

樓市冷風吹 海傲灣僅沽42伙

發展商回應：股災影響投資者入市決定

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告出台後，首個新盤油塘海傲灣昨晚8時開售首批價單130伙，同日推出32伙海景戶招標發售並於昨日起截標，面對港股又大幅波動，開盤呎價又貴絕油塘，截至昨晚10時45分，消息指，連同招標在內，該盤售出42伙。另一邊廂，西營盤臻藝一周連環創出全港開放式戶呎價新高，最新一宗為逾千萬元售出一個221方呎開放式戶，呎價高達46,389元，一周內再推高13%。

九龍建業旗下油塘海傲灣於昨午2時截票，累收逾600票，以公開發售130伙計，超額登記逾3.6倍。根據銷售安排，A組大手買家率先於昨晚8時報到，該組買家可選購2伙或以上，包括最多1伙開放式戶及1伙兩房戶，其後為認購1伙的B組時段。昨晚7時半記者於旺角始創中心地下所見，約有逾百名準買家排隊候。

楊聰永料海傲灣需賣數日

九龍建業地產及銷售部總經理楊聰永承認，股市波動有影響投資者決定，令投資者入市前要想清楚，預計要用3日時間銷售今批單位，昨日該盤亦賣出3伙招標單位，最高呎價單位位於17樓，面積264方呎，售價611.5萬元，呎價23,163元，其餘兩伙呎價約2.2萬元。對於施政報告減少私樓佔比，但他相信，中長線私樓供應會穩定。以貴絕油塘區呎價近2萬元開價的海傲灣，因其主打細單位，首張價單130伙面積由201方至374方呎，折實價393.5萬元至771.7萬元，90%單位低於600萬元。入場門檻低，拉走不少購買力，難怪南豐今日開售日出康城LP 6上上周五加推第四輪單位時要調整銷售策略，主力加推望園景單位以便令售價略為下調，且有首四張價單最平折實入場單位來迎戰。

美聯：用家比例佔80%

美聯物業住宅部行政總裁布少明

表示，海傲灣昨進行首輪銷售，雖然市區細價樓需求殷切，惟近期股票市場大幅波動，增加準買家入市考慮，美聯客戶昨日出席率只有約50%至60%。由於入場門檻不高，吸引不少年輕一輩捧場，約60%為80及90後客戶。另外，該行客戶中用家比例較高，佔80%。

其他新盤成交方面。新世界旗下西營盤臻藝32樓J室，面積221方呎，開放式間隔，昨以1,025.2萬元成交，呎價高達46,389元。單位樓上一層的33樓J室，上週六以906.5萬元成交，呎價41,018元，7日後全港開放式戶紀錄呎價又再推高13%。

深水灣徑8號2.8億沽1伙

豪宅成交價亦理想。南豐集團及豐源合作的港島南區深水灣徑8號上月推出7伙招標，並已截標，昨首錄成交，以2.877億元售出第2座6C，面積4,214方呎，呎價68,272元。深水灣徑8號採用低密度式佈局，提供52戶分層大宅。

中信泰富旗下何文田KADOORIA昨加推嘉道理道117號3樓招標，面積1,820方呎，下周二正午12時截標。

布少明預期，隨着市場推出多個新盤，本月一手成交量料超逾2,000宗，甚至達2,500宗；反觀二手氣氛偏弱，料全月交投量不足2,000宗水平，料第四季樓價或回落約5%。



油塘海傲灣超額登記逾3.6倍。資料圖片



旺角始創中心地下約有逾百名海傲灣準買家排隊。

九龍建業楊聰永承認，股市波動有影響投資者決定。

沙田滙豐或年底推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖昨日表示，與萬泰合作發展的沙田九肚山滙豐已獲批滿意紙，最快兩個月內開放示範單位，料年底前推售，價錢除參考同區同系滙豐外，還會參考港九豪宅。



永泰地產鍾志霖指，九肚山滙豐已獲批滿意紙。

價錢參考港九豪宅

滙豐位於麗坪路68號，總樓面逾32萬呎，由洋房及低密度分層住宅組成，共設158個單位，其中68幢洋房面積1,635方呎至5,129方呎，90伙低密度分層戶面積由544方呎至2,306方呎，包括一至四房。他指，系內同區的滙豐自今年4月推售至今累售15伙，套現9億元，每伙平均售價達6,100萬元。

近期樓市氣氛轉差，他依然看好豪宅市場，因為未來豪宅的供應不多，如昨日截標的山頂文輝道豪宅地，便有多間實力雄厚的發展商入標競投，反映他們都看好豪宅市場。鍾志霖又稱，集團曾經考慮競投，但因該地皮涉資巨大，最終沒有入標。

弦海載樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤趕去貨，莊士中國發展的屯門業旺路弦海獲批預售樓花同意書，並於昨日上載售樓書。樓書顯示，該盤樓高24層，提供371個住宅單位，開放式單位佔216伙或58%，面積162方呎起。

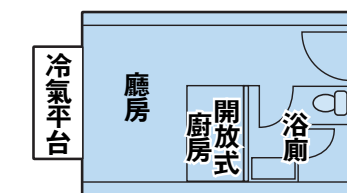
莊士：短期內上載價單

莊士中國投資董事總經理莊家彬指出，弦海將短期內上載價單及開放示範單位予公眾參觀。首首在最新公佈的施政報告中提及，未來新增土地中，私營房屋比例將由現時的四成回落至三成，預計令私樓需求加大，故相信該盤會受到歡迎。莊士地產代理副總經理陳慶光表示，弦海毗鄰屯門河畔，部分單位可遠眺青山灣海岸。項目由地下停車場、商場、會所及住宅大樓組合

最細162呎

弦海25樓D室

面積162方呎



而成，住宅佔20層，每層10至19個單位，提供371個住宅單位。標準單位間隔開放式至兩房不等，216個開放式單位面積162方呎至232方呎，佔單位總數近六成（58%）。另設有29個連平台/頂層特色單位以及30個車位。項目預計關鍵日期為2020年7月31日。

資料顯示，屯門最細單位為鄧成波持有的單幢樓普雋，面積最細只有128方呎。

確認調整 中小型單位指數跌足6周

一步向下調整。

CCL連跌2周共0.72%

各項指數中，中小型單位跌幅持續，CCL(中小型單位)最新報186.17點，按周跌0.08%，連跌6周共1.59%。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報188.40點，按周跌0.1%，連跌2周共0.28%。CCL(大型單位)報180.43點，按周跌0.5%，連跌2周共2.32%。

黃良昇表示，CCL四大整體指數齊跌，近5周出現四次，樓價明顯由早前的反覆微升，轉為見頂回軟。不過，近期樓價走勢持續反覆回軟，但跌幅輕微。他預計，整體樓價出現較明確下調訊號，將會在10月下旬公佈CCL開始反映。

港九市區樓價齊跌2周

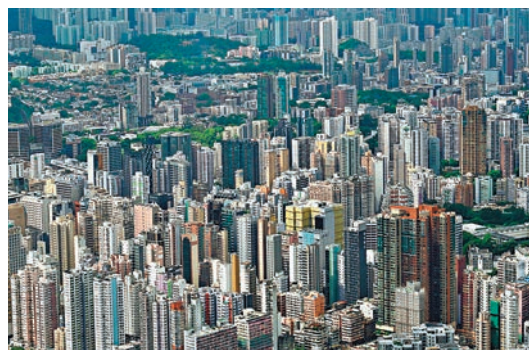
至於四區樓價本周一升三跌。新界東樓價指數報203.23點，按周跌0.23%，連跌6周共2.68%。

新界西樓價指數報169.44點，升0.38%，連跌8周後回升2周，累升0.43%。樓價跌勢明顯由新界西蔓延到新界東，至於新界西樓價是否止跌回穩，仍有待觀察。此外，港島樓價指數報191.41點，跌0.03%，連跌2周共0.16%。九龍樓價指數報184.39點，跌0.41%，連跌2周共0.51%。

周末預算睇樓量報跌

本周末睇樓量方面，中原地產十大屋苑錄約393組，較上星期下跌5.3%。美聯物業於本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約337組，按周亦下跌約4.3%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本周公佈的施政報告對樓市影響屬中性，惟外圍因素充斥負面消息，加上近日股市波動，影響買家入市意慾。再加上上周末有新盤開賣，以及二手住宅業主減價仍未達買家預期，料本周末二手交投未有太大起色。



九龍區樓價指數為四區跌幅最大。資料圖片

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓價持續回落下，最新中原城市領先指數CCL最新報185.25點，按周跌0.14%，連跌2周共0.72%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價調整已經開始，但下調訊號仍未夠全面。9月中旬，中美貿易戰升級，全球經濟轉淡，將會引發本地樓價進

石門樓花商廈載樓書

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新鴻基地產旗下沙田石門安耀街5至9號樓花商廈W LUXE已上載售樓說明書。消息指，該項目示範單位於本月中開放予市場參觀，隨即拆售，預計入場呎價約1.3萬至1.4萬元。

示範單位月中開放參觀

根據樓書資料，該商廈為一幢樓高26層寫字樓，包括地下、地庫1層及地庫2層，寫字樓部分佔2層，每層樓面面積

約1萬方呎。項目最細單位為3樓N3室，建築面積406方呎，最大單位為頂層27樓N2室特色戶，面積1,833方呎，另設有505方呎天台。

該盤有2伙特色戶同時設有平台及天台，其中頂層27樓S1室，建築面積1,800方呎，設有1,080方呎天台，以及491方呎平台。項目預計完成日期為2020年11月底。該盤預算管理費為每方呎建築面積約4.3至5.1元。

山頂三百億地王收5標書



嘉華國際代表 記者顏倫樂攝



長實代表 記者顏倫樂攝



恒地代表 記者顏倫樂攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）山頂文輝道地皮昨日截標，雖然正值外圍波動、股市大瀉，但由於地皮屬極貴重地段，據地政總署公布，項目最終收到5份標書，符合市場預期。由於項目投資額非常龐大，市場最高估值已超過300億元，故亦不乏財團合組競投，好像新世界、南豐、華懋、中國海外、信置及九倉6間財團就合資競投，屬近年少見組合。

新世界夥5企組財團競逐

文輝道地皮佔地189,425方呎，最高可建總樓面為404,306方呎。綜合市場資訊，昨日入標的5個財團分別為長實、恒地系、新地、嘉華國際，以及由新世界、南豐、華懋、中國海外、信置及九

倉6間發展商組成的財團。當中，嘉華國際表明獨資，其餘發展商都沒有清晰交代獨資或合資。萊坊執行董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，項目入標人數符合預期，但並非踴躍，相信因為發展規模及投入成本大，又有「中美貿易」等外圍因素，再加上「何文田站2期」及「啟德地皮」等招標，發展商要有一定取捨及考慮。無論誰中標，估計未來有機會找合作夥伴共同發展以分散風險。

此外，林浩文亦提到一手空置稅等政策影響持貨成本，相信入標發展商都是持貨能力強及看好長線樓市。他形容這幅地皮非常貴重，自成一國，有利超級豪宅發展，相信中標價對超級豪宅後市有指標性作用。但項目亦有不利因素，好像近年超豪物業的買家佔四至五成來自內地，最近

市場波動或影響其購買力，而沒有全維港景亦可能影響賣價。市場對地皮估值介乎242億元至364億元不等，每平方呎樓面地價6萬至9萬元，有機會刷新全港最貴呎價地紀錄。

估值高達364億 呎見9萬

中原測量師行執行董事張義達表示，地皮涉及投資金額龐大，不少發展商仍選擇獨資入標，反映發展商對超級豪宅及樓市前景有信心。山頂區屬全港最貴重地段，多年來極少新供應，單位落成後料可享南區海景，料部分用作超級洋房發展，部分則用作分層單位發展。而今次項目未見中資入標，估計中標價將會較為理性。

特稿 近期股大幅波動，樓價亦回軟，市民消費意慾自然受到打擊，商場生意穩陣自然要認認計。沙田家居商場HomeSquare與新城市廣場合作，今日於新城市廣場MOVIE TOWN外草地上演的全港首家戶外床上Pop Up影院「Sleep & Screen」體驗日，讓顧客一邊免費欣賞電影、品嚐美食及參加運動體驗，同時盡情體驗HomeSquare特選睡戶的15張舒適床褥。

新地代理租務部高級經理許嘉雯昨日表示，HomeSquare斥資250萬元舉行為期逾一個月(即日起至11月4日)的寢具用品主題推廣活動—「床上戲Movie in Bed」，並與新城市廣場合作，其間部分床品及燈飾低至四折。她預料，活動期間可吸引130萬人流，並刺激床褥及寢具商戶生意按年上升8%。至於「Sleep & Screen」體驗日將是今次活動重頭戲。

HomeSquare首季生意升8%

另一方面，許嘉雯表示，HomeSquare包羅不同價錢產品，加上今年住宅落成量不少，今年首季生意額升8%。剛過去十一黃金周該商場及鄰近系內新城市廣場的人流皆有雙位數字增長，個人對該商場第四季生意額感樂觀。此外，來自澳洲SLEEP-MAKER將於11月在該商場開設本港首間旗艦店。

香港文匯報記者 梁悅琴

新地許嘉雯介紹HomeSquare與10多家床褥及高端寢具品牌合作進行推廣活動。記者梁悅琴攝