

# 市況逆轉 本月一手成交挫逾40%

## 3600伙新盤下月推售 發展商策略惹關注

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)新盤去貨明顯放慢，截至昨日，本月一手成交僅錄約1,134宗，按月勁減逾40%，惟無阻發展商開盤大計，市場估計，11月將有約3,600伙新盤單位推售。面對市況逆轉，市場關注11月推售的新盤開價，發展商會繼續先求價再求量，還是會變得更貼市推盤？

恒基地產旗下北角維峯，浚匯上周四已上載售樓書，恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝昨表示，該盤的示範單位正趕工中，最快本週開價及開放示範單位供參觀，預計11月中旬發售。

### 維峯，浚匯或本週開價

他指出，項目會所室內外合共逾5,500方呎，提供逾10項設施，會所及園林靈感來自瑞士蘇黎世立體公園(MFO Park)，提供健身室、Skylight Dome，亦配備多種特色的綠化設施及元素，例如垂直種植牆及庭園燒烤等，每方呎管理費約4.6元。該項目提供開放式及一房戶，其中開放式標準單位實用面積196方呎至200方呎，一房標準單位實用面積則由265方呎至302方呎。

發展商昨邀請藝人蔡思貝一同出席記者會推介會所部分設施，蔡思貝透露，她本身居住北角區，閒時會於區內行山徑行山，區內也有不少健康食肆，見到該盤會所設施內的Skylight Dome好吸引，會考慮買入該盤單位居住。

### 九肚山澧澧加推2伙標售

永泰與萬泰合作發展的沙田九肚山澧澧上周末錄得約300組睇樓客參觀，永泰地產執行董事兼銷售及事務總監鍾志霖表示，昨



■恒基物業代理營業(二)部總經理韓家輝(中)與藝人蔡思貝(右一)介紹的Skylight Dome，將位於北角維峯，浚匯會所戶外花園內，日後可租予住戶作多用途室。 記者梁悅琴 攝

日加推H8號洋房招標，本周五截標，及加推第2座3樓A室招標，下周二截標。被問到最近市況淡靜會否對樓盤銷情有影響，他指出，由於近年來市場較多細單位供應，反觀洋房需求依然強勁，四房戶受追捧，而項目交通網絡完善，認為反應理想。

他表示，該盤斥資約1億元打造會所，會所室內面積逾12,000呎，設施包括宴會廳、專業音樂室、智能兒童遊戲室、私人影院、室內泳池及池畔健身室等。

### 新地料12月推北帝街項目

新地副董事總經理雷霆昨表示，計劃11月中推售何文田天鑄現樓單位，12月推售北角海璇現樓單位，至於與市建局合作提供228伙的土瓜灣北帝街38號項目，早前獲批預售後，示範單位工程已接近完成，年底前可推售，料屬集團今年壓軸項目。另外，大埔白石角雲滙等樓盤預計聖誕節後推售，元朗PARK YOHO Napoli維持半賣半租。

### 計劃11月推售新盤表

| 樓盤       | 單位總數      |
|----------|-----------|
| 北角維峯·浚匯  | 216伙      |
| 何文田天鑄    | 約193伙*    |
| 九肚山澧澧    | 151伙*     |
| 大埔白石角海日灣 | 667伙      |
| 元朗朗城滙    | 515伙*     |
| 屯門弦海     | 298伙*     |
| 觀塘凱滙第1期  | 1,025伙    |
| *尚餘單位    | 製表:記者 梁悅琴 |

# 市況冷清 碧湖現劈「一球」成交

香港文匯報訊(記者 黎梓田)各大屋苑成交冷清，不少放盤業主已急不及待擴大議幅求售，近日錄得成交減幅更屢屢高逾一成，馬鞍山迎海，星灣有2房戶原開價1,080萬元，議價後業主降價110萬以970萬元易手；粉嶺碧湖花園亦有2房套業主劈「一球」以498萬元賣出，減幅高達16%。

### 迎海，星灣970萬沽 議價10%

中原地產胡耀祖表示，馬鞍山迎海，星灣近日錄得20座低層B室易手，單位實用面積564方呎，採2房連儲物房間隔，開價約1,080萬元，議價後減價110萬元，以970萬元易手，減幅約10%，實用呎價17,199元。

同於新界，利嘉閣地產羅富欽透露，市場錄得粉嶺碧湖花園1座中層G室成交，實用面積約400方呎，採2房設計。單位放盤原叫價598萬元，至近日減價以498萬元獲承接，減價逾16%，實用呎價約12,450元。

### 綠楊新邨減85萬賣 實呎價13371元

市場觀望氣氛漸濃，部分二手放盤擴闊減幅吸客。美聯物業梁建業表示，新近錄得荃灣綠楊新邨Q座低層6室轉手，實用面積約445方呎，屬2房間隔。

梁建業指，原業主最初開價約680萬元，放售逾4個月，有見近日二手成交偏淡靜，故願提高減價幅度，雙方議價後減價85萬

或12.5%，以595萬元成交，實用呎價約13,371元。

### 淡風影響 祥華邨錄240萬綠表成交

二手交投放緩，綠表市場公屋放盤業主亦開始看淡後市，願減價吸引買家。美聯物業蔣曜名表示，祥華邨新近錄得祥德樓A翼高層7室買賣成交，實用面積約490呎，屬3房間隔。蔣曜名指，買家為公屋住戶，有見上址間隔四正且空間較大，即決定扑槌以首置身份入市。

原業主放售約1個月，原叫價約285萬元，雙方議價後終減至綠表價240萬元成交，減幅達15.8%，實用呎價約4,898元，成交價較月前同類單位跌逾一成。

## 居二市旺 天頌苑一周9宗成交

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新一批白居二購買力出籠，居二市場交投轉旺。單計天水圍過去一星期錄得17宗未補價居屋成交，其中16宗屬白居二交易，天頌苑佔逾一半共有9宗成交。

### 天頌苑單位288萬沽 減逾17%

祥益地產蕭嘉偉表示，天頌苑N座高層6室，實用面積426方呎，兩房間隔，以288萬元成交，呎價6,761元，買家為新界北公屋戶分支家庭(白居二家庭組合)，多

番抽新居屋或白居二，今期終成功，取了購買證即睇樓，共睇了9個單位，立即作出上車決定，買入全天水圍最平兩房單位。單位8月中放盤350萬元，在樓市及股市氣氛轉弱影響下，降價4次終獲買家承接。單位一手買入價52.33萬元，升值逾四倍。

中原伍耀祖指，天頌苑K座高層2室以448萬元易手，實用面積650方呎，呎價6,892元。同屋苑M座中層4室亦以361.8萬元售出，實用面積535方呎，呎價6,763

元。

### 綠表客390萬購廣明苑2房單位

美聯物業林振聲表示，將軍澳居屋廣明苑F座廣寧閣高層14室，實用面積426方呎，2房間隔，由於居住環境理想，加上價錢合理，吸引綠表客以第二市場成交價約390萬元承接，呎價約9,155元。

據了解，原業主於2014年7月斥資245萬元購入，是次轉手賬面獲利145萬元，升值約60%。

## 信和建研發室促房地產科技創新

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)信和集團宣佈成立「信和創意研發室」(Sino Inno Lab)，支持香港發展科技企業的生態圈，讓創科人才開發適用於房地產的創新科技(PropTech)，亦會探索應用於未來的科技，如人工智能、機器人、大數據和區塊鏈。

信和集團集團總經理黃永龍指，「信和創意研發室」是支持香港創科技業持續發展的平台。他表示，研發室讓本地及海外科技企業展示創新科研新產品，測驗市場反應，優化產品，擴大產品應用範圍。另與本地科研界、學界和工商界交流、合作。

### 「智能顯示電膜」玻璃窗可當「芒」

本地初創企業Film Players在「信和創意研發室」的模擬酒店房間內展示「智能顯示

電膜」。Film Players的蘇德政指，智能顯示電膜由Film Players、香港科技大學以及歐洲研發機構International Iberian Nanotechnology Laboratory (INL)合作研發，電膜應用在玻璃窗上，可按需要調校透明度、可用作顯示屏，並在海外開始有家用使用。

### 「智能停車場照明系統」試用

旨豐科技的林健鈞介紹「智能停車場照明系統」時表示，系統集節能、收集數據及保安等多種功能於一身，並已於信和集團旗下的奧海城三期停車場試用。

系統可以偵測附近的陽光及汽車或行人使用停車場的模式，自動開關及調校燈光，大幅度節能，收集數據功能可協助保安工作。



■「信和創意研發室」昨日開幕。

## 上月二三房新盤貨尾急增1167個



■中原一手私人住宅推盤售出及貨尾統計顯示，兩房及三房新盤貨尾按月急增。 資料圖片

香港文匯報訊 中原地产研究部發佈四區9月份一手私人住宅推盤售出及貨尾按房型統計研究報告，報告顯示，兩房及三房新盤貨尾按月急增1,167個。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，兩房及三房新盤貨尾按月急增1,167個。其中九龍區增加639個，新界西增加532個。隨着兩區迷你型新盤推售增加，預期開放式及一房新盤貨尾將會接續上升。

9月的統計顯示，兩房及三房新盤貨尾單位按月增加1,167個，升幅是各類新盤之冠。開放式及一房新盤貨尾增加170個，四房或以上增加61個。截至今年9月，兩房及三房新盤貨尾有4,265個，開放式及一房新盤貨尾1,920個，四房或以上有1,203個。

### 大型新盤開售增貨尾 九龍最多

四大分區中，兩房及三房新盤貨尾，九龍區按月增加639個，新界西增加532個。兩房及三房新盤累積貨尾量，九龍區有1,559個，新界西1,084個。因為兩區均有大型新盤推售，推高貨尾量。

開放式及一房新盤貨尾，新界西按月增加28個，九龍區增加7個。累積貨尾量分別有98個及480個。隨着兩區有迷你型新盤推售，預期貨尾量將會上升。港島區開放式及一房新盤貨尾按月增加141個，累計有969個。區內迷你型新盤推售放緩，貨尾量有可能回軟。

新界東整體新盤貨尾量按月減少35個，各類型貨尾均有下降。因為區內暫未有全新盤推出，主力銷售貨尾。

## W LUXE 加推次批單位 500萬入場



■新地副董事總經理雷霆(左)表示，沙田石門樓花商廈W LUXE未來2天將加價加推第2批單位。 旁為新地代理物業投資部物業投資經理王家煦。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地旗下沙田石門耀安街樓花商廈W LUXE上周五公佈首張價單，新地副董事總經理雷霆昨表示，W LUXE首批7層已獲認購，套現約10億元，未來2天將加推第2批單位，將輕微加價3%。新地代理物業投資部物業投資經理王家煦透露，第2批單位入場費約500萬元。

### 大手客斥2.5億入首批2層

王家煦指出，W LUXE樓高22層，提

供430伙，首批預留7層，其中4層為全層沽出，有大手客斥資約2.5億元購入2層，樓面約2萬呎。她稱，首批買家中投資及用家各佔一半，買家不乏醫生、教育機構如補習社等等，成交建築平均呎價1.25萬元，最高呎價近1.3萬元。她補充指，發展商旗下財務公司提供最高一按七成，首2年息率由P減2厘至P減2.5厘，其後P加1厘，P為5.125厘。資料顯示，新地於2015年以6.755億元投得該地皮，每方呎樓面地價約3,886元。

## 美聯：大型屋苑成交 上周 7成「捧蛋」

香港文匯報訊 二手交投持續淡靜，35屋苑上周再度跌穿20宗水平。綜合美聯分行資料，全港35個大型屋苑於過去一周(10月22日至10月28日)錄17宗買賣，較前一周(10月15日至10月21日)20宗下跌約15%，創5星期新低，並再一次失守20宗水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，35屋苑交投持續放緩之際，上周「零成交」屋苑數目亦見上升，上周共有25個屋苑未錄買賣成交，即超過7成屋苑「零成交」，數目比起前一周22個「零成交」屋苑有所增加。

### 港島區僅1宗成交 跌幅最勁

若將35屋苑按3區劃分，港島區錄跌

幅最大，該區8屋苑中，上周僅錄1宗成交(個案來自海怡半島)，按周大跌8成。太古城、康怡花園、南豐新邨、杏花邨、置富花園、城市花園及鯉景灣均「零成交」。

新界區方面，該區17屋苑錄7宗成交，按周跌約22.2%。雖然嘉湖山莊由3宗升至5宗，加上綠楊新邨及大埔中心各增1宗，但花都廣場減2宗，沙田第一城、新港城、新元朗中心及愉景灣均減1宗，導致上周新界區錄跌幅。

反觀，九龍區10屋苑交投由6宗升至9宗，為唯一錄升幅的地區。當中德福花園增2宗；美孚新邨及海逸豪園各增1宗；即使新都城減少1宗下，九龍區屋苑上周仍錄升幅。

## 倚巒洋房近30萬租出 呎租125元

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)已故收租王倫志炎兒子倫耀基持有的山頂倚巒洋房，以月租近30萬元獲承租，回報率約1.6厘。

美聯區域營業董事方富義表示，倚巒一幢單號屋，實用2,378方呎，以月租29.8萬元全包租出，實用呎租約125.3

元。土地註冊處資料顯示，上述洋房業主為倫耀基(LUN YIU KAY EDWIN)，即已故收租王倫志炎的兒子，倫耀基於今年6月時以2.2億元購入，呎價9.2萬元，創出屋苑呎價新高，按是次租金計，享回報約1.6厘。