



# 長實每呎平對手1萬港島南岸新低

## Blue Coast呎價2.19萬 趙國雄：蝕少當賺

政府雖全面「撤辣」，惟本港息口仍高企，發展商爭相以克制價開盤加快套現。樓花期約21個月、長實夥港鐵合作黃竹坑站港島南岸第3B期Blue Coast昨公布首張價單共138伙，折實平均呎價21,968元，相比2021年4月港島南岸的晉環首批折實平均呎價29,689元低足26%，亦比去年7月港島南岸的海盈山首批折實平均呎價27,989元平21.5%，比目前同區一二手樓呎價逾3萬元低近1萬元。452方呎兩房折實878萬元入場，三房折實入場呎價更低至18,998元，不論折實入場費或折實平均呎價均平絕港島南岸自2021年至今推出的新盤首批單位。該盤今起對外開放示範單位及收票。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆長實趙國雄坦言，政府全面「撤辣」令樓市交投轉旺，但本港一手貨尾存量達2萬伙，樓價難以大升，同行都是先求量。香港文匯報記者梁悅琴 攝

長實執行董事趙國雄於上月曾透露，Blue Coast成本呎價達2.8萬元。他形容項目首批單位價錢屬「撈底價」，又認為賣樓不應只考慮成本，也要視乎市況，今次開價是「蝕少當賺」，希望市民可以「置業安居」，將來加推希望可以加價。

### 全港2萬貨尾 業界先求量

他坦言，政府全面「撤辣」令樓市交投轉旺，樓市回復健康狀態，利好換樓鏈，但本港一手貨尾存量達2萬伙，樓價難以大升，同行都是先求量，相信香港樓市隨着經濟慢慢復甦，加上樓市負面因素已盡出，包括利息因素等，料後市向上機會較大。

Blue Coast首張價單共138伙，涵蓋22伙兩房及116伙三房戶，分佈於第1B座、2A及2B座，面積452至972平方呎，以120天即供付款計劃最高享15%折扣計，折實價878萬至2,313.3萬元，折實平均呎價21,968元。

長實營業部助理首席經理楊桂玲指出，項目除120天即供付款計劃外，也提供享有樓價11.5%折扣的「0.5好輕鬆」建築期付款計劃，買家可於簽訂臨時買賣合約時支付樓價5%，其後分10個階段，每60天支付樓價0.5%，即合共支付5%，餘下90%樓價於交樓後繳付，成交長期達600天。發展商亦提供備用85%-按及30%二按。

事實上，由於Blue Coast及Blue Coast II合共有1,200伙，如此大型樓盤，發展商為求去貨，唯有採取低開策

略吸引買家。目前同區晉環、揚海三房至四房一手成交呎價約2.5萬至6萬元，二手呎價約3.2萬元。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，Blue Coast首張價單訂價震撼，創港鐵黃竹坑站項目的首批開售單位呎價新低，亦較目前同區單位有明顯折讓，發展商將採取先求量後求價策略開售。由於港島新盤尤其受到內地客垂青，估計內地客佔比約40%，並相信不乏大手「西餅客」出現。他預計項目單位日後呎租可達60至65元水平，租金回報約有3厘。

### 開價較3年前晉環低26%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，Blue Coast首張價單造價為港島南岸眾多期數最低，亦較2021年4月晉環首批折實平均呎價29,689元低26%，折扣更高於同期樓價跌幅20.3%，震撼全港，Blue Coast具鐵路大蓋優勢，配合大型商場THE SOUTHSIDE亦已開始首階段試業，預料買家中投資者佔三成。

### 買家逾1.3億購天璽·海2伙

其他新盤成交方面，新地旗下馬鞍山白石雲海別墅以4,624.6萬元沽Jasmine Avenue 5號別墅，面積2,151方呎，連602方呎花園，呎價21,500元。同屬新地的啟德天璽·海招標售出4伙，包括1伙約2,100方呎的四房大宅，呎價達54,300元。同時亦有一組有關聯人士購入2伙相鄰四房兩套單位，涉資逾1.335億元。



◆黃竹坑站港島南岸第3B期Blue Coast首張價單折實平均呎價21,968元，而長實曾透露該盤成本呎價達2.8萬元。香港文匯報記者梁悅琴 攝

### 黃竹坑站港島南岸各期位置圖

Blue Coast 首張價單資料	
伙數	138伙
面積	452至972方呎
戶型	兩房及三房
最高折扣	15%
折實價	878萬至2,313.3萬元
折實平均呎價	21,968元

揚海	晉環	海盈山
3-4房貨尾呎價 \$37,711	3-4房貨尾呎價 \$34,299	3-4房貨尾呎價 \$32,972
2房二手呎價 \$32,692	3房二手呎價 \$32,143	

## 誠哥開價 後市有啟示？

特稿

李嘉誠旗下的長實賣樓開價一向具有後市指標的影響力，今次夥港鐵合作的黃竹坑站港島南岸第3B期Blue Coast以折實平均呎價21,968元首推138伙，不但平過成本呎價2.8萬元，亦比去年7月港島南岸海盈山首批折實平均呎價27,989元平21.5%，折讓幅度比同期整體樓價跌幅11%還要大，是否又有其他因素的考量？

### 售中環中心 接盤者多損手

李嘉誠眼光之準，一向叫市場佩服。長實於2017年11月出售中環中心75%業權，當時售價約402億元，折算每呎售價3.3萬元，是李嘉誠退休前最後一單大刁，為長實積累大量現金，壯大實力。怎料中環中心出售後不足1年，中美貿易戰爆發，本港出現修例風波，加上疫情肆虐，寫字樓租金拾級而下，最近該度低層呎租低見40元，較2017年11月的82至160元成交呎租起碼擱腰折半。而當年該批放售樓面由不同投資者承接，部分隨後需要低價放售，甚至損手離場。

去年初、3月及7月長實先後以「深水



◆中環中心成交為近年經典案例。資料圖片

炸彈價」劈價推售長沙灣愛海頌貨尾、屯門飛揚2期及油塘親海駁，引來市場熱烈反應，同時亦成為後市指標，皆因去年9月本港銀行終開始加息，樓價跌勢加深，累計跌近一成。

### 未來有暗湧 現金為王上策

今次長實以蝕本價推售Blue Coast，表面上是希望達至貨如輪轉的營運目的，惟亦反映經濟前景仍存隱憂，包括地緣政治、息口高企未知何時回落，以及港人北上消費等，都令不少企業捱得相當辛苦。況且本港一手供應量相當充足，單是貨尾已有2萬伙，還有逾萬伙已批預售未推售的新盤，即使以每月可吸納3,000至4,000伙計，都要一年半載才可消化到。加上香港融入大灣區發展，又要吸引專才來香港，樓價都要有吸引力才具吸納人才的競爭力。另外，不少發展商同樣要借錢做生意，一樣受高息困擾，從近月政府「撤辣」後，各大發展商都以克制價爭相出擊，反映發展商去貨心切，加快套現方為上策。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

## 補地價近130億 鐵路盤最勁

香港文匯報訊（記者 黎梓田）港鐵旗下黃竹坑站上蓋物業發展項目「港島南岸」，分6期發展，提供5,200伙，共建14座樓宇。Blue Coast屬第3期，由長實2018年8月投得，為整個項目唯一擁有商場的期數，可建樓面150萬方呎，補地價金額高達129.72億元，每呎樓面補價8,614元，也是歷來最高補地價金額的鐵路項目。

### 港島南岸6期共提供5200伙

BLUE COAST合共提供1,200伙單位，而先推售的3B期由2座物業組成，再細分A、B座，佔642伙，預期2025年底落成。

另外，港島南岸6個期數中，已經登場的有4個，包括晉環（第1期）、揚海（第2期）及海盈山（第4期）。第1期由中國平

安保險夥拍路勁基建於2017年投得，補地價約46.84億元；第2期由嘉里建設及信置合組的財團於2017年奪得，涉及補地價約52.1億元；第4期於2019年獲嘉里、信置及太古合組財團投得，補地價金額高達67.57億元。

### 第5期800伙或下半年登場

此外，新世界早前表示計劃下半年推出第5期，提供約800伙。該項目由新世界夥拍帝國集團、資本策略及麗新發展合組之財團於2021年投得，補地價金額逾64億元。

至於最後一期的第6期則由會德豐於2021年投得，補地價金額49.46億元，將提供不多於750伙單位。而集團在同區的主要發展項目為甲級商廈，包括One Island South等。

### 黃竹坑站港島南岸各期情況

期數	截標日期	總樓面(方呎)	補地價(元)	每呎補地價(元)	單位(伙)	中標者
第一期 晉環	17年3月	57.7萬	46.85億	8,119	800	路勁基建、中國平安保險
第二期 揚海	17年12月	49.3萬	52.14億	10,576	600	信置、嘉里
第三期 Blue Coast	18年8月	150.5萬	129.72億	8,614	1,200	長實
第四期 海盈山	19年10月	63.8萬	67.58億	10,587	約800	嘉里、信置、太古地產
第五期	21年1月	63.6萬	64.37億	10,119	800	新世界、資本策略、帝國、麗新發展
第六期	21年4月	50.3萬	49.46億	9,819	不多於750	會德豐

## 「撤辣」穩二手 CCL再升1.36%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）樓市全面「撤辣」以及免壓測後，首周市況回穩，反映二手樓價表現的中原城市領先指數CCL最新報145.86點，按周升1.36%。CCL連升2周共1.99%，同時升勢擴大，而今周升幅為2023年2月（近一年）後以來最大。中原分析指，如下周CCL再升，將可確認樓價見底回穩，成功擺脫「撤辣」前143.02點低位。受惠政府積極引入專才帶動，去年私樓整體空置量由4.4%跌至4.1%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀展望第二季CCL重上148點，即2023年12月底時水平，現時相差1.47%。日出康城第12A期SEASONS PLACE銷情理想，以及黃竹坑港島南岸第3B期Blue Coast低價推售，對二手樓價影響將於4月下旬公布的CCL反映。

### 引入專才 整體空置量下跌

受惠本港與內地通關及政府積極引入專才帶動，2023年私樓單位入住量為約1.57萬個，比2022年多出12%，

整體空置率亦由2022年的4.4%下跌至去年的4.1%，按年減少0.3個百分點。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，整體空置率回落反映本港住屋需求強勁，尤其隨着大量專才相繼來港工作，為居住需求帶來新動力，令到空置率下跌。

值得注意的是，去年共有52,150個空置單位，惟當中約5,040個單位因未獲發滿意紙，業主尚未入住而界定為「空置」。若扣除此類單位後作計算，去年空置率將由4.1%跌至約3.7%。雖然近年落成量有所上升，但空置率仍一直維持3.7%至4.4%之間徘徊，反映需求穩定及入住量維持一定的水平。

另據差餉物業估價署公布的《香港物業報告2024》初步統計數字，今年整體私樓落成量約為2.2萬伙，較2023年的13,850伙多60%，明年將再增加近15%至2.55萬伙，創近21年新高，其中包括啟德在內的九龍城區，今明兩年落成量將分別佔全港的26%及27%，合共即涉約1.27萬個單位。