

凱滙下周二賣次批383伙 Downtown 38 快出擊 美議息在即 東九新盤「只爭朝夕」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 東九新盤掀大戰，信置牽頭與市建局合作觀塘凱滙首批488伙一Q清袋後，發展商乘勝追擊，過去兩晚連環加推合共383伙，並於下周二美國議息前夕發售次批383伙。另一個東九新盤亦乘勢推出，新地與市建局合作馬頭角Downtown 38 將盡快上載售樓書，最快下周開價，有機會聖誕節前後開售。

信置營業部聯席董事田兆源表示，由於凱滙第1期前日沽清首批488伙後，仍有不少向隅客，前晚即加推280伙，折實平均呎價18,488元，相比今年啟德新盤呎價仍有25%折讓，亦較該盤首批單位加價約2%，主要為樓層景觀分別，價單市值43.7億元，折實市值近35億元。該盤昨晚再加推103伙。

加價2% 平啟德新盤25%

他指，該383伙於下周二發售，包括一至四房戶。其中前晚加推280伙中呎價最平單位為第1座7樓B室，實用面積852方呎，折實價1,380萬元，折實呎價16,200元。最高呎價單位為第2座46樓M室，實用面積880方呎，折實價1,843萬元，折實呎價20,954元。

Downtown 38 聖誕前後賣

新地副董事總經理雷霆表示，馬頭角Downtown 38 會盡快上載售樓書，有機會下周開價，料聖誕節前後開售。他又稱，行家開紅盤，證明樓盤貼市開價能吸引買家，市場剛性需求仍充足，中美貿易戰緩和，美國加息態度軟化，香港仍處低息環境，加上

新居屋向隅客回流，都有利置業氣氛，相信東九這兩個新盤銷情都會理想。

雷霆重申，Downtown 38 的一房戶佔70%，首批將有不少單位折實價低於600萬元，可以承造80%按揭，項目設計先進，間隔實用，相信可吸引青年才俊。

新地代理助理總經理唐錦江表示，Downtown 38 的標準分層單位，每層共有11伙，設有3部電梯，每層有3伙兩房戶，實用面積377方呎至414方呎，及8伙一房戶，實用面積300方呎至309方呎，個別以套房設計，標準戶全部採開放式廚房，項目會所綠化區面積約2,400方呎至2,500方呎，關鍵日期為2020年3月。

臻尚294伙料短期內軟銷

新世界旗下馬頭角臻尚正待預售樓花同意書，倘取得文件，將於短期內展開軟銷。項目共有294伙，提供一房及兩房單位，一房戶佔逾80%。消息指，項目基座設有逾2萬方呎的商場。

灤豐Icon House最快下月標售

另外，永泰地產發展執行董事兼銷售及市場總監鍾志霖表示，沙田九肚灤豐累售15



雷霆(左)稱，貿易戰緩和等因素有利置業氣氛，相信東九兩個新盤銷情都會理想。

香港文匯報記者 梁悅琴攝

伙，套現逾9.3億元，同系區內滙瀚累售17伙，套現逾10億元。他稱，九肚灤豐最大面積的獨立屋Icon House 最快有機會明年1月以招標形式推出，成交價料創項目新高。該獨立屋共有三層連天台，實用面積5,129方呎，四房四套間隔，私人車庫提供兩個車

位，附有逾3,000方呎的私人花園連泳池。他指，該屋苑設計由國際級團隊Yabu Push-celberg負責。

他表示，集團明年將推售兩個屯門住宅項目，共有約500伙，其中位於青山公路的The Carmel，提供178伙，以洋房為

主，料明年首季推出，另一個為同區掃管笏項目。展望樓市前景，他認為，市區新盤銷情理想，反映對後市有信心，亦將令市場穩定，又認為，樓市有所回落屬健康情況，過去多年亦出現多次調整完再回升的情況。

藍天海岸驚現「六連劈」

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 中美貿易戰無盡期，全港二手交投仍全面受壓，部分放盤業主「愈等愈急」，始連減多口價求售，而港珠澳大橋開通未有令東涌區屋苑成功「抗跌」，其中藍天海岸新近錄得2房業主連減六口價，累減170萬以580萬元成交，成交價跌穿600萬元，同類樓價較兩個月前回落17%。

2房戶成交價跌穿600萬

樓價持續尋底，跌勢較大的新界區屋苑業主「最蝕底」，需多次減價才能吸引承接單位。中原地產陳旭明表示，東涌藍天海岸新近錄得3座低層H室減價易手，實用面積490方呎，採2房間隔，原業主10月中放盤，叫價750萬元，之後連減六口價，累積減價170萬元或22.7%，最終以580萬元成交，實用呎價11,837元，新近成交價跌穿600萬元。

陳旭明表示，原業主於2002年以141萬元買入單位，之前一直放租，最近見

二市市況不佳，決定減價放賣，止賺離場，持貨16年，賬面獲利439萬元或升值3.1倍離場。買家為同區分支家庭，見上址價錢吸引，睇樓後翌日馬上拍板入市。

新寶城2房戶累減105萬沽

區內有多個新盤入伙的將軍澳區，其二手亦持續受壓。利嘉閣地產梁木勇稱，市場新近錄得新寶城1座高層E室單位的成交，實用面積約434方呎，為2房間隔，外望為樓景及園林景色。

單位放盤約2個月，放售價為800萬元，連月來多番減價，終於在日前減至695萬元易手，即累減105萬元，減幅逾13%，實用呎價約16,014元。梁木勇補充，上述為新寶城於本月錄得的首宗成交，而現時屋苑約有58個買賣盤提供，單位入場費由約610萬元起。

宇晴軒成交價「回到年初」

九龍區方面，香港置業曾家輝透露，長沙灣「四小龍」之一的宇晴軒錄得本月首宗成交，區內客以約758萬元入市2房單位，成交價重返年初水平。售出單位為2座中低層B室，望泳池園景，屬2房間隔，實用面積約441方呎。曾家輝稱，單位以788萬元放盤，兩個月後復區內容接洽，議價後減價30萬元，以約758萬元成交，實用呎價約17,188元。

居二淡市 富寶花園減逾11%賣

新居屋抽籤結果出爐後，居二市場未有因購買力釋出而變得熱鬧，反之業主仍需減價求售。世紀21奇豐物業黎健峯表示，新近錄得馬鞍山富寶花園成交，單位為7座中層A室，實用面積592方呎，屬3房間隔。單位原開價450萬元，放盤8個月，累減50萬元或11.1%，最終以400萬元(居二市場價)易手，實用面積呎價6,757元。

施永青：樓市回升要等三年

香港文匯報訊(記者 黎梓田、實習記者 程曉村) 樓市近期急速放緩，中原集團主席兼總裁施永青昨出席活動時預料，本港樓市的調整仍將持續較長時間，等待本港樓市復甦，需要內地經濟找到新的上升動力，「最快都要3年」，明年首季香港二手樓價下跌10%至15%後將見支持位，成交量始會增加，屆時發展商亦會積極推售新盤。

樓市受累國際大環境變化

施氏指，本港樓市出現回落並非樓市本身出現問題，而是國際宏觀大環境出現變化，並認為美國將會全方位地制約內地的發展，表現沒有以往順暢，香港作為內地的主要服務提供者，商機亦無可避免受到影響，而特區政府亦應趁機調整，思考逆周期措施是否需要修改，考慮把不適合長期在市場推行的措施拿走。

另外，中原地產昨日發佈「中原大灣區指數」，以統一的基礎整合出大灣區「9+2」城市的樓價指數，大灣區指數最新報110.94點，16個月上升10.9%。中原集團研究董事程澤博預測，粵港澳大灣區的發展前景可觀。「中原大灣區指數」基期定於2017年7月，基期指數定100點，並於基礎成交數據下，以大灣區各城市的官方年度GDP為參數，及一手、二手住宅交易價格為核心數據計算得出，統一以人民幣為計價單位，每月的15日定期發佈上月指

數。施永青表示，大灣區為中原中國的重要根據地，佔業績三分之一，並向二分之一方向靠攏，亦是大部分利潤來源。雖然相信區內城市可以產生協同效益，但相對於其他國家灣區尚有不足，因為人流、物流及資金流都受一定限制，估計大灣區樓價向下趨勢較大，料回落5%至8%。

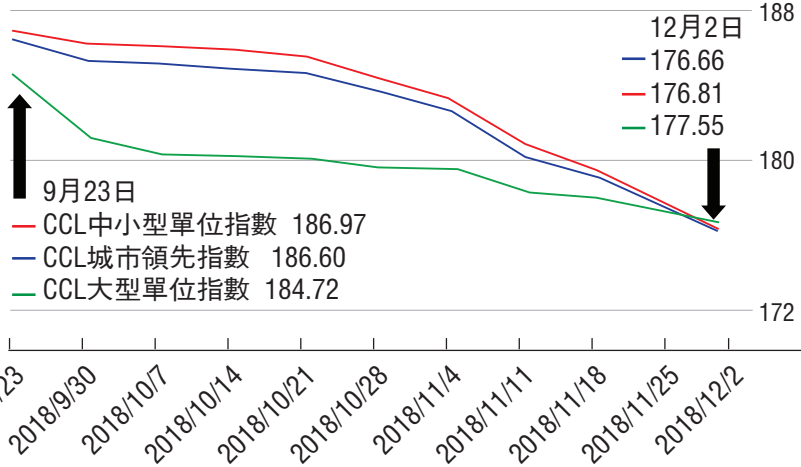
大灣區買樓首選深圳珠海

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原大灣區指數11月報110.94，16個月上升10.9%，其中香港上升15.7%，升幅超越中原大灣區指數。根據「中原大灣區指數」的分城市指數，除珠海指數錄得跌幅1.2%外，其餘11個城市較2017年7月由2.1%至28.6%升幅不等。不過，近期受中美貿易戰影響，加上各地方政府對過熱的樓市施加調控政策，指數仍會調整，待中美貿易戰明朗化才可明確走向。陳永傑引述調查報告指出，港人最感投資興趣的首三座城市分別為香港、深圳、珠海，而香港樓價於2018上半年升幅明顯優於深圳和珠海。「中原大灣區指數」的分城市指數顯示，大灣區城市中只有珠海的樓價指數下跌，較於2016年12月115.69點的高位，與現年11月有14.6%的差距。陳永傑解釋，源於港珠澳大橋及橫琴新區概念的炒熱，領珠海樓價早一步飛升，回調趨勢亦較其他城市快。

三大樓指11連跌 史上最長

CCL 三大指數11連跌

資料來源：中原



近8周計，CCL(中小型單位)跌5.72%，CCL(大型單位)跌1.89%，豪宅跌幅明顯較小。同期CCL Mass跌5.95%，CCL跌5.12%，CCL跌幅被豪宅拖慢。

CCL(中小型單位)報175.35點，按周跌0.75%，連跌15周共7.31%，創該指數最長連跌紀錄。CCL(大型單位)報176.81點，按周跌0.41%。

新界兩區樓價持續下跌。新界東CCL Mass報188.37點，按周跌0.39%，連跌15周共9.79%，創該區最長連跌紀錄。新界西CCL Mass報158.31點，按周跌1.10%，連跌8周共7.88%。

港九市區中，九龍樓價跌勢較為顯著。九龍CCL Mass報172.81點，按周跌0.86%，連跌7周共7.15%，是2015年12月之後的最長連跌。港島CCL Mass報182.90點，按周跌0.61%。

利嘉閣：加息預期內 料影響微

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，觀塘凱滙大賣，市場氣氛升溫，加上二手業主普遍接受讓幅，屋苑查詢開盤持續增加。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1,330組客戶於本周末預約睇樓，按周再漲0.4%，連升七個星期。儘管美國下周有機會再度加息，但普遍買家早已預期，而且本港息口仍處於極低水平，本月即使加息料對買家入市意慾影響不大。

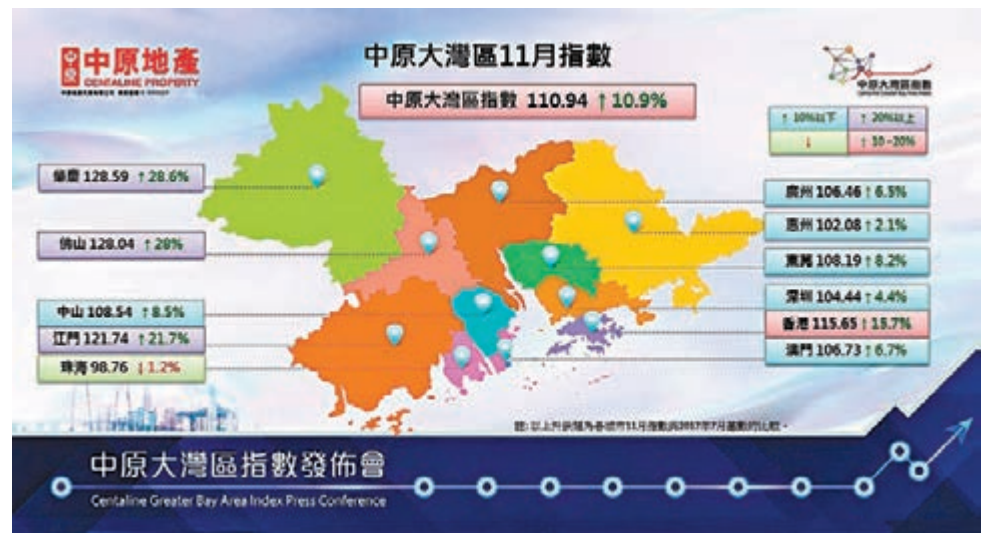
香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 雖然觀塘凱滙前日首輪銷售開紅盤，今年第四季整體樓價走勢依然向下。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，反映大型屋苑走勢的CCL Mass及CCL(中小型單位)三大指數齊齊下跌11周(即近3個月)，為歷史最長連跌紀錄。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL最新報175.59點，按周跌0.69%，連跌11周共5.9%，是2008年11月之後最長連跌浪潮；同期CCL Mass報177.02點，按周跌0.77%，同樣連跌11周共6.3%，平了1998年6月時連跌11周最長紀錄。

新居屋客回流 明年或止跌

他稱，CCL三大指數再次齊跌。近8周以來出現5次齊跌，樓價向下調整持續。新盤定價吸引，刺激購買力湧現，加上新居屋向隅買家陸續回流二手市場，相信樓市買賣轉趨活躍，預期CCL繼續尋底，明年次季樓價有望可以止跌。

九龍區跌勢最勁 7周挫逾7%

中小型單位主導整體大市持續向下。



嘉里逾26億奪前海商地

香港文匯報訊 嘉里建設(0683)昨公佈，昨日以26.32億元人民幣總地價，成功投得深圳市前海深港現代服務業合作區前灣片區七單元03街坊地塊(宗地號T102-0261)之商業用地。此次嘉里投得之地塊佔地面積17,079平方米，規劃總建築面積86,100平方米，包括辦公71,700平方米、商業4,500平方米、地下零售配套6,100平方米及地區配套設施3,800平方米。

一線海景 交通便捷

項目地塊位於規劃為香港現代產業城片區

的前灣片區，坐擁一線海景的景觀資源，毗鄰地鐵5號線和9號線的延長線交匯站前灣站，可通過地鐵11號線直達寶安國際機場，與廣深沿江高速咫尺之距，經深圳灣口岸往來港澳交通便捷，地理位置優越。

該地塊毗鄰嘉里建設於2015年初投得佔地面積為32,485平方米之地塊以及於2016年末與嘉里控股有限公司、東亞銀行有限公司聯合投得佔地面積為19,262平方米之地塊。集團將結合現有地塊，以創造協同效應，並配合市場需要，注入當代優質建築精髓，打造集辦公、酒店、商業及公寓為一體的國際化大型城市綜合體。