

求量不求價 凱滙原價加推100伙

11天沽出項目六成單位 208伙周六開售

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)由信置、華置及市建局合作發展的觀塘凱滙，過去三輪銷售幾近沽清，短短11日已售出1,205個單位，佔整個項目約六成。不過受市場氣氛不景氣影響，即使銷情火熱，發展商訂價策略仍非常克制，採取求量不求價的策略。昨日新加推的凱滙2期100個單位，發展商只作原價加推，並安排本週六展開下一輪銷售，涉及208伙。



▲凱滙過去三輪銷情理想，圖為市民排隊參觀情況。記者 顏倫樂攝

凱滙2期日前開賣338伙，並售出約335伙，佔可售單位逾99%。發展商即日加推一張新價單108伙，並輕微加價1%至3%；昨日再原價加推另一張價單100伙，折實平均呎價約19,952元。如果以平均呎價進行比較，新一張價單相比對上一張價單約19,838元高出0.57%。

全盤最細單位售價668萬

據了解，新一張價單的100伙包括1房至3房，其中2房戶佔65伙，1房及3房分別佔18伙及17伙，價單訂價介乎962.7萬元至2,276.9萬元，價單呎價約22,871至27,400元，平均呎價約24,953元。計算最高折扣約20.5%後，折實售價765.34萬元至1,810.13萬元，折實呎價18,183至21,783元。

信和置業營業部聯席董事田兆源表示，觀塘凱滙第1期首兩輪871伙全部沽清，而項目第2期亦幾近沽清，其中最大手買家為一組家庭共購入6伙。過去兩日凱滙2期合共加推208伙，包括首度推出全盤面積

最細的一房戶，實用面積333方呎，位於5座7樓B室，折實售價668.35萬元，呎價20,071元。相關銷售安排已經上載，該208伙將於本週六發售。

天鑄售9單位 套現逾5.2億

至於另一新盤新地何文田豪宅天鑄已屆現樓階段，昨日透過招標再售出9個單位，套現超過5.2億元，成交價介乎2,417.36萬元至1.163億元，呎價介乎26,800至50,000元。當中成交金額、呎價最高為第8座28、29樓D室複式大戶，實用面積2,326方呎，另連261方呎平台，成交額逾1.163億元，折合實呎5萬元。其餘單位成交金額介乎2,417.36萬元至6,801.88萬元。

新則獲批 柴灣道項目「縮水」

另外，屋宇署10月共批出19份建築圖則，當中太古地產、中華汽車共同持有的柴灣道391號前中巴柴灣車廠，雖然早於今年8月獲批一個圖則，可建2幢36及38

層高住宅大廈(另有3層平台及2層地庫)，住宅樓面約43.69萬方呎及1,999方呎非住宅樓面。但最新10月再有另一個新發展方案獲批，總樓面較舊方案減少近15.1萬方呎或34.4%。

新方案批建1幢41層高分層住宅，較8月份批出的方案減少1幢，住宅及非住宅樓面調整為約25.54萬方呎及32,548方呎，此外，與前方案另一不同之處，是新方案多了一個公眾運輸總站。其他焦點項目還有萬泰集團於2016年以11.82億元投得的大埔灣大埔公路住宅地，獲批准在2層地庫層上，興建52座2至3層高洋房，以及3幢7層高分層住宅，總樓面約259,968方呎。

恒地太祥街項目批建商住樓

至於恒地西灣河太祥街2號太樂樓，准建1幢29層高商住樓，可建住宅樓面約117,142方呎及非住宅樓面17,850方呎。北角繼園街60至74號亦批建1幢31層高分層住宅，涉及樓面約197,617方呎。

減幅增大 二手交投回升

香港文匯報訊(記者 黎梓田)近期樓市氣氛回穩，新盤銷情理想，加上二手業主願意讓價，讓價空間介乎高個位數至雙位數百分比，令不少買家入市意慾回升，積極於聖誕新年假期前夕入市，其中鯽魚涌太古城中層新近錄得興安閣中層戶劈價逾「2球」，以1,080萬元易手；青衣海欣花園有2房戶業主放盤3個月，減價18%後方獲承接。

太古城中層劈價逾「2球」沽
一手購買力釋放，個別二手業主減價亦獲用家垂青承接。中原地產張光耀表示，鯽魚涌太古城12月暫錄得15宗成交，屋苑新近錄得興安閣中層A室劈價易手，實用呎價583方呎，原業主11月叫價1,300萬元，新近減價220萬元或17%後，以1,080萬元沽出，實用呎價18,525元，原業主於2011年以680萬元購入單位。

九龍區單位同樣錄得減價承接，利嘉閣地產鮑允中透露，九龍灣淘大花園L座中層03室，實用面積約322方呎，為1房間隔。

單位於過去周末由叫價585萬元減至535萬元，買家睇樓即再減至525萬元成交，減價約60萬元或約10%，折合呎價約

16,304元。據了解，原業主於2015年9月以約420萬元購入上址。物業剛鬆綁SSD，現轉手賬面獲利約105萬元，物業升值約25%。

青衣海欣花園3個月減18%

中原地產林家傑表示，荔枝角美孚新邨本月至今暫錄得6宗成交，平均呎價約13,564元，最新錄得5期蘭秀道24號高層D室轉手，實用面積719方呎，採3房間隔，最初開價1,100萬元，最後以1,000萬元沽出，折合呎價13,908元。

中原地產陳輝麟稱，剛過去的周末，青衣區連錄4宗二手成交。青衣海欣花園於周末錄得5座中層H室成交，單位面積511方呎，2房間隔，9月開價820萬元，隨市況欠佳，11月減至730萬元，本月進一步減至700萬元，最終再減至675萬元沽出，實用呎價13,209元，放盤3個月累減達145萬元或18%。

欣廷軒2房665萬沽 累減近15%
新界區方面，沙田欣廷軒鄰近港鐵第一城站，向來不乏捧場客。世紀21奇豐物業袁麗詩表示，新近錄得欣廷軒1座低層H室成交，實用面積393方呎，2房間隔，3個月前叫價780萬元，累減115萬元或14.7%後以665萬元沽出，實用呎價16,921元。

億京荃灣項目批建商廈

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)屋宇署資料顯示，億京去年底以約21.6億元，向永泰地產購入荃灣永南貨倉大廈全幢，為歷來最大額工廈成交，剛獲屋宇署批建1幢21層高商廈(另有2層地庫)，樓面約497,883方呎。

新意網馬角街地批建工廈

此外，新意網集團今年初以7.258億元投得的荃灣馬角街工業地，准建1幢18億元工廈(建於3層地庫之上)，可建樓面約201,737方呎。此外，大鴻輝旗下上環干諾道西96號至103A號及德輔道西91號，亦剛獲批建1幢29層高商廈(建於2層地庫上)，樓面約205,811方呎。

李小加：新股改革路線圖明年公佈

香港文匯報訊(記者 股考玲)就2019年新股改革進程，港交所(0388)行政總裁李小加昨出席新股上市儀式後表示，港交所一直有就新股制度進行改革，同時檢視市場規劃及結構，他預期明年2月底會公佈3年的戰略計劃，屆時會有更清晰路線圖，會集中於與資產類別的規劃，以及加強與內地及全球互聯互通。

李小加強調，新股發行機制改革進行需時，並非馬上便可完成。他又指，本港未來要加強金融科技的發展，不能落後於其他市場。此外，李小加表示新股制度進行改革，不是因為市場出現問題，而證監會早前建議港交所檢討新股發行機制，也不是對港交所所有具體不滿，他相信證監會只是強調港交所審批新股的責任重大而已。



■李小加(左一)強調，新股發行機制改革進行需時，並非馬上便可完成。

君實生物每手賺4370元
另一方面，聖誕節前夕上市的生物科技股君實生物(1877)，首日掛牌股價造好，昨天僅得半日市，其股價最高曾見24.7元，較招股價19.38元高出27.4%，昨收報

23.75元，較招股價高出22.5%，不計手續費每手賺4,370元。君實生物為本港第5隻未有盈利來港上市的內地生物製藥股，集資淨額約29.44億元。

卓越教育暗盤跌0.83%

內地課外教育服務提供商卓越教育(3978)本週四掛牌，昨日暗盤價收跌，根據羅才證券暗盤交易中心資料顯示，卓越教育暗盤價收報2.38元，較招股價2.4元，下跌0.83%。以每手1,000股計算，不計手續費每手賬面蝕20元，卓越教育公開發售部分獲超額認購約0.8倍，一手中籤率為100%。

港股半日市 恒指跌102點

香港文匯報訊(記者 岑健樂)昨日平安夜港股只有半日市。受上周五美股急挫，加上美國聯邦政府暫時停止運作所拖累，恒指港股昨日表現偏軟，昨早低開238點後，跌幅一度擴大至最多近332點，低見25,421點，但其後恒指跌幅逐步收窄。恒指昨收市報25,651點，跌102點，成交額為346億元。至於國企指數昨早更一度跌穿一萬點關口，昨收市報10,062點，跌38點。

利好未提振 騰訊跌逾1%

個別股份的表現方面，雖然內地上周宣佈恢復遊戲審批，但重磅股騰訊(0700)未能延續上周五升勢，收市跌4.6元或1.46%，收報310.6元。此外，匯控(0005)、港交所(0388)皆偏軟，其中匯控跌0.4元或0.62%，收報64.15元；港交所(0388)昨跌0.6元或0.26%。

電信股偏軟 中聯通跌2%

另一方面，雖然中央經濟工作會議指出，加快5G商用步伐，但3大電信股昨天全線偏軟。其中，中聯通(0762)跌0.18元或2.15%，收報8.2元，是表現最差的恒指成份股；中移動(0941)跌1.35元或1.79%，收報74元，是表現第三差的恒指成份股；中電信(0728)跌0.01元或0.25%，收報3.96元。不過中興通訊(0763)則逆市造好，昨升0.4元或2.72%，收報15.12元。

內房股下跌，中國海外發展(0688)昨跌0.5元或1.88%，收報26.05元，是表現次差的恒指成份股。佳兆業集團(1638)跌3.77%，萬科(2202)跌3.56%，融創中國(1918)跌2.75%。

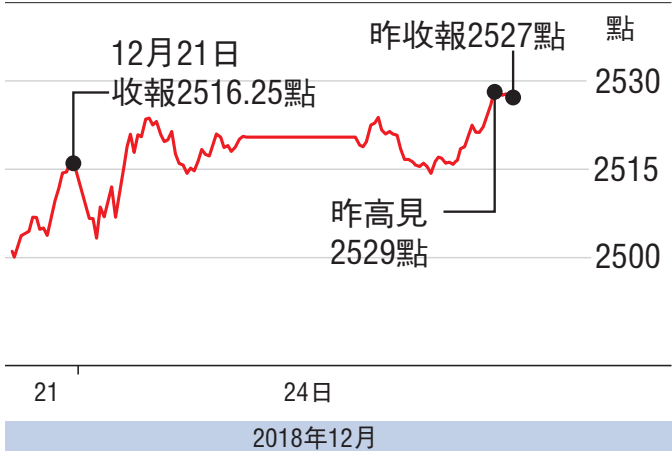
恒指昨曾跌逾300點



內險股近乎全線下挫，眾安在線(6060)跌0.65元或2.42%，收報26.2元。中國人壽(2628)跌0.22元或1.32%，收報16.4元。中國平保(2318)跌0.45元或0.64%，收報70.05元。新華保險(1336)跌2.23%，中國人保(1339)跌1.93%，中國太平(0966)1.87%。

政策利好 滬指四連跌止步

滬綜指昨日升0.43%



香港文匯報訊(記者 章蘿蘭上海報導)中央經濟工作會議提出明年積極財政政策要加力提效，提振市場信心。A股上周連續下挫後，昨日終於止跌反彈，滬深三大指數均收紅，其中滬綜指上揚0.43%，報2,527點，日線告別四連陰。

不過，由於住建部重申「房子是用來住的、不是用來炒的」，市場預計樓市調控政策不會放鬆，令房地產板塊整體表現趨弱。

加快商用 5G板塊漲近3.5%

環球市場仍然不振，早盤滬深兩市亦低開。滬綜指開盤即挫0.38%，但之後

在5G、土地流轉等板塊帶動下快速拉升，指數很快翻紅，此後全日維持窄幅震盪。午後一度又現「險情」，指數遭遇一波小幅插水後翻綠，至尾市再度企穩。截至收市，滬綜指報2,527點，漲10點或0.43%；深成指報7,392點，漲54點或0.75%；創業板指報1,284點，漲14點或1.1%。兩市共成交2,133億元(人民幣，下同)，其中滬市僅成交858億元。

中央經濟工作會議提出要加快5G商用步伐，5G板塊領漲兩市，飆升近3.5%，超訊通信、飛榮達、春興精工、南京熊貓、東方通信、匯源通信漲停，中光防雷、萬馬科技大漲超

8%。農業農村部、國家發展改革委等六部門發文，提出要合理確定土地經營權入股的形式，消息刺激土地流轉板塊走強，亞通股份和輝隆股份漲停。

調控持續 地產股跑輸大市

日前有傳聞稱調控政策在地方上有放鬆態勢。不過住建部在昨日舉行的全國住房和城鄉建設工作會議上指出，明年要以穩地價、穩房價、穩預期為目標，堅持房子是用來住的、不是用來炒的定位。

市場普遍認為，上述表態顯示樓市調控政策不會放鬆，地產股跑輸大市，

僅微漲0.03%。

行業板塊中，通訊行業漲超3%，電信運營板塊升逾2%，金屬製品、醫療、電子元件、農牧飼漁、船舶製造等升幅接近2%。券商信託、園林、貴金屬、保險、多元金融等板塊收跌，券商信託跌近1.5%，其餘僅微幅下探。

巨量投顧分析，中央經濟工作會議提出穩健的貨幣政策要「鬆緊適度」，而不再強調「中性」，這意味著央行將提供更多流動性，上述表態提振A股，穩住市場信心，同時亦將「加快5G商用步伐」等作為2019年經濟工作的重點方向，這些都為短期市場投資指明了方向。