

# 港樓價連升12年 後市業界分歧大

【大公報訊】世紀疫症過去一年打殘全球經濟，本港樓市卻「硬挺」過來，去年全年樓價僅錄約0.03%升幅，仍可自2008年世紀金融海嘯後，維持12年的升勢不斷。

差餉物業估價署公布私人住宅售價指數統計數字，去年12月最新報379.3點，連續回落3個月，按月跌約0.4%。該指數自前年5月達歷史高峰396.9點後，受修例風波影響，以及去年新冠肺炎疫情打擊，指數去年走勢

呈反覆向下。不過，跌勢平緩，由歷史高峰至去年底止，僅累跌約4.43%，去年則出現7個月下跌，5個月上升的情況，令去年12月的指數，較前年僅多0.1點，即按年計微升0.03%，力保12年升勢未斷纜。

**最悲觀料跌一成**

至於各類型單位的售價指數，以實用面積逾1722方呎的E類超大型單位表現較好，最新報316點，按年上升

7.74%；實用面積小於431方呎的A類小型單位，最新報422.6點，按年也錄約0.55%升幅。由於全球疫情仍未受控，經濟前景未明朗，本港失業率正逐步攀升下，業界對今年樓市走勢有所分歧，預測由下跌5%至10%，至會上升15%皆有之。

此外，該署同日公布的私人住宅租金指數，去年12月報178.3點，輕微反彈兩個月，按月微升0.06%，然卻已連跌兩年，較前年12月的189.7點，再按年下跌約6.01%；較前年8月的歷史高位200.1點，更跌近11%。租金跌幅超越樓價，應是由供應偏多的中小型單位拖累，實用面積小於1076方呎的3類單位，其指數按年跌約5.5%至逾6%不等；反觀1076方呎以上的大型單位，按年平均跌幅只2.5%。業界指出，因為去年及今年落成單位量各約有2萬伙，中小型單位佔約7成，所以，在經濟偏弱下，未來租金跌勢料難扭轉。



# 新世界財團奪港島南岸5期

## 總投資或140億 建2幢住宅提供1050伙

**備受追捧**

近年投地不多的新世界（00017），在去年賣樓大豐收下，剛夥拍另3家發展商，中標港鐵（00066）黃竹坑港島南岸（前稱南港島線黃竹坑站上蓋）第5期住宅項目的發展權。市場估計其總投資涉達140億元。

大公報記者 林志光

港島南岸第5期於前日截標，港鐵收到6份標書，共涉及15家本地發展商參與競爭，當中12家更分組3合資財團爭奪。港鐵昨迅速公布，該期的發展合約由新世界、帝國集團、資本策略（00497）及麗新發展（00488）所組的健听有限公司投得。該組合中，新世界及資策之前已各有參與發展馬鐵大圍站上蓋商住項目，及油塘站通風樓住宅項目發展。

**標價或達50億元**

新世界近年雖積極參與投標政府土地、鐵路上蓋項目或是市建局市區重建項目上，但成功奪標的機會卻不多，去年慘「食白果」；前兩年也能夥拍會德豐地產等其他發展商，才投得前啟德跑道區3幅住宅地。不過，或因該公司去年下半年賣樓成績理想，單馬鐵大圍站上蓋柏傲莊，及長沙灣樓花商廈，便套現逾200億元，以壯其再爭地的雄心，成功在黃竹坑站上蓋插旗。

今次與之爭奪港島南岸第5期發展權的發展商如獨資的長實（01113）、新地（00016）及嘉華國際（00173），

黃竹坑港島南岸各期位置圖

黃竹坑港島南岸第5期位置

黃竹坑站

第1期 第2期 第3期

大公報製圖

► 港島南岸第5期於前日截標，港鐵收到6份標書，共涉及15家本地發展商參與競爭，最後由新世界財團奪得項目。

| 期數        | 第1期        | 第2期        | 第3期       | 第4期         | 第5期          |
|-----------|------------|------------|-----------|-------------|--------------|
| 總樓面(萬方呎)  | 57.7       | 49.3       | 150.59    | 63.83       | 63.62        |
| 單位數(伙)    | 700至800    | 550至600    | 1100至1200 | 700至800     | 1050         |
| 補地價(億元)   | 46.85      | 52.14      | 129.71    | 65.58       | 64.37        |
| 每呎樓面補價(元) | 8119       | 10576      | 8614      | 10587       | 10119        |
| 分紅比例      | 35%        | 30%        | 25%       | 25%         | 25%          |
| 意向書數目     | 39         | 37         | 36        | 38          | 37           |
| 標書數目(份)   | 14         | 10         | 5         | 6           | 6            |
| 中標者       | 路勁基建及平安不動產 | 信置及嘉里      | 長實        | 信置、嘉里及太古地產  | 新世界夥帝國、資策及麗展 |
| 中標日期      | 2017年2月28日 | 2017年12月5日 | 2018年8月9日 | 2019年10月28日 | 2021年1月27日   |

## 黃竹坑晉環800伙料季內推售

【大公報訊】今年新盤焦點聚焦鐵路上蓋或沿線概念物業，其中黃竹坑站上蓋是重頭戲，首3期共2400伙有機會於今年殺入市場，晉環有望季內上陣。

黃竹坑站上蓋分6期發展，首5期發展權已塵埃落定，首3期供應有望今年陸續殺入市場。平安不動產夥路勁基建（01098）投得的第1期，已命名晉環，提供800個單位，以2及3房作主打，佔項目逾60%，開放式單位約佔8%。項目已申請預售樓花同意書，料為黃竹坑站上蓋賣樓潮拉開序幕。

嘉里建設（00683）夥信置

（00083）投得第2期發展權，提供600伙單位，同主打2房及3房戶型，亦有少量1房單位，項目亦同時申請預售樓花同意書，擬定次季推售。

黃竹坑站上蓋規模最大的第3期，則落入長實（01113）手，涉及商場樓面及不多於1200個住宅單位，長實已部署項目今年推售，預計第三至第四季登場。

至於第4期發展權則由嘉里夥太古（01972）及信置財團奪得，可建約800伙單位，預料2025年落成，有望明年應市。

## 天賦海灣易手 八年蝕1500萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手氣氛回暖，惟新界豪宅暫未受惠，大埔及西貢私樓連環出現蝕讓。當中，大埔白石角天賦海灣一伙無敵海景「天池屋」，僅以約5580萬元易手，原業主8年前入市，連連費慘蝕逾1500萬元。

消息指，天賦海灣6座頂層一間「天池屋」，實用2298平方呎，另設逾3250方呎天台及私家泳池，單位飽覽吐露港景觀，屬優質戶，原業主曾叫價7300萬元放盤，惟累劈過千萬才獲承接，成交價約5580萬元，實用呎價24282元。

原業主於2012年以約6785.9萬元一手購入，單位8年貶值約1205.9萬元或17.8%，若連同雜費，估計實質損失逾1500萬元。

## 帝御·嵐天首日收500票 超購3.5倍

【大公報訊】新盤趕趁農曆年前搭尾班車。帝國夥香港小輪（00050）的屯門帝御·嵐天昨首日收票，收逾500票，相對首批112伙超額近3.5倍。同區恒大（03333）旗下恒大·瑤瓏灣Ⅱ隨即加推截擊，周日搶先推售253伙，計及其餘新盤，周五起一連4日共近630伙搶客。

本周多盤齊推，其中前日開價的帝御·嵐天，首批折實平均呎價逾1.5萬元，屬帝御系列最貴1期，惟入場費低至300萬元，加上發展商提供九成一按，號召力強。恒地（00012）負責銷售的帝御·嵐天首日收票反應理想，恒基地產物業代理營業（一）部總經理林達民表示，首日錄逾500票（中介人佔4票），相對首批112伙超額近3.5倍。由於市場反應理，發展商正積極研究加推應市。

**多盤共630伙一連4日搶客**

同區恒大·瑤瓏灣Ⅱ隨即抽水，推

## 主要新盤動態

| 新盤             | 動態                  | 發展商 |
|----------------|---------------------|-----|
| 啓德MONACO       | 周五第三輪發售90伙          | 會地  |
| 馬鞍山Silversands | 周六首度推售50伙，另8伙同日開始招標 | 信置  |
| 將軍澳日出康城LP10    | 周六次輪推售218伙          | 南豐  |
| 屯門恒大·瑤瓏灣Ⅱ      | 周日推售253伙，翌日推10伙每日招標 | 恒大  |

大公報製表

► 帝御·嵐天展覽廳首日參觀情況。

### Silversands累收280票

另信置（00083）馬鞍山Silversands鎖定周六首推50伙，以價單發售，項目無改動示範單位昨日曝光。單位為第5A座3樓B室，兩房間隔，實用面積449方呎，客飯廳長約4.6米、闊約2.6米；客飯廳連接露台，配合自然光線，令客飯廳空間更為寬敞明亮。主人房遠眺赤門海峽及吐露港，並預留衣櫃位置。單位層與層之間的高度最高達3.4米，高樓底設計更添空間感。市傳Silversands累收280票，超額4.6倍。會地啟德MONACO率先周五展開攻勢，第三輪推售90伙；南豐將軍澳日出康城LP10，緊接翌日推出218伙，與Silversands正面交鋒。