括2017年初夥嘉華及中海外(00688)投得元朗錦上路站上蓋首期發展；去年初與嘉華及招商局置地奪得日出康城第11期的發展權。另信置夥嘉里的財團在2017年底投得南港島線黃竹坑站第2期後，去年才添一成員太古地產(01972)，奪黃竹坑站第4期發展權。

至於佔地約33公頃的日出康城，共有50幢住宅大廈，提供2.55萬個住宅單位，應暫是本港歷來最大規模的鐵路上蓋發展項目，港鐵由2004年開始推出日出康城第1期招標，歷經16年，發展期數終敲定為13期。其中第1至5期已落成入伙，第6至9期仍在賣樓花。整個日出康城中，長實(01113)財團，和會德豐地產，各投得其中四期發展權；信置財團，及南豐則各佔兩期；新地(00016)則只得一期。

信置業副主席黃永光表示，非常高興繼投得日出康城11期發展後，再添新一期項目，與夥伴攜手建造2550伙新優質住宅單位。

嘉里發展香港區總經理湯耀宗稱，將與合營夥伴充分利用項目的地理優勢，締造寫意的城中生活。

### 招商置地加大在港投資

招商置地(00978)表示，集團一直積極物色在香港的投資機會，加大在香港的優質物業投資。今次成功競得項目有助於招商置地立足香港，深耕粵港澳大灣區發展，並提升在香港的影響力和品牌知名度。招商置地將繼續因城施策，採取穩健投資策略，深化協同發展，適度擴大在各城市的經營規模。

### 萬科強拍深水埗舊樓獲批

此外，近十年活躍本地市場的萬科，其收購的深水埗海壩街244至256號舊樓，日前獲土地審裁處批出強拍令，底價逾5.76億元。萬科於該區舊樓收購項目還包括260至276號物業，而且正等待強拍令。

| 日出康城<br>第13期項目資料 |                    |
|------------------|--------------------|
| 地皮面積             | 130675方呎           |
| 住宅樓面             | 1546722方呎          |
| 住宅幢數             | 4幢                 |
| 總單位量             | 1667至2550伙         |
| 車位數目             | 359個               |
| 補地價              | 55.68億元            |
| 每呎樓面地價           | 3600元              |
| 分紅比例             | 最少15%              |
| 投標價              | 最少5億元              |
| 預計總投資            | 160至170億元          |
| 預計完工日期           | 2026年底             |
| 入意向書             | 共35份               |
| 入標財團             | 共9家                |
| 中標者              | 信置財團(夥嘉華，嘉里及招商局置地) |

大公報記者林志光製表

### 日出康城小資料

- 總期數分為13期，佔地約33公頃
- 共有50幢住宅大廈，提供2.55萬個住宅單位
- 暫為本港最大規模鐵路上蓋發展項目



### 日出康城期數分布

|   |            |   |               |
|---|------------|---|---------------|
| A | 第1期首都      | B | 第2期領都、領峯及領凱   |
| D | 第4期晉海      | E | 第5期MALIBU     |
| G | 第7期MONTARA | H | 第8期SEA TO SKY |
| J | 第10期       | K | 第11期          |
|   |            | L | 第12期          |

## 負資產錄199宗 季飆57%

【大公報訊】金管局最新公布的統計數字顯示，本港負資產住宅按揭貸款宗數上升，截至今年第3季尾錄得199宗，較第2季尾(127宗)增加72宗或57%。涉及的金額亦由7.27億元增加至11.55億元，增幅近59%。金管局指出，負資產個案涉及銀行職員的住屋按揭貸款或按揭保險計劃的貸款，而這類貸款的按揭成數一般較高。

中原按揭董事總經理王美鳳表示，本港於7月份爆發第三波疫情，第三季平均樓價微跌1%至2%，負資產數字亦掉頭回升。由於樓價跌幅輕微，負資產數字仍屬相當低水平。

華僑永亨銀行經濟師李若凡解釋，負資產宗數微升，一方面可能是早前放寬按揭成數後，部分新買家按揭成數較以往買家高(例如可以造八成

)。另一方面，本地疫情於第三季反彈，令樓價回落。不過，目前疫情受控，樓價開始企穩，預期負資產宗數短期內不會大升。

經絡按揭轉介首席副總裁曹德明則說，本港的經濟問題未來將陸續浮現，加上政府未有計劃再推第三期「保就業計劃」，預計失業人數及整體經濟仍有惡化趨勢，屆時樓價或有下調空間，令負資產宗數增加。

## 一手私樓潛在供應維持9.2萬伙

【大公報訊】政府過去大半年減少賣地，兼發展商在經濟不景下減慢發展步伐，截至今年第三季止的未動工土地所供興建私人住宅單位量跌至約1.9萬伙，為8個季度新低，按季再減少1000伙。同樣，私樓施工量今年首3季錄約1.16萬伙，較去年同期跌約20%。

### 1.9萬伙未動工 八季新低

運輸及房屋局公布截至今年第三季底的私人住宅供應數字，未來3至4年私樓潛在供應量維持約9.2萬伙，與第二季相若。因政府近年不斷調低私人住宅的目標供應，每年經政府出售的住宅地亦不斷減少；加上今年新冠肺炎疫情打擊本港及全球經濟，發展商減慢私人市場的土地供應及重建步伐下，未動工土

地的可建單位只約1.9萬伙，較今年首季及次季各少約6000伙及1000伙，是前年第三季後再次跌穿2萬伙水平。

私樓施工量同樣由去年開始反覆向下，第三季有約3500伙開始施工，按季跌約51.4%，較去年同期更勁瀉近67%；今年首三季的施工量只約1.16萬伙，較去年及前年同期各下跌約20%及29%。

另第三季的現樓貨尾及未售樓花單位，各約1.1萬伙及6.2萬伙，分別按季平穩及增加1000伙。至於第三季的私樓落成量雖按季減少近70%，但今年首三季已有約1.37萬伙落成，超過去年全年約1.36萬伙，較去年同期跌約20%。

運房局發言人表示，該局預計未來數月將有8幅住宅用地轉為熟地，可建

約5400個私人住宅單位。而隨着政府持續有序增加房屋土地供應，相信未來3至4年私人住宅供應，將維持在較高水平。至於截至第三季的約9.2萬伙一手私人住宅潛在供應量中，實用面積小於753方呎的中小型單位，佔約7300伙，為整體約80%。

### 一手賣得好 未售樓花量降

有業界表示，因港鐵(00066)剛批出將軍澳日出康城第13期的發展權(由信置業(00083)所組財團奪得)，涉逾2500個單位，此將納入第四季的批地中。不過，發展商又趁疫情稍緩下，大量推盤，或令第四季的未售樓花量下跌，因此估計第四季的潛在供應量或依然約在9萬至9.2萬伙之間。

## 豪宅樓價連跌三月 中小單位反彈



月則上升約0.41%至0.89%。

另由中原地產製的中原城市領先指數(CCL)，同告反映受豪宅樓價波動拖累，本周最新報176.84點，按周微跌0.01%。四大分區指數卻齊升，是近23周首見。其中新界東最新報192點，創13周(即逾3個月)新高，周升1.04%；九龍區報175.33點，周升0.14%，按季累跌約2.7%；而實用面積1076方呎以下的A、B及C類中小型單位，按

島區報18.17點，周升0.10%。

此外，差估署編製的私人住宅租金指數，在連回升3個月後，今年9月份轉跌，最新報179.3點，按月跌約1%，按季跌約0.4%，今年首9個月則跌約5.5%。當中表現較差的是實用面積小於431方呎的A類單位，9月份租金指數跌達1.65%，和實用面積逾1722方呎的E類超大型單位，指數跌幅達2.6%。

## 名日·九肚山今開售 七人爭一伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤市場今日又掀新一輪周末搶客戰。長實(01113)沙田九肚山名日·九肚山，今日首推98伙，昨日截止登記，市傳累收逾700票；另緊接周日首度出擊的香港小輪(00050)等屯門帝御·星濤，連日累收3400票；另最快下周賣的新世界(00017)大圍站上蓋柏傲莊II，市傳兩日累收4000票。3盤共鎖逾8300個購買力。

最少8盤今日起大混戰，其中揭戰的名日·九肚山，今日首輪開賣98伙，昨午3時截止認購登記，市場消息指出，項目8日累收逾700票，超額逾6倍

，7人爭1伙。分AB兩組，A組大戶客每組可購2至4伙；B組為散戶，可購最多2伙。名日·九肚山開賣之際，同區香

港興業(00480)尚珩，昨日上載新銷售安排，推出6伙分層戶招標，實用面積1554至1971方呎，下周一開招標，截標日期為明年1月30日。

另香港小輪帝國集團發展、恒地(00012)負責銷售的帝御·星濤，將緊接名日·九肚山後，於周日接力上陣，當日首推248伙，今日截票。據恒基物業代理有限公司營業(一)部總經理林達民稱，項目共錄登記數字3607票(中介人佔75票)，超額認購逾13倍。

他早前表示，特色單位可望於下周登場，最快月中進行次輪銷售。

至於柏傲莊II，雖然本期單位景觀不及I期，不過認購反應依然踴躍，據市場消息指，兩日累收4000票。

## 十大屋苑成交259宗 按月跌5%

【大公報訊】飽受新盤搶客壓力，二手呈價升量跌格局。據中原統計的十大屋苑10月成交錄259宗，按月跌約5%，惟仍有4個屋苑報升，並以東涌映灣園受機組人員捷貨刺激，按月急彈29%；同期除鯉魚涌康怡花園外，其餘9大全線報升，將軍澳新都城升6.6%冠絕十大。

據中原統計的十大屋苑，10月共錄259宗成交，較9月減少4.8%，當中4個屋苑報跌，跌幅5.7%至50%不等，鴨脷洲海怡半島最慘情，全月暫錄12宗成交，較上月24宗足足勁跌一半；雖然整體成交下跌，惟仍有4個屋苑成交上升，其中映灣園受機組人員捷貨刺激，成交量臨尾衝刺，暫開27單，較上月21宗反彈28.6%，升幅為十大屋苑之冠。

呎價方面，除康怡花園最新跌至17393元，按月微跌2.2%外，其餘9大

均上升，升幅由0.1%起，其中成交量按月插水逾41%的將軍澳新都城，呎價報16608元，較上15576元升6.6%，升幅冠絕十大。

### 銀龍45萬再租旺角發跡舖

市場消息透露，旺角西洋菜街51號地下及閣樓，總面積約3000方呎，原由卓悅化妝以約90萬元承租，業主早前推出市場招租，叫租80萬元，經一輪競價後，最終以約45萬元租出，比卓悅現時月租大減50%，更較2013年高峰期租金220萬元狂瀉80%。據指租客為前租客的銀龍茶餐廳。市場消息指出，上址說得上是銀龍茶餐廳的發跡地，一租便租用逾10多年，期間月租由48萬元升至88萬元，至2013年的自由行將零售業推上高峰，當年就是六福珠寶加租1.5倍，以月租220萬元搶得該舖，將銀龍踢走。