

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批預售樓花同意書,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%。

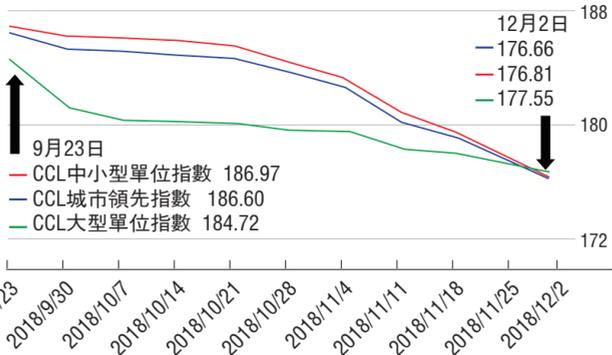
大灣區買樓首選深圳珠海

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,屋苑查詢問盤持續增加。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)三大整體指數齊告下跌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。