

大灣區明日之升

認住22鐵路交匯點

嘉華：集中發展華南大灣區

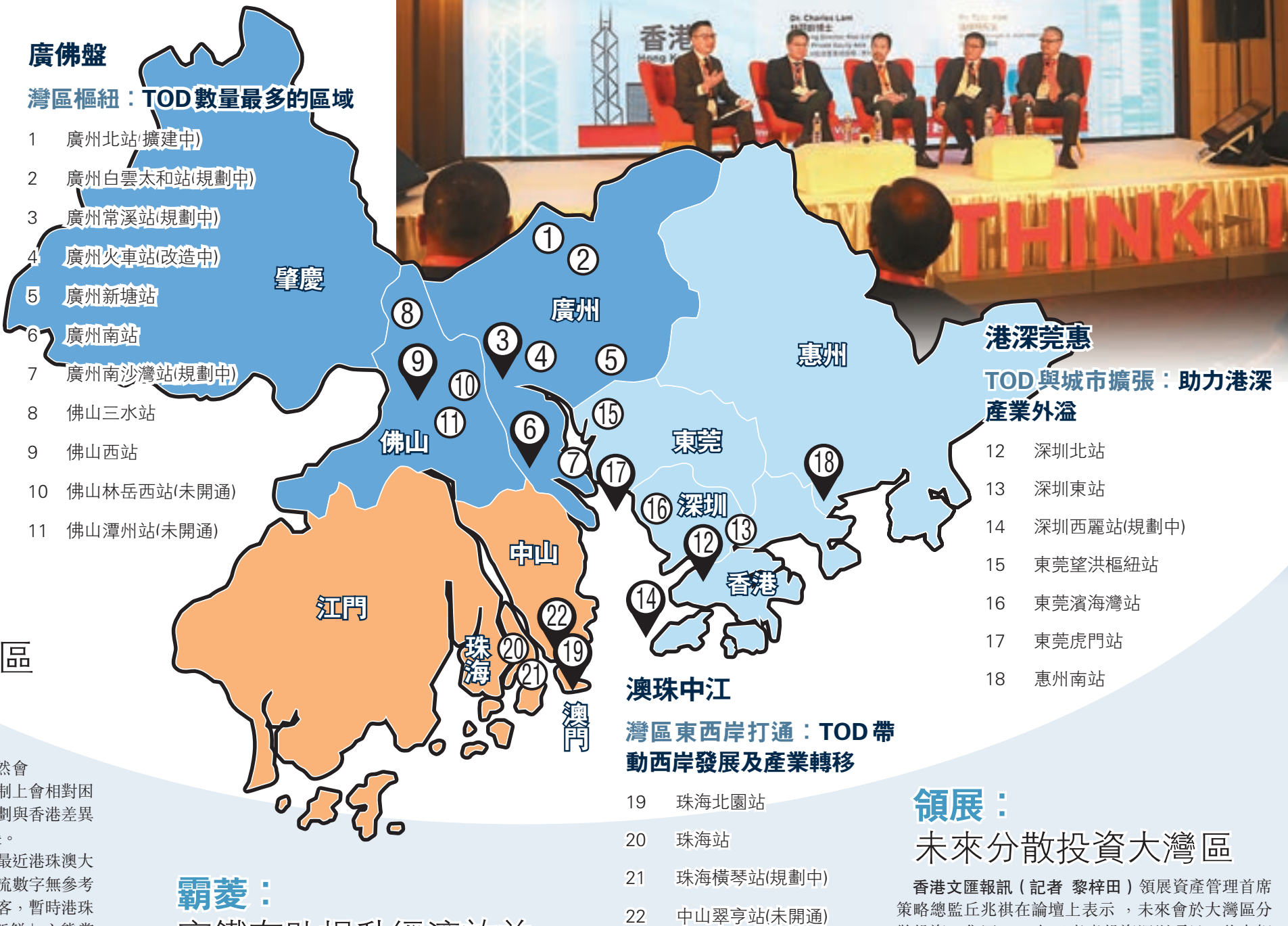
香港文匯報訊（記者 黎梓田）被問及港珠澳大橋通車後會否增加投資者到內地的意願，出席論壇的嘉華國際總經理溫偉明表示，作為地產發展商當然會「買麵粉做麵包」，若發展地區距離太遠，控制上會相對困難，尤其地產發展需要規劃，但內地城市的規劃與香港差異較大，因此集團會集中於華南地區或大灣區發展。

溫偉明指，集團近年已有投資江門及新會，最近港珠澳大橋通車，人流不少，惟溫偉明認為近日大橋人流數字無參考價值，因為最近來港的陸客大多為湊熱鬧的旅客，暫時港珠澳大橋的數據不能盡信，因部分訪客抱「食新鮮」心態嘗試，需待時間證明大橋效用；而高鐵廣州南站距離市中心商業區亦有頗長距離，因此暫時未觀察到基建對樓價的影響。

另外，溫偉明又指，現時大灣區未有政策優惠港人，加上內地稅務較香港繁複，因此港資上內地投資仍存在困難，反而，內地人來港投資方便快捷，故內地人士融入本港，會較港人融入內地快。

香港文匯報訊（記者 黎梓田）高鐵及港珠澳大橋落成及啟用，將成為大灣區經濟發展一個關鍵的「橋頭堡」。戴德梁行昨日舉行「粵港澳大灣區論壇2018」，並邀請多個地產及投資的業界代表出席，推介及討論產業與房地產引領大灣區投資商機。有業界人士預計，未來城市發展群組可分為三個方向，包括空港經濟（交通系統）、創新科技及智能製造，完善的交通系統將成為上述產業蓬勃發展的催化劑。

粵港澳大灣區產業投資機遇 軌道TOD投資機會分佈



霸菱：高鐵有助提升經濟效益

香港文匯報訊（記者 黎梓田）出席論壇的霸菱亞洲投資董事總經理——房地產林熙齡表示，集團最近於深圳購置寫字樓，尤其高鐵落成後可更快由香港到深圳、廣州，有助提升大灣區的實際經濟效益。

林熙齡提到，集團的投資策略變得審慎，惟業主叫價有所下調，而且集團對中美貿易戰審慎樂觀，認為中美雙方關係不會持久惡劣，而集團向來取中長線投資，短期價格鬆動反而有利，會傾向尋找長線有投資價值項目。

戴行：形成大型產業鏈 帶動附近樓價

戴德梁行大中華區副總裁陶汝鴻表示，高鐵開通後，大灣區有22個鐵路交匯點，包括廣州南站、深圳西麗站、中山翠亨站及佛山西站，相信可以帶動附近地區的樓價，具有極大的投資價值，將有利大灣區產業轉型升級、價值升級。

三大方向發展城市群組

陶汝鴻指，以城市群組分析大灣區，可分為三個主要城市群，分別為廣佛市、空港城市及港深本位。以珠江為界線，珠江以東的旅客人數、人均收入及GDP均較珠江以西城市高，主要由於珠江以東交通系統較發達，產業發展亦較快。

陶汝鴻續指，未來城市發展群組可分為三個方向，分別為空港經濟（交通系統）、創新科技及智能製造。大灣區未來產業將著重於創新科技及智能製造，而完善交通系統則為上述產業能否蓬勃發展的催化劑。陶汝鴻預計，在2016年至2020年期間，大灣區內的鐵路長度將增長37%，公路長度增加57%，若計及香港的國際機場，區內將有5個機場。陶氏相信，透過大灣區內的城市不同產業的定位，城市間互相配合，將形成大型產業鏈。

河套區將成新創科中心

戴德梁行粵港澳大灣區業務發展總經理

江冰河亦表示，大灣區的主要4個城市，香港、深圳、廣州和東莞各有不同優勢，故能夠互聯互通，例如深圳有創新技術企業；廣州具有優質高等教育資源，為內地提供大量人才及技術；而東莞具有地理優勢，並漸漸由工業轉為科創產業；香港則是「融資聖地」，每年均有大量IPO上市。江冰河又提到，相信毗鄰深圳的落馬洲河套區是未來本港創新科技發展中心。

基匯資本董事總經理——投資部盧慶雄補充，受惠於交通基建，預計內地具有實力的企業會買入香港甲級寫字樓，故香港的甲級寫字樓能即時受惠於大灣區效應。

■戴德梁行昨舉辦「粵港澳大灣區論壇2018」。左起為蕭亮輝、丘兆祺、林熙齡、盧慶雄、溫偉明。香港文匯報記者黎梓田攝

上月新盤預售零申請 年半首見

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）外圍經貿前景未明朗，近月新盤銷情明顯放緩，發展商亦減慢申請預售樓花同意書步伐。地政總署昨日公佈，10月沒有發展商入紙申請預售樓花，為一年半以來首見，反映發展商推盤步伐轉趨審慎。

美聯物業房地產數據及研究中心高級經理張蓓蕾指出，雖然10月份市場未有樓花新盤申請預售，但目前已批出預售樓花但仍未發售的主要項目共涉及約3,000多個單位，加上累積待批預售樓花項目仍達13,860伙，因此即使單一月份未有新申請亦未對新供應有太大影響。

再者，以首10個月累計，新申請預售樓花的單位數目合共16,316伙，已超越去年全年15,940伙。而10月累積待批單位數目13,860伙，相比起去年同期9,093伙仍高出約52.4%。

待批預售樓花跌9.65%

地政總署昨亦公佈，上月共批出4份預售樓花同意書，涉及1,481個單位，包括已開售的元朗朗城滙，以及馬鞍山耀沙路泓碧、青龍頭逸環、龍灣、元朗屏健里8號。由於同期並無新樓盤申請預售，令待批預售的樓花單位數量大減至13,860伙，按月下跌9.65%。

上月份獲批出預售樓花同意書的4個新盤，包括已開售的華懋元朗朗城滙，據文件顯示，項目提供720伙，預計2020年7月底落成。

馬鞍山泓碧最快本月推

碧桂園夥宏安、中國建築等合作發展的馬鞍山耀沙路泓碧亦獲批預售，項目提供547伙，預計2021年1月底落成。碧桂園地產（香港）營銷總監周俊豪表示，泓碧將於周內開始軟銷，爭取於11月內推售，首張價單將涉



地政總署上月共批出4份預售樓花同意書，其中包括元朗朗城滙。資料圖片

110伙，集團會以「隨行就市」的策略定價。

泓碧分層住宅部分由5幢大樓組成，包括4幢高座及1幢低座大樓，涵蓋1房至4房，當中1房及2房佔約七成，實用面積300方呎至3,000方呎；另有13間洋房，全數為獨立屋設計，實用面積約3,000方呎至5,000方呎。

逸環·龍灣獲批預售

內房中治置業旗下青龍頭逸環·龍灣亦獲批預售，項目提供198伙，預計2019年6月底落成。資料顯示，項目提供198伙，由兩幢物業組成，提供1房至4房間隔，當中標準戶間隔由1房至3房，實用面積約300方呎至930方呎，頂層設有2個逾3,000方呎4房特色戶。項目主打1房單位，佔項目逾一半。

另一個獲批預售的新盤為恒地位於元朗屏健里8號項目，共設有16個單位，預計2019年10月落成。上月份並無任何預售樓花同意書的新申請，對上「零申請」要追溯至去年5月份。由於未有新項目申請預售樓花，截至上月底，待批預售樓花的24個住宅項目獲批預售，涉及13,860個單位，按月下跌約9.65%。

海傲灣轉標售 推八成一按

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤成交低迷，發展商相繼引入高成數按揭及增優惠促銷新盤。九龍建業旗下油塘海傲灣昨更將推售中的112伙即日停售，同時公佈以招標形式發售134伙，本周六起至本月30日每日下午2時開始招標，下午7時截標。

消息指，該盤引入樓價80%高成數一按，建築期付款計劃的總折扣增加2%，一房及兩房戶獲贈家具套餐，反映發展商期望透過增加優惠加快去貨。

逸理推全期按息2.375%吸客

開售兩個月以來只售出10伙的筲箕灣逸理，發展商麗新及市建局昨聯拍經絡按揭及中原按揭推出「逸理至抵按揭雙優惠」吸客，包括提供全期H加1.24%，按息上限低至2.375%，最高現金回贈可達1.95%，另亦可選用全期2.375%按揭，現金回贈最高可達2%。麗新發展高級副總裁潘銳

民表示，該盤早前已推出優惠及減價吸客，未來新盤訂價也會留意市場吸納量。

潘銳民：樓市似血壓有高有低

對於近期樓市交投放緩，潘銳民認為，每日樓市都轉勢，有高有低好正常，正如血壓都有高有低，目前買家仍有實力，香港樓市受很多外來因素影響，暫未見有實質影響，相信買家心理影響大於實際。

經絡按揭轉介首席副總裁劉國圓表示，拆息已連續下跌十個交易日，昨日一個月銀行同業拆息報1.03%，重返今年6月的低位，相信是受9月香港銀行加息導致資金外流的誘因減少及最近未有新股凍結大量資金等原因影響。她又指，今次為逸理買家提供的「逸理至抵按揭雙優惠」，均兼享高息存款掛鈎計劃，能有效抵消加息後的供樓負擔。美聯物業區董事歐灝軒預計，逸理日後呎

租可達70元。

ISLAND RESIDENCE特色戶擬標售

同區由會德豐地產發展的ISLAND RESIDENCE昨委託中原地產獨家代理出售最後12伙，會德豐地產常務董事黃光耀表示，ISLAND RESIDENCE已屆現樓，最後12伙包括10個分層單位及2個連天台及平台特色戶，實用面積由272至1,154方呎，包括開放式至3房1套連儲物室間隔，分層單位價單售價由902.2萬元至1,333.8萬元，2伙特色單位將以招標形式發售。

中原地產港島東區高級資深營業董事何偉強表示，ISLAND RESIDENCE平均成交實用呎租介乎53元至72元，料未來該盤分層單位實用呎租可達75元，特色戶實用呎租更可挑戰90元。

此外，恒地於粉嶺高爾夫·御苑昨公佈取消188天靈活付款方式，本周六生效。

長實洽購倫敦西 Earls Court 地皮

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）據英國《金融時報》報道，英國上市房地產發展及投資公司Capital & Counties Properties Plc

表示，長實集團（1113）正就收購Capco旗下伯爵府項目（Earls Court）90%股權展開初步談判。該項目位於倫敦西區，

佔地340萬方呎的開發用地，亦是倫敦最大的開發用地之一，目前估值約7.07億英鎊（約72億港元）。