

泓碧首日沽18伙 大手客「無影」

特色戶成交呎價1.9萬 低同區盤24%

香港文匯報訊(記者梁悅琴)累收約300多票,由碧桂園夥宏安及中國建築合作發展的馬鞍山泓碧昨晚開售首批100伙,同日另有10伙地下連花園特色戶截標,雖然發展商於開售前已加入長成交期等付款優惠,銷情仍然慘淡。消息指,首日只售出18伙,銷售率僅16.4%,當中包括2伙來自招標發售的地下連花園特色戶,成交呎價均為1.9萬元,相比今年新地售出同區雲海地下特色戶成交呎價達2.5萬元低24%。



馬鞍山泓碧首批單位昨晚開售,由於樓市觀望氣氛籠罩,未見市民踴躍入市。圖為散客B組買家排隊報到。

馬鞍山泓碧昨晚開售首批110伙,當中100伙以登記抽籤形式發售。A組大手客於下午6時半報到,而B組買家隨後於晚上7時15分報到,據悉,昨晚未有大手客到場,散客B組亦只有約18組客到場。至於昨日起截標的10伙地下連花園特色戶,消息指,已有2伙地下連花園特色戶招標售出,呎價同為1.9萬元,其中第2座地下B室,實用面積442方呎,連440方呎花園,兩房間隔,開放式廚房,成交價839.8萬元,呎價1.9萬元。

資料顯示,該盤首張價單推出110伙,包括一房至三房戶,扣除最高14%折扣後,折實平均呎價16,497元,折實價由498.8萬至1,666.6萬元,折實呎價由13,888至20,140元。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,以該行客戶統計,年輕買家比例佔近一半,用家有近80%。他稱,近

期新盤均以用家為主,以美聯客戶作統計,泓碧買家有近80%為用家,其餘則屬投資者;年輕買家比例約佔一半,銀碼較細的1房及2房戶較受買家歡迎。按區域劃分,新界區客戶佔近70%,九龍及港島區則佔約30%。他預期,項目入伙後,實用呎租可達近50元,投資回報率約3厘。

買家觀望 一手成交料大挫

他續稱,本港樓市續觀望氣氛籠罩,市民入市意慾見審慎,預計11月份整體一手成交約有400宗,較上月顯著回落。二手市場方面料續放緩,估計全月有約1,700宗成交。

至於同區由長實發展已為現樓的星連海昨為部分單位推出名為Style 4 you 家居設計及傢俱優惠,凡於本週五起首5名購買該盤指定單位者,每伙可獲贈價值29萬元的Indigo 家居設計及傢具。

近月新盤首日銷情表

推售日期	樓盤	推售單位	首日銷售量	銷售率
10月12日	油塘海傲灣	162伙	39伙	24%
10月25日	屯門弦海	175伙	63伙	36%
10月26日	元朗朗城滙	504伙	203伙	40.3%
11月5日	元朗尚悅·嶺	152伙	75伙	49.3%
11月17日	青龍頭逸瓏·龍灣	50伙	6伙	12%
11月26日	馬鞍山泓碧	110伙	18伙	16.4%

製表:記者梁悅琴

其他新盤成交方面,新地旗下山頂TWELVE PEAKS以招標形式售出10號洋房,根據一手成交紀錄冊資料顯示,該盤10號洋房以4.58億元售出,洋房實用面積3,744方呎,連1,859方呎花園及719方呎天台,呎價123,329元。

天鑄標售8伙套現逾3.6億

新地旗下何文田天鑄昨亦以招標形式售出8伙分層單位,套現逾3.6億

元。該8伙全部位於第8座,當中成交價、呎價最高為19樓D室,實用面積1,576方呎,成交價6,828.7萬元,呎價43,329元;其餘單位成交價介乎2,657.3萬至5,451.6萬元,呎價2.7萬至3.45萬元。

大銀地產旗下長沙灣大埔道翠雅山昨上載樓書,該盤由三座大廈組成,提供35伙,實用面積由1,352至2,496方呎,包括一至四房戶,主打三及四房單位。

一手全月料700宗登記 按月跌七成

香港文匯報訊 樓價持續調整,市民普遍持觀望態度,以致整體樓宇買賣持續淡靜,加上發展商亦減價發售新盤,拖累整體登記跌至4,000宗及400億元水平附近。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,截至11月21日,一手私人住宅暫錄489宗及70.3億元。料全月錄700宗及90億元,按月下跌幅70%及58%。估計數字同為2017年1月660宗後22個月新低,金額則為2016年3月74.0億元後32個月新低。

發展商放慢推盤 登記回落

黃良昇續指出,由於多個新盤集中於10月份登記,加上發展商減價推盤,因此11月份一手登記明顯回落。

2018年11月份暫時最高登記宗數的新盤是元朗朗城滙,暫錄172宗及12.19億元。其次為將軍澳日出康城6期LP6,暫錄79宗及4.86億元。第三為屯門弦海,暫錄72宗及2.94億元。

11月份樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄2,493宗及297.55億元。料全月將錄4,000宗及430億元,按月下跌幅25.6%及5.6%。宗數將創2016年3月3,154宗後32個月新低,金額則創2017年1月份394.60億元後22個月新低。

二手連續兩月穿2千宗

二手私人住宅方面,暫錄3,115.6億元及36,578宗,金額已經超越2017年全年總和2,988.9億元,暫時上升4.2%。

按月方面,11月份暫錄1,186宗及108.6億元。料全月錄1,800宗及160.0億元,跟10月份的1,769宗及162.5億元相若。金額將創2016年3月94.3億元後的32個月新低,宗數亦連續兩個月跌穿2,000宗水平,反映二手交投持續淡靜。

大型屋苑方面,2018年11月份嘉湖山莊暫錄22宗、沙田第一城及太古城同樣7宗,及美孚新邨3宗。

領展25.6億收購京通羅斯福廣場

香港文匯報訊 領展房託基金管理人—領展資產管理昨宣佈,以25.6億元(人民幣,下同)全面收購北京京通羅斯福廣場100%權益作長線投資,此項為旗於北京的第二個及內地一線城市的第四個收購項目。計入此項收購,內地資產佔領展總資產值約9.5%。

京通羅斯福廣場位於通州區主幹道北苑南路,零售總樓面面積約為67,546平方米,包括由地庫一層至六

樓的商場,以及576個車位。於今年10月31日,該物業零售租利率為96.2%,並已訂立268份零售租約,每月租金收入為1,030萬元。

領展資產管理行政總裁王國龍表示,此項鐵路沿線零售物業位於發展迅速的通州區,區內居民的可支配收入近年穩健增長。物業附近即將落成的住宅發展項目,加上政府計劃把眾多市政部門遷入區內,將有利餐飲、時尚生活、兒童/教育和娛樂服務需求的增長。

新城市廣場料聖誕生意雙位數升

香港文匯報訊(記者梁悅琴) 縱然面對外圍政經波動令本港零售市道放緩,新地代理租務部高級經理許嘉雯表示,沙田新城市廣場今年首三季客流升8%,生意額有雙位數升幅,展望第四季因該商場將有多個人氣新租戶開業,單是一田百貨於10月底重開首周生意已升20%,加上聖誕節是傳統消費旺季,她對第四季零售市道審慎樂觀,料聖誕節期間(今日至明年1月13日)該商場的客流升8%,生意額料有雙位數升幅。

她指,今年新城市廣場聖誕斥資1,200萬元作推廣,按年升20%,以「Alice's Adventure @ Starlight Garden 夢遊奇幻樂園」為主題,透過數碼互動藝術裝置重現《愛麗絲夢遊仙境》,又引入韓國「Alice: Into the Rabbit Hole」展覽,於商場一期3樓及7樓星光花園的聖誕裝置帶來多達20個的拍照打卡位,並以Instagrammable 吸納年輕「Z世代」。凡其社交網站平台稱呼或身份證上的名字跟ALICE/愛麗絲一樣,即可與朋友享低至四折購買MOVIE TOWN戲票。

喜茶 Line Friends 進駐

她表示,為吸引更多年輕人前來該商場,已將4樓打造成年輕人專屬樓層,多間網紅品牌於12月落戶,包括喜茶香港首間分店、Line Friends新界區首間分店(將設咖啡店)、眼鏡店JINS等,今年該商場亦已替換30%食肆。她指,新城市廣場VIP Club現時會員人數逾10萬人,超過60%為年輕客群,今個聖誕節更為會員首推積分快換快證通

行證,以便優先享持卡位,會員消費滿1,000元,亦可參加大抽獎,獎賞價值逾250萬元。

第三期展開次階段翻新

許嘉雯又稱,沙田新城市廣場第三期首階段翻新已完成,今年第四季展開第二階段翻新,料明年第四季完成,將以時裝、嬰兒等租戶為主,主力針對年輕家庭客。至於原UA戲院位置將打造成時尚生活品味區,料2020年上半年重開。



許嘉雯(中)稱,今年新城市廣場聖誕斥資1,200萬元作推廣,按年升20%。

兩年首現 和富勁減「4球」成交

香港文匯報訊(記者黎梓田)樓市進入嚴冬,各大指標屋苑每月成交跌至個位數甚至「捧蛋」,放盤業主不得不「跪低」擴大減幅以求賣出單位,以往價位相對「穩陣」的港島區屋苑,現在陸續出現大幅劈價成交,日前北角和富中心錄得3房戶業主大減「4球」沽貨,成交造價950萬元,成為屋苑兩年來首宗跌穿千萬關口的3房成交。

各大屋苑叫價同樣要減,港島藍籌屋苑「不敗神話」被減後,猶如骨牌般輪流來減價,北角和富中心剛錄3房跌穿千萬成交。中原地產林龍南表示,新近錄得和富中心14座低層C室大幅減價易手,實用面積703方呎,屬3房間隔,原業主9月放盤,叫價1,350萬元,最終以950萬元將單位易手,減價達400萬元或接近三成,實用呎價13,514元。同類單位近期未曾試過低於1,000萬元成交,同類對上低於1,000萬元成交追溯至2016年11月,15座低層C室以955萬元成交。

峻瀝838萬成交 累減近12%

新界區屋苑業主陸續減價走貨,中原地產楊展強表示,將軍澳峻瀝本月至今暫錄約3宗成交,平均呎價



北角和富中心錄得3房戶業主大減「4球」沽貨,成為屋苑兩年來首宗跌穿千萬關口的3房成交。資料圖片

12,044元。屋苑最新錄3座中層E室成交,實用面積736方呎,採3房1套房間隔,原業主上月開價950萬元,其間曾因市況多次調整叫價,最終以838萬元成交,累減112萬元或11.8%沽貨,實用呎價11,386元。據悉,新買家為換樓客,已睇樓一段時間,見近日樓價有所調整,並回落到心目中水平,即加快入市水戶。

有關規劃許可申請的通知

現特通知觀塘鴻圖道32號的擁有人,我們計劃根據城市規劃條例第16條,申請規劃許可,將位於觀塘鴻圖道32號的「其他指定用途」註明「商貿」地帶,擬議略為放寬地積比率和建築物高度限制,以容納擬議增加百分之二十的地積比率及允許開設公用空中花園暨防火層。

申請地點的面積約911.2平方米,擬議發展的地積比率及總樓面面積分別為不超過14.4倍及約13,121.28平方米。擬議發展的建築物高度由主水平基準上100米略為放寬至主水平基準上130.2米。

Epic First Holding Limited (申請人)
奧雅納工程顧問 (獲授權代理人)

2018年11月27日

鵝頸橋舖意向價7600萬

香港文匯報訊 受惠旅客數字回升及長假期將至,本港舖市氣氛逐漸轉好,而旅遊旺區商舖向來受投資者追捧,飲食舖更成為市場寵兒。新近有業主看準趨勢,放售優越地段之灣仔堅拿道西茶餐廳舖位,該舖離旅客潮聖地時代廣場,意向價約7,600萬元。

收租回報率2.3厘

中原(工商舖)謝家明表示,該放售個案位於灣仔堅拿道西10號地下I號舖,面積約900平方呎(未核實),意向價約7,600萬元,平均呎價約8.4萬元。物業連租約出售,現由茶餐廳以每月約14.8萬元租用,租期至2021年3月,按此計算,租金回報約2.3厘。據知,該茶餐廳連同毗鄰之H號舖一併租出已超過10年;資料顯示,H號舖於

2016年中以約7,500萬元售出。謝氏續稱,今番放售項目鄰近軒尼詩道及地標鵝頸橋底,毗鄰時代廣場,人流有一定保證,加上租客已租用舖位多年,屬於長期優質租戶,適合購入作長線收租投資之用。另外,翻查資料,新鴻基地產近年亦積極於該地段進行收購工作,其中堅拿道西11及12號已成功收購部分業權,證明發展商對周遭一帶發展前景具信心。謝氏相信,今次放售舖位將會吸引長線投資者垂青洽購。

然而,二手樓價稍微回落,非住宅物業造價同樣要減價求客。工廈市場表現同樣未如理想,柴灣康民工業中心勁減215萬至865萬方能成功易手。世紀21專尚物業(工商舖)曾柏強表示,該行剛促成柴灣康民街2號康民工業中心成交,單位為低層09室,面積2,398平方呎,原業主最初叫價1,080萬元,其後10月初大幅減價至920萬元,最終以865萬元易手,累減215萬元或20%,呎價約3,607元,呎價創物業一年新低。該廈對上一宗成交於10月錄得,為高層06號單位,面積1,139平方呎,以446萬元沽出,呎價約3,916元。

金龍大廈車位110萬沽

車位同樣要減價出貨,北角金龍大廈車位110萬易手,創今年新低。世紀21北山地產嚴智賢表示,新近錄得北角金龍大廈車位成交,該車位為7樓雙號有蓋車位,以110萬元易手,創屋苑車位今年新低。現時市場上有6個車位放盤,叫價介乎270萬至350萬元不等。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk