新界7盤逾七百伙掀混戰

菁雋加推最平210.3萬 璟頤周五63伙搶灘

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）7月新界區7個新盤大混戰，屯門「龍床盤」菁雋昨日再提價5%加推120伙；同區掃管笏OMA OMA同日原價加推50伙，更首推254方呎開放式戶；至於元朗璟頤則於本周五推售新一批63伙。相隔30年再度於港推售住宅的鷹君集團，旗下大埔白石角朗濤昨日上載售樓書，計劃月內開價及推售。

連日累收6,800票，佳源及陞域集團合作的屯門菁雋昨日再提價加推120伙，面積132方呎至387方呎，價單定價269.6萬至872.3萬元，扣除最高22%折扣，折實價210.3萬至680.4萬元，折實平過400萬的單位有108伙。今批折實平均呎價為17,167元，與前日加推單位折實平均實呎17,258元相若。

菁雋加推加價半成

以新推的15樓29室為例，面積178方呎，價單定價367.6萬元，呎價20,652元，與上周四開價的12樓29室相比，面積177方呎，價單定價344.6萬元，呎價19,469元。若以呎價比較，扣除樓層因素，實際加價5.1%。

綜合該盤已推出的4張價單，共有276伙開放式戶，折實價173.8萬元至328.3萬元，低於200萬元約20伙；一房戶佔36伙，折實價328.8萬元至429.1萬元；兩房戶佔36伙，折實價511.8萬元至681.1萬元。

OMA首推開放式戶

永泰地產發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，屯門OMA OMA原價加推50伙，平均呎價13,130元，最快周內發售。加推單位面積254方呎至750方呎， 包括首推開放式戶。入場單位為1B座5樓C室，面積254方呎，售價361.4萬元，呎價14,228元。該盤昨公佈本周六發售110伙，當中27伙作招標發售。

該盤累售158伙，佔公開發售單位逾80%，另以招標售出9伙，合共沽出167伙，平均成交呎價13,031元。

新世界元朗璟頤決定於本周五推售新一批63伙，該盤自上月底推售至今累沽近190伙。新地旗下的屯門御半山II期亦於本周五發售20伙，意味兩盤再次互撼。御半山II期昨亦公佈於本周六推售新一批10伙。

另一邊廂，鷹君集團旗下的大埔白石角朗濤昨日上載售樓書，鷹君集團執行董事羅俊謙指，項目短期內開價及開放示範單位，有機會月內開賣，首張價單至少145伙，售價將參考同區新盤，目標客為換樓客及家庭客。

朗濤昨上載售樓書

雖然白石角有多個新盤推售，他指朗濤戶型與區內其他項目不同，加上項目臨海，對該盤銷情有信心。

售樓書顯示，朗濤合共提供723伙單位，面積357方呎至3,098方呎，包括一房至四房戶。項目標準戶主打兩房戶，佔約35%，三房戶佔約27%。項目關鍵日期為2020年7月31日。

鷹君對上一個香港住宅項目要追溯至30年前的中半山寶樺臺，羅俊謙指，集團一直物色適合發展項目，除香港，亦會放眼全世界。

朗濤開價在即，大埔由嘉華發展的嘉熙決定本周六推售新一批15伙。同樣部署周內開售，中國海外旗下的同區天鑽至昨晚累收670票，以加推180伙計，超額2.7倍。

■永泰鍾志霖認為，同期屯門多個新盤推出屬百花齊放。由於OMA OMA的面積較大，樓盤概念亦不同，不擔心構成競爭。

各新盤最新部署

樓盤	部署
何文田晟林	已公佈首張價單30伙
屯門OMA OMA	原價加推50伙，本周六發售110伙
屯門菁雋	連日加推及改價共347伙，累收6,800票
屯門御半山II期	本周五發售20伙 ；本周六發售10伙
元朗璟頤	本周五發售63伙
大埔嘉熙	本周六推售新一批15伙
大埔天鑽	加價加推180伙，收票超額2.7倍
大埔白石角朗濤	已上載售樓書，月內開價及發售

■製表：記者 梁悅琴

■鷹君羅俊謙指，樓市短期內因政經環境出現微小波動，惟長期仍以需求主導，料下半年健康平穩發展。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

二手樓均價885.8萬 歷史新高

香港文匯報訊（記者 蔡競文、黎梓田）利嘉閣地產研究部據土地註冊處最新數據統計，本港今年上半年共錄20,405宗二手私宅買賣登記，涉及金額1,807.53億元，較去年下半年同告上升42%，分創過去兩年及八年同期次高水平。至於平均成交價達885.83萬元，連續6度創出1996年有記錄以來的半年度歷史新高。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮指出，年初貿易戰情況一度好轉，帶動股市及市場信心回升，加上一手市場熱賣刺激下，刺激二手表現亦穩中向好。而上半年平均每宗二手私宅成交價達885.83萬元，除連升6個「半年度」外，亦連續6度迭創1996年有記錄以來的半年度歷史新高，並較九七年的409.46萬元上升1.2倍，亦較2003年SARS的歷史低位164.71萬元激增近4.4倍。按區域劃分，港島、九龍及新界均價為1,381.72萬元、816.42萬元及689.67萬元。

嘉湖276宗買賣續最活躍

按屋苑劃分，二手十大活躍成交屋苑在上半年累錄1,815宗買賣登記，較去年下半年大增67%。其中麗港城登記量半年大升1.37倍，成升幅之冠，共錄128宗。至於最活躍成交屋苑續由嘉湖山莊保持，錄276宗登記，按半年增加33%。

從樓價升幅觀察，以嘉湖山莊呎價由去年底的9,328元升至上月的10,804元，半年累積升幅達15.8%最多。緊接其後者為沙田第一城，累升13.0%，黃埔花園亦升10.9%。

陳海潮預計，中美貿易戰轉趨緩和，而修訂《逃犯條例》的風波亦料慢慢轉淡，相信在下半年維持低息環境及在一手新盤熱推帶動下，二手市場表現亦見平穩，惟始終仍受辣招綑綁，故料下半年二手私宅買賣登記量將介乎於1.8萬至2萬宗水平窄幅徘徊。

灝景灣3房刷新高呎價

新近成交方面，樓價飆升，青衣指標屋苑持續錄得新高價，中原地產朱偉雄表示，灝景灣錄得2座中層C室易手，面積666方呎，為3房連套房間隔，以1,280萬元售出，呎價19,219元，刷出同類戶型新高呎價紀錄。原業主2013年以711.5萬元買入，賬面獲利80%。

仲行：樓價下半年或轉跌5%

■仲量聯行發表《2019年下半年香港物業市場展望》。左起：仲量聯行商業部資深董事嚴威程、仲量聯行香港主席兼資本市場主管曾煥平及仲量聯行商舖部資深董事陳耀峯。

香港文匯報記者黎梓田 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政治爭拗影響經濟民生，物業市場難免受到波及。仲量聯行昨日公佈《2019年下半年香港物業市場展望》指出，中美貿易戰持續加上環球經濟前景欠明朗，將於下半年拖累住宅及商用物業的價格和租金，近期發生的示威活動和社會爭拗對住宅市場的影響有限，但若然窒礙政府運作，則肯定影響樓市。該行預計，住宅價格下半年最多下跌半成。

仲量聯行香港主席兼資本市場主管曾煥平表示，儘管本港住宅市場於上半年轉佳，但該行對樓市的中短期走勢仍然看淡。貿易談判困難重重，以及環球經濟放緩，將抵消可能減息帶來的作用，影響置業意慾。展望未來，估計今年下半年可有多達1.6萬個新盤單位推出發售，以半年期計，為過去三年的推售高峰，大量新盤推出將影響發展商叫價能力，尤其是在新界區的樓盤。

大量新盤推出影響叫價

曾煥平補充，雖然住宅市場上半年市況勝預期，錄得約3.9%累積升幅，但仍維持中小型住宅和豪宅樓價將於下半年下跌看法不變，下跌風險趨升，預計住宅價格下半年有0%-5%跌幅，全年升跌幅將接近「打和」。豪宅上半年成交偏少，如經濟惡化，豪宅跌幅或超過中小型住宅。曾煥平強調，近期發生的示威活動和社會爭拗對住宅市場的影響則有限及屬短暫，但若然窒礙政府運作，則肯定影響樓市，預計住宅價格下半年最多下跌半成。

商廈方面，商業部資深董事嚴威程表示，租賃需求持續偏弱，空置率將會繼續上升，該行認為寫字樓租金已見頂，並會在下半年持續放緩，以中環寫字樓租金下調壓力最大。不過，現時空置率仍然低企，有利業主逐步輕微調低租金。今年全年，除九龍東的租金料將下跌0%至5%外，預計本港大部分租賃市場租金仍將錄得輕微增長。

中環寫字樓跌租壓力大

嚴威程又表示，中資企業於過去三年為中環寫字樓租賃需求的一大動力，但今年上半年租賃需求也見放緩，新承租樓面按年下跌53%。由於大部分企業均旨在控制成本，租戶搬離核心區的趨勢仍是需求的主要來源。由於需求放緩，以及新供應相繼落成，6月底整體空置率升穿5%，為去年初以來首次。中環及尖沙咀的空置率持續上升，主要是因租賃需求落後於退租的樓面。

旺丁不旺財難撐起舖租

商舖市場方面，該行商舖部資深董事陳耀峯表示，本港旅遊業持續受惠於新落成的交通基建，今年首五個月訪港旅客按年上升14.9%。惟訪港旅客急升未能帶動銷售增長，同期零售銷售總額按年下跌1.8%，僅食肆、百貨公司、藥妝類銷售仍於首季和首五個月分別錄得升幅。

陳耀峯續指，零售疲弱令零售商開設新店的意慾下降，尤其是在核心街舖，因此，導致本港四大購物區核心街舖的租金在上半年下跌1.9%，其中中環街舖租金更按年下跌6.9 %。預計核心區街舖租金下半年回落達3%，全年將下跌約5%，而核心區主要商場租金將受到新來港租戶傾向在購物中心開店影響而企穩，並會錄得溫和增長。

活化計劃刺激工廈投資

至於工廈物業仍然備受投資者注視。曾煥平指，由於投資者希望透過政府再度推出的活化工廈計劃而物色投資機會，分層工廠大廈和優質倉庫的資本價格分別上升2.4%和3.5%。此前政府於首次推出活化工廈計劃後，分層工廠大廈的資本價格曾於2010年至2015年底間大幅增長160%。

曾煥平指，內地收緊資金外流後，內地資金在港物業投資市場不如以往活躍，投資市況難以在下半年出現逆轉，因此相信甲級寫字樓和核心區街舖的資本價格全年將下跌0%至5%，而優質倉庫的資本價格則有望跑贏大市，於今年錄得0%至5%的增幅。

星企共享工作間攻高級客

■The Great Room洪可珈表示，公司服務配套受酒店式服務啓發。

香港文匯報記者黎梓田 攝

香港文匯報訊（記者 黎梓田）儘管個別共享工作空間營運商倒閉離場個案，但來自新加坡的共享工作空間The Great Room仍於4月開始以豪華路線進駐港島東太古坊，每張辦公桌的入場月租由7,000元起。營運商指，Co-working愈來愈常見，故未來重點是服務配套的質素。

未來重點服務配套質素

The Great Room聯合創辦人兼行政總裁洪可珈表示，公司以高級服務為主導，服務配套受酒店式服務啟發，目標租戶是成熟的初創企業。

洪可珈指，公司於新加坡及曼谷均設有據點，而香港太古坊一期據點佔約2.4萬方呎，裝潢有別於一般的企業辦公室，傢具的材質、燈光、設計均參考豪華酒店，而工作空間的設計呈現工業風格，概念是源於以前的太古糖廠及太古船塢。

屯門彩星工廈申變商廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府重啟活化工廈政策後，彩星集團最新就屯門天后路1號彩星工業大廈申請進行改裝，地盤位於「工業」地帶，現為1幢18層高大廈，活化後樓面約33.37萬方呎，當中10%樓面會預留作指定用途，以滿足政府推動香港文化藝術、創意產業及康體發展的要求。

申請文件顯示，項目將就現有建築物進行大規模改建，用途包括辦公室、商店、食肆、康體文娛場所、藝術工作室、影音錄製室、設計及媒體製作、研究所、設計及發展中心。申請人指，項目發展符合最新活化工廈政策，亦切合屯門區對工業需求下降及商業活動需求上升的現況。

MOKO啟百萬消費獎賞

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）配合暑假來臨，新地代理租務部助理總經理(租務)李德興表示，旺角MOKO新世紀廣場今個暑假斥資350萬元與迪士尼合作舉辦Believe in Yourself活動，當中100萬元為消費獎賞，活動除有打卡位外，亦會有期間限定商店。他預期，商場暑假人流增加8%，生意額料升3%至5%。

■新地李德興指，MOKO新世紀廣場與迪士尼合作舉辦暑假活動。

租戶重整 租金升一成

針對年輕人消費模式轉變，該商場以「潮快新」進行租戶重整，包括將一田超市面積擴大55%，倍增美妝品牌，設置佔地約6,000方呎、9月底開張的旺角文化新概念專區，引入短期租約快閃店等。李德興表示，今年首5個月該商場生意額仍錄單位數字升幅，優於大市，對下半年市況審慎樂觀，並指租戶組合重整後，MOKO新租及續租租金約有10%升幅，呎租約80元至650元。

新地代理租務部副總經理(推廣)陳潔儀指，目前商場約80%客源屬本地客，大部分屬25歲至44歲女性客戶；平日人流約13萬人次，假日約15萬人次。

新地雲滙違例案下月再審

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新地3月招標發售大埔白石角雲滙時，成交資料透明度不足，涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》，一手住宅物業銷售監管局經調查後，5月中向新地屬下瑞域有限公司作傳票檢控。案件原訂昨日在觀塘裁判法院進行答辯，惟資深大律師余承章代表被告公司在庭上申請將案件押後至下月13日再審訊，以待索取全面的法律意見，獲裁判官批准。

申請押後待索法律意見

傳票控罪指，瑞域有限公司在3月28日沒有在根據條例備存的成交紀錄冊，列出發展項目期數指明住宅的第一座二樓，三樓及五樓B2的支付條款，即「提前樓價的現金回贈」條款。

根據成交記錄冊顯示，雲滙在3月銷售時提供連串優惠及回贈，包括印花稅回贈，但只列出買家可獲得印花稅回贈幅度，介乎樓價2.65%至24%，實際金額卻沒有披露，令人難以計算折實價，涉嫌違反《一手住宅物業銷售條例》第59（1）（g）及第59（6）條。

根據上述條例，賣方若沒有在發展項目的成交紀錄冊列出住宅物業的支付條款，包括售價的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款50萬元。