

靠近康城港鐵站 屋苑配套漸完善

日出康城第1期首都 上車熱門



新界樓市

【香港商報訊】記者曾展榮報道：作為仍在發展的地區，將軍澳社區及交通配套愈來愈成熟同時，樓價卻仍屬較便宜水平，因此近年已成為香港上車熱門地。當

中，「日出康城」為將軍澳最大型住宅項目，第1期首都最靠近康城港鐵站，入伙不足10年，備受用家及投資者歡迎。雖然項目內的大型商場料待2020年才落成，但目前附近已有超市營業，總體配套尚算完善。



客廳飯廳呈長方形。



單位廚房配有爐頭及基本電器。



單位浴室設備新淨。

放盤單位資料

單位：	首都中層 RC 室
間隔：	2房
實用面積：	518 平方呎
建築面積：	684 平方呎
實用比率：	約 76%
業主叫價：	538 萬元
實用呎價：	10386 元
建築呎價：	7865 元
單位座向：	東北
聯繫方法：	劉浩勤 / 6236 9097
資料來源：	利嘉閣地產

日出康城有望成為本港最大私人屋苑，目前仍陸續落成。 記者 曾展榮攝



放盤單位平面圖



放盤單位可望園景。

中層 RC 室叫價 538 萬元

是次介紹單位為首都中層 RC 室，配備簡裝放售，業主叫價 538 萬元，以實用面積 518 平方呎計算，呎價約 10386 元。單位為兩房兩廳間隔，配一廁一廚，並設有一個露台，向東北，享有開揚園景。全屋像由多個方形組成，實用性高，建築面積為 684 平方呎，實用率約 76%。目前廳及房間牆身均係上白色。

浴廁室靠近大門左面，室內空間充足及設備新淨，但不設通風窗。走過浴廁室門口，便是飯廳，飯廳一側連接廚房，事實上，由於廚房門口面對大門，進入單位後會看見廚房。廚房色調以黑、白、啡為主，配有爐具及基本家電。客廳與露台之間，由落地玻璃門分隔。兩間房間設計相差不大，同樣四方方，並有大窗台。

放盤量約 320 個叫價硬淨

回顧 2015 年，「日出康城」每月二手成交量約 30 宗，呎價由去年初約 8000 元，曾升至 8 月逾 9000 元水平，其後逐見回落。利嘉閣地產新都城一期分行(B 組)經理劉浩勤透露，1 月份項目暫錄約 11 宗二手買賣個案，平均呎價約 8800 元。租賃方面則有 14 宗，每月呎租約 22 元。目前「日出康城」放盤量約有 320 個，叫價硬淨。

根據利嘉閣地產資料顯示，第 1 期首都 1 月錄得多宗成交，當中 5 座低層 RB 室早前以 533 萬元易手，單位為兩房間隔，以實用面積 518 平方呎計，呎價 10290 元。3 房單位個案，則有 1 座低層 RC 室以 601 萬元出售，實用面積 729 平方呎，實用呎價 8244 元。

5 座物業組成提供 2096 伙

租賃方面，3 座中層 B 室，兩房單位，上月以 13500 元月租租出，實用面積 518 平方呎，相當呎租 26 元。1 座中層 C 室，3 房單位，月租 16300 元，實用面積 729 平方呎，相當於呎租 22 元。

「日出康城」為康城站大型項目，涉及超過 2.5 萬個單位，港鐵公司目前仍分期批出項目。第 1 期命名為首都，分有商場及住宅部分，住宅方面由 5 座物業組成，每座分左翼及右翼，每翼都有獨立名稱，並提供 2096 伙，包括 2 房至 4 房多種戶型，實用面積由 518 至 840 平方呎不等。商場面積為 500 平方米，設有 5 間商店。

設 3100 平米長者護理中心

首都由港鐵、長實、南豐發展負責興建，於 2008 年 12 月起入伙，鄰近康城站，兩者以有蓋通道連接。同時設有一個佔地 3100 平方米的長者護理中心及 325 個車輛泊位。「日出康城」整體規劃中設有大型商場，但港鐵早前才批出有關商場發展權，料待 2020 年才落成。雖未有大型商場，港鐵康城站上蓋已設日出康城臨時街市及超級市場。

日出康城首都 1 月買賣及租賃成交個案

單位	實用面積 (平方呎)	建築面積 (平方呎)	售價/月租 (元)	實用呎價/呎租 (元)	建築呎價/呎租 (元)	備註
5 座低層 RB 室	518	684	533 萬	10290	7792	買賣
1 座低層 LC 室	729	960	601 萬	8244	6260	買賣
3 座中層 RB 室	518	684	13500	26	20	租賃
1 座中層 LC 室	729	960	16300	22	17	租賃

資料來源：利嘉閣地產

日出康城第1期「首都」(The Capital)簡介

屋苑地址：新界將軍澳康城路 1 號

發展商：長實、港鐵、南豐發展

入伙日期：2008 年 12 月

物業座數：10 座

物業層數：50 至 54 層

單位總數：2096 伙

單位間隔：2 房、3 房套房、3 房套房 + 多用途房、4 房套房 + 多用途房

實用面積：518 至 840 平方呎

管理公司：港鐵管理公司

設施 / 配套：大型豪華園林會所、室內游泳池、書庫、閱讀廊、英式桌球室、廚藝研習室、桑拿室、水療按摩池、影院、保齡場、大型兒童樂園、停車場等等

物業校網：新界區 95 號校網

資料來源：利嘉閣地產