

# 群盤爭客 觀塘凱滙謀出擊

## 信置田兆源：料快批預售 售價參考啟德新盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)施政報告出台後，發展商爭相出擊推售新盤。信和置業營業部聯席董事田兆源接受訪問時表示，集團夥華人置業與市區重建局合作的觀塘市中心重建項目凱滙第1期有望短期內獲批預售樓花同意書，最快本月內開價及開放示範單位予公眾參觀，售價將參考同屬東九龍的啟德區新盤，亦是繼系內2013年10月推出該重建項目一期的觀月·樺峯後，5年來觀塘區再有新盤推售。



興建中的凱滙。

香港文匯報記者劉國權 攝



■(左圖)田兆源稱，凱滙貼鄰的寫字樓將興建樓高285米的東九最高摩天大樓，與對岸的港島東中心東部門廊。(下圖)凱滙部分中高層戶可望東九龍海景。 梁悅琴攝



他指出，政府2012年推出起動九龍東計劃，以加快其轉為第二個富吸引力的香港核心商業區，支持香港的經濟增長和加強香港在全球的競爭力。目前九龍東(包括觀塘、九龍灣及啟德)已落成商廈總樓面達2,800萬方呎，已超越中環區現有的商廈總樓面2,360萬方呎，未來九龍東將有4,700萬方呎樓面商廈建成，令這個香港第二個核心商業區將有7,500萬方呎樓面商廈。

### 兩期四座住宅合共提供1999伙

目前已有不少政府部門以外資企業選擇搬往九龍東，如花旗、宏利等。他相信，九龍東如此多大型跨國企業進駐，亦會吸納不少高質素人才，帶動區內租樓以及置業需求。因應觀塘區內已有5年未有新盤推售，加上東九龍已吸納不少高質素人才，凱滙一期主打兩房及三房戶，佔單位總數1,025伙的84%，似有意吸換樓客或分支家庭。

他指出，集團與華人置業於2014年合

作投得市建局觀塘市中心重建項目二及三期發展權，項目取名凱滙，分第1期及第2期，總樓面約150萬方呎，由4座住宅大廈組成，合共提供1,999伙，並有一個約20萬方呎商場，為2013年4月一手新例後集團最大的發展項目。

### 首期面積450至1500呎 兩房佔54%

其中第1期的單位總數為1,025伙，一房佔8%，單位實用面積450方呎，兩房佔54%，單位實用面積490方呎至670方呎，三房佔30%，單位實用面積由717方呎至880方呎，四房佔4%，單位實用面積1,100方呎，頂層連天台特色戶佔4%，單位實用面積最大約1,500方呎。他指出，凱滙第1期的中高層部分單位已可擁東九龍海景。凱滙第2期單位總數為974伙。項目的關鍵日期為2021年3月31日。

有別於其他新盤要待住宅入伙後，屋苑所屬商場才開業服務市民，他透露，凱滙的商場有望於住宅入伙前開業，令居民可提早享用商場設施。與此同時，項目基座

將建有全港首個冷氣智能巴士站，而觀塘市中心重建項目二至五期亦會有公眾休憩空間約100,643平方呎的中央公園，並將連接天橋至港鐵觀塘站，令整個重建計劃變成擁交通總匯及港鐵沿線優勢的項目。

### 四、五期商業樓宇總樓面210萬呎

他又稱，市建局觀塘市中心重建項目尚有四及五期未推出招標，根據規劃，第四及五期將有商場、寫字樓及酒店，總樓面約210萬方呎。未來寫字樓部分將興建一幢樓高285米的東九最高摩天大樓，與對岸太古地產的港島東中心遙遙對望，打造成東部門廊。

該商場連同凱滙的商場合共樓面將逾100萬方呎，將超越九龍站商場圓方的樓面。至於酒店將有400個房間。面對近期市況不明朗，田兆源認為，政府推出起動九龍東計劃下，凱滙位於策略性地段，又貼鄰東部門廊，及坐擁交通總匯及港鐵沿線優勢，估計一半客源會是投資者，對未來該盤的銷售有信心。

### 觀塘凱滙資料

單位數目：第1期--1,025伙  
第2期--974伙

單位面積(第1期)：  
一房—450方呎(佔8%)  
兩房—490至670方呎(佔54%)  
三房—717至880方呎(佔30%)  
四房—1,100方呎(佔4%)  
特色戶—最大約1,500方呎(佔4%)

商場樓面：約20萬方呎

預計關鍵日期：2021年3月31日

交通配套：項目基座設有全港首個冷氣智能巴士站

項目中央公園將有天橋連接觀塘港鐵站

發展商：信置(90%)、華人置業(10%)

製表：記者 梁悅琴

### 市建局觀塘重建項目資料

期數	內容
第一期	觀月·樺峯(已建成入伙)
第二、三期	凱滙第1、2期 總樓面約150萬方呎，包括1,999伙住宅單位、20萬方呎商場
第四、五期*	商場、寫字樓、酒店，其中寫字樓樓高285米，為東九最高摩天大樓；酒店提供400間房。
第二至五期	公眾休憩空間約100,643方呎

\*尚未推出招標 製表：記者 梁悅琴

# 開價克制 元朗朗城滙累收1100票



朗城滙昨日開放示範單位，不時出現人龍輪候場面。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)華懋與港鐵合作公佈以折實平均呎價15,832元推出元朗朗屏站(南)朗城滙首張價單144伙後，昨日開放示範單位予公眾參觀及收票，反應不俗，於茶灣如心廣場售樓處所見，不時出現人龍輪候場面。消息指，截至昨晚8時累收1,100票，超額登記6.6倍。

到場參觀示範單位人士均表示有自住需求，中美貿易戰升溫以及山頂地王流標等負面因素未有影響其置業意慾。朗城滙首張價單144伙，實用面積由322至690方呎，包括一房、兩房及三房，定價由565.8萬元至1,402.8萬元，最高折扣15%，折實價由480.93萬元至1,192.38萬元。一房折實入場480.93萬元、兩房折實入場664.1萬元，三房折實入場958.29萬元。首批144伙以定價計，市值約13億元。

### 長實標售淺水灣近六千呎大宅

另一邊廂，山頂地王流標無阻發展商推售超級豪宅，長實旗下淺水灣90 Repulse Bay Road 昨公佈以招標形式重推第12號連豪華裝修大宅(連兩個車位)發售，11月30日截標。

長實助理首席經理(營業)何家欣表示，項目提供11伙大宅，集團仍維持惜售策略，善價而沽。是次推出第12號連豪華裝修大宅位於項目單邊，實用面積5,915方呎，為樓盤中最大面積單位，四套房設計，由地下的客飯廳、1樓及2樓的睡房至平台皆可享遠闊淺水灣海景，設有私人電梯，並有花園，另有平台面積933平方呎。資料顯示，該大宅曾於今年5月推出招標，其後收回，如今再重推招標。該盤至今已售出3伙，套現近15億元。

### 何文田明萬4061萬沽三房戶

新盤成交方面。重陽假期期一手盤只售出4伙，其中佳明集團控股旗下何文田太子道西279號明萬連環錄成交，繼上週六連環沽出三伙後，昨日再以招標形式售出1伙，單位為5樓A室，3房雙套連儲物房間格，實用面積1,310平方呎，成交價4,061萬元，成交呎價31,000元。

佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，明萬銷售情況持續理想，高鐵通車效應，物業潛力優厚，故吸引用家及投資客追捧。

# 新盤滯銷 本季貨尾料萬二伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，發展商積極推售新盤，銷情卻轉趨放緩，預期今年第四季的新盤貨尾量，將會上升至1.2萬個，數字將會是2006年以來的十二年新高。數字上升值得警惕。如果明年全球經濟放緩，香港亦難獨善其身。新盤銷情進一步放緩，貨尾量可以快速上升。

### 貨尾按季增520個比重11.3%

他指出，今年第三季選取241個項目進行統計，單位總數92,063個，登記售出81,691個，貨尾單位10,369個，貨尾比重11.3%。貨尾量按季增加520個，貨尾比

重上升0.2個百分點。兩個數字按季輕微回升，因為有全新大盤推售，而銷售卻未及登記。

### 將軍澳貨尾按季急增2000個

第三季新界區貨尾量6,828個，按季急增2,169個。貨尾量增加，集中於兩區。將軍澳有2,889個，按季增加2,029個。大埔有1,629個，按季增加750個。兩區均有全新大盤推售，銷售未及全部登記，推高貨尾量。九龍區及港島區貨尾量明顯下降。九龍區1,631個，按季減少1,017個。港島區貨尾量1,911個，按季減少631個。

# 樓市逆轉 業主「見好就收」

香港文匯報訊(記者 黎梓田)樓市面臨大變局，屋苑減價個案湧現，一舉摸入市的業主已嚐不少苦頭，近日有早年入市的業主亦「見好即收」，並願意「減少少」沽貨止賺離場，其中鯉魚涌太古城有全海景靚則戶業主持貨逾10年，微減30萬元以1,770萬元「甩貨」，賺價逾千萬元；另青衣美景花園高層2房業主持貨3年，SSD剛鬆綁即以583.5萬元售出，微賺三成離場。

### 太古城海景戶減30萬1,770萬沽

美聯物業吳肇基表示，優質承接力佳，太古城一個723實呎全海景靚則戶，獲用家以約1,770萬元入市，業主於2007年入貨，轉手獲利逾1,100萬元。吳肇基稱，太古城剛錄得本月第4宗成交，剛售出的為東海閣高層B室，實用面積約為723方呎，原業主9月放盤，叫價約1,800萬元，議價後以約1,770萬元成交，實用呎價為24,481元。由於單位屬罕有全海景靚則優質放

盤，故獲換樓用家承接，並破同類型單位3月份錄得約1,660萬元造價。

據悉，原業主於2007年11月以約660萬元購入上述物業，持貨約11年後轉售，賬面獲利約1,110萬元，物業升值168%。

### 上水名都2房502萬成交 議價3%

另一邊廂的新界區，利嘉閣地產李金浩表示，市場新近錄得上水名都2座高層C室單位成交，實用面積約369方呎，為2房間隔，對開為開揚山景。原業主早以520萬元放售，及後微減至502.8萬元成交，累減約17.2萬元，減幅約3%，實用呎價約13,626元。

據了解，原業主於2008年9月份，以約153.8萬元購入上址，轉售後賬面獲利約349萬元，升幅約2.3倍。李金浩又指，現時屋苑約有32個放盤提供，入場價由490萬元起。

利嘉閣地產彭錦添透露，最新錄得青衣美景花園11座高層E室成交，實用面



積約420方呎，為2房間隔。單位早於8月份以608萬元放售，經數口議價後減價約24.5萬元或約4%，最後以583.5萬元獲承接，實用呎價約13,893元。

### 美景花園高層583萬賣 減逾24萬

據了解，原業主於2015年6月，以約450萬元購入上址，持貨3年，SSD鬆綁即轉手，賬面獲利約133.5萬元，賺價約30%。彭錦添又指，美景花園於本月份暫錄約2宗成交個案，平均呎價約13,800元。目前屋苑約有10個單位放售，最低入場費由約530萬元起。

# 9月工廈買賣469宗錄新低

香港文匯報訊(記者 黎梓田)工廈買賣近月走下坡，但最新施政報告亦有措施利好市場，後市審慎觀望新一輪活化工廈安排。利嘉閣(工商舖)地產昨發表報告指，今年9月全港共錄469宗工廈物業買賣登記，較8月的482宗微跌3%，連跌5個月，並創今年9個月以來的新低；而期內登記金額亦跌8%，共錄33.08億元。

### 細價工廈成交大跌 最多36%

利嘉閣(工商舖)地產工商部高級營業董事朱亮恒表示，按物業價格組別作分析，在7個價格組別的工廈買賣登記量當中，九月份以高低價兩極表現較遜色，中價組別則仍錄得升幅。當中介乎200萬至500萬元以內的細價工廈登記量按月便大跌36%，至112宗，200萬元以下者亦跌27%。

另外，上月表現最突出者為500萬至1,000萬元以內的組別，登記量大升1倍(104%)，至167宗，主要受惠黃竹坑新項目VIGNATURE錄得多宗登記帶動。至於1億元或以上的工廈登記則由3宗減至1宗，而上月十大貴重工廈登記

個案中，以葵涌南華冷房大廈地庫、低層地下室全層及3樓天台部分的近1.39億元登記最矚目。

### 長沙灣區跌逾66%居首 黃竹坑逆升

就該行定期觀察的十個主要工業區作分析，買賣登記量錄得六跌三升一持平；當中以長沙灣及荃灣區的跌幅較大，分別跌66%及44%，至各自的21宗及54宗。至於買賣登記量最活躍的觀察區為黃竹坑，上月共錄得134宗登記，較8月的20宗大增5.7倍，當中有130宗為VIGNATURE的買賣。至於次多登記的地區為葵涌區，共有106宗，惟按月亦跌9%。

朱亮恒指出，9月份工廈登記只錄得十分輕微的跌幅，主要是受惠有新工廈逾百宗登記撐起。展望後市，除了貿易戰的負面因素外，新一份施政報告重提活化工廈的措施及進一步放寬工廈用途，將令工廈市場尤其大碼及全幢物業有所憧憬，惟細節尚待有關當局釐定。展望10月料在新項目拆售減少下，工廈買賣登記有機會按月回落約兩成，至375宗左右，但在有當局政策支持下，後市仍有回升空間。