

2021.11.30

中原研究院

今日關注

1. 香港會德豐康城3專案套逾400億
2. 廣東10市將籌建保障性租賃住房超129萬套
3. 中山阜沙打造千畝連片現代主題產業園

港澳市場

||會德豐康城3專案套逾400億

會德豐與港鐵合作發展的將軍澳康城7期MONTARA系列入夥在即，專案會所昨日亦開放予傳媒參觀。會德豐地產常務董事黃光耀表示，MONTARA及GRAND MONTARA 提供的1,120夥經已沽清，套現約98億元。集團於日出康城共有4個專案，其中MALIBU、MONTARA系列及MARINI系列合共累計售出4,372夥，套現逾404億元。

12期料明年第4季推售

黃光耀表示，MARINI尚有一個頂層天際特色戶待售，為第3B座68樓A室，面積1,305方呎，料現樓推出，呎價有機會挑戰集團於日出康城新高。至於提供約2,000夥的12期專案將分2至3期發展，第1期最快明年第4季推售。

黃光耀稱，MONTARA已取得滿意紙，並正進行收樓，買家可透過指定智能應用程式預約收樓及提交跟進事項等。而專案管理費以同區物業作為參考，料每方呎約4.5元。

MONTARA住客會所昨日首度曝光，採雙會所設計，位於MONTARA及GRAND MONTARA基座，以Garden MONTARA相連，設有5,200方呎Body Studio 24大型健身室、7,400方呎的童趣天地及宴會廳等。

啟德明年首季推盤

黃光耀表示，旗下位於九龍東啟德MONACO ONE迄今累售488夥，連同招標中的天際特色戶，僅餘4夥貨尾；而MONACO ONE第2期爭取12月取得售樓紙，部署明年首季推售。

||香港憧憬通關二手交投保持雙位數

新盤過去周日偃旗息鼓，向隅客流入二手市場，加上政府透露兩地通關對接取得良好進展，市場憧憬內地與香港通關在即，刺激不少市民入市。據美聯物業分行統計，剛過去的週末(11月27日至28日)10大藍籌屋苑錄得18宗買賣個案，較上週末升5.9%，連升4周，並創13個週末新高。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，近月多個新盤大賣，12月亦有多個新盤預備推出，刺激市場購買力釋放，有部分業主為吸引客戶，擴大議幅，加上本週末暫未有全新焦點大盤開售，部分向隅客回流二手，利好優質物業盤承接力不俗。

美聯：向隅客回流二手

布少明認為，隨著政府透露兩地通關對接取得良好進展，市場憧憬內地與香港通關在即，不少買家睇好後市，加快其入市決定，故睇好一二手交投量繼續穩步向好。據美聯物業分行統計，剛過去的週末10大藍籌屋苑錄得18宗買賣個案，較上週末升5.9%，連升4周，並創13個週末新高。

利嘉閣方面，過去週末十大指標屋苑累錄12宗二手成交個案，按周增加9%，連續兩周錄得雙位數成交。利嘉閣地產總裁廖偉強表示，隨著通關的消息及細節未來進一步落實，買家對經濟前景及入市的信心將繼續增強，有利二手交投恢復，二手成交量有望走出過去三個月較為牛皮拉鋸的淡靜市況。

十大屋苑成交 港九冷清

至於樓價方面，廖偉強相信有望從近日高位爭持的局面，出現正面的增長。據該行統計，過去週末十大指標屋苑買賣當中，以沙田第一城表現最佳，錄得3宗成交。但康怡花園、杏花邨、黃埔花園及麗港城四個屋苑則暫未錄得成交。

至於中原地產十大屋苑過去週末則錄得12宗成交，雖較上週末16宗回落25%，惟已連續3個週末企穩雙位數水準。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，週末十大屋苑成交量有所回落，主要由於近日環球金融市場波動，上周五港股、美股等急瀉，市場不確定因素增加，難免影響了物業市場氣氛，有部分准買家對入市轉持觀望態度。

港置過去週末兩日共錄10宗成交，雖然按周減少三成，但連續2周保持雙位數。

||廣東10市將籌建保障性租賃住房超129萬套

《廣東省人民政府辦公廳關於加快發展保障性租賃住房的實施意見》（以下簡稱“實施意見”）近日發佈，提出進一步加快發展保障性租賃住房，緩解住房租賃市場結構性供給不足。實施意見對保障性租賃住房對象、籌建方式、用地保障等方面進行了規定。

保障性租賃住房主要解決符合條件的新市民、青年人等群體的住房困難問題，以建築面積不超過70平方米的小戶型為主，租金低於同地段同品質市場租賃住房租金。

該實施意見明確了發展重點，其中，廣州、深圳、珠海、汕頭、佛山、惠州、東莞、中山、江門和湛江市是發展保障性租賃住房的重點城市。其中，廣州和深圳市單列租賃住房用地占比原則上不低於10%。各地級以上市人民政府要嚴格落實支持發展保障性租賃住房的各項用地政策，切實加大保障性租賃住房用地保障力度。

廣東省住房和城鄉建設廳相關負責人表示，保障性租賃住房主要面向無房新市民、青年人，不設收入線門檻。“十四五”期間，廣東計畫籌集建設129.7萬套（間）。從今年起已經開展保障性租賃住房建設三年專項行動，截至10月底，廣東全省已籌集建設保障性租賃住房18.56萬套（間），完成2021年度目標任務占比為83.5%，惠及群眾超50萬人。（來源：工人日報）

珠中江市場

||中山阜沙打造千畝連片現代主題產業園

11月26日，阜沙鎮村鎮工業集聚區升級改造工作指揮部掛牌。同日，占地1777畝的“羅松-大有”片區升級改造方案公佈。阜沙鎮希望通過對這片低效工業集聚區提效升級，打造一個面積超千畝的連片現代主題產業園，將引進和壯大以智慧家居、電子資訊、智能裝備等現代主題產業，涵蓋產品設計、智能製造、數字轉型、電子商務、跨境電商、生產服務等。（來源：中山日報）

中原看法：阜沙將改造低效工業聚集區，率先確認改造“羅有-大有”片區，其將打造成超千畝連片現代主題產業園，改造後該工業聚集區將有可帶來可觀的經濟效益，同時提升整體城市生活品級。

||中山三鄉古鶴村將打造高端製造產業

11月29日，據“中山發佈”官方公眾號發佈消息，中山三鄉鎮黨委書記班子部分成員近日來到古鶴村，推進古鶴—新圩片區低效工業園改造。據瞭解，古鶴-新圩片區低效工業園改造專案屬於南部新城城市更新“三舊”改造專案，位於三鄉鎮古鶴村與新圩村範圍內，更新單元用地面積約1172畝，改造範圍內建築面積約100.6萬平方米。三鄉鎮計畫將古鶴村建材城進行轉型升級，打造高端製造產業園。（來源：樂居買房）

||中山神灣磨刀島或建成生態休閒島

中山神灣鎮近日推出了《神灣國際生態休閒島（磨刀島）旅遊發展提升研究》，按“國際生態休閒島”的總體路徑，對標新加坡聖淘沙模式，未來磨刀島將分步建設四個片區，涵括跨境電商服務中心、港澳遊艇碼頭口岸、直升機口岸等，並依託自然資源初步規劃了總長約17.2km的環島碧道路線，形成集綜合服務、農業教育、健康養生、休閒度假、自然遊樂於一體的低碳休閒島。（來源：中山發佈）

大灣區地產快訊由中原研究院牽頭，大灣區各城市研究部彙編；
聚焦大灣區城市重要地產資訊及研究成果；工作日發佈。

