

荃灣前晚爆暴力衝突 億京「平民價賣樓」 映日灣381萬人場 3小時收爆票

香港文匯報訊（記者 黎梓田、梁悅琴）本港暴力示威活動不斷，前晚荃灣發生暴力衝突，億京發展旗下荃灣映日灣昨日按照「老闆話用平民價錢賣樓」公佈首張價單238伙，折實平均呎價17,740元，比同區二手呎價低一成，217方呎開放式折實381萬元，區內10年來首見如此低入場費新盤。消息指，該盤昨午4點開始收票，隨後3小時獲逾400票超額登記，並錄逾2,000人參觀。單位將於8月14日截票，最快下周開售。

作為荃灣楊屋道綜合項目的住宅部分，億京項目及銷售策劃總監潘志才表示，映日灣首批單位開價「貼地」，比區內局部二手屋苑低，形容為「震撼荃城價」，折實後共有22伙低過400萬元，有69伙低過500萬元。他直言，深信市場很快恢復穩定，不擔心「社會問題」的影響，暫時不影響定價，加上公司正值25周年慶典，都是按照計劃，「老闆話用平民價錢賣樓，幫社會作嘍貢獻」，不算是逆市開價。

發展商提供最高八成一按

億京市場策劃總經理楊麗汶表示，項目昨日起收票，最快下周開售。

另外，潘志才指，難以評論樓市前景，客觀利好因素包括有低利息及用家需求，但認為樓價有所調整亦是好事。

映日灣首張價單238伙，分佈於第1至3座，包括開放式至3房1套單位，其中1伙為平台特色戶，面積217方呎至859方呎。價單定價由409.7萬至1,681.1萬元，平均呎價19,076元。如選用105天即供計劃，扣除最高7%折扣後，折實價381萬至1,563.4萬元，折實平均呎價17,740元。最平單位為2座3樓B室及3座3樓B室兩個開放式單位，面積同為217方呎，折實381萬元入場。

發展商為樓價1,000萬元以下物業提供最高八成一按，1,000萬元或以上物業則最高借七成，全期按揭利率則為P-2.7厘（最優惠利率，現為5.375厘），還款期最長25年。

同項目商廈明年4月入伙

潘志才提到，除住宅部分，項目亦建有1幢銀座式商業大廈，共35層高，商業

部分涉及約65萬方呎樓面，商廈及商場各佔約一半，將保留作長線收租。項目預計明年4月入伙，目前正與個別公司商討合作。

代理指比二手折讓一成

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，映日灣開價比同區二手屋苑有約一成折讓，加上入場銀碼細，相信區內已有十年未曾有此類細銀碼新盤供應。又認為，發展商今次以折讓價開售，是因為擔心「賣唔晒」，「如果硬邦邦咁加上去，都係無人買」。

他續稱，本港市場基礎不差，無奈社會氣氛影響，前晚美股大跌亦產生負面影響，惟美國減息有利資產置業需求龐大，加上8月中新居屋攪珠，大量向隅客將回流私樓市場，映日灣將會受惠，首輪推售單位可望沽清。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指，發展商考慮到貿易戰及「社會事件」影響，所以肯用低市價推售首批單位，比鄰近二手屋苑呎價有一成折讓，相信可吸引觀望的投資者入市，未來呎租估計可達50元。他續稱，社會問題及貿易戰影響樓市氣氛，近期樓市多了業主肯減價，可接受2%至5%讓價空間，預計第三季樓價回軟，跌幅約2%至3%。

尚珩洋房8636萬成交

另一方面，豪宅新盤仍錄成交，香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，沙田九肚尚珩昨招標售出8號洋房（包括地庫停車位P15及P16號），面積2,716方呎，另有私人花園、平台及私人天台等，成交價8,636.88萬元，呎價31,800元。



■映日灣首張價單238伙，折實平均呎價17,740元。香港文匯報記者 劉理建 攝



■億京潘志才指，難以評論樓市前景，客觀利好因素包括有低利息及用家需求，但認為樓價有所調整亦是好事。香港文匯報記者 黎梓田 攝



■映日灣昨日下午開放示範單位，吸引不少市民前往沙田石門京瑞廣場二期參觀。

映日灣首張價單摘要

■伙數	238伙
■間隔	開放式至3房1套
■面積	217-859方呎
■最高折扣	7%
■折實價	381萬-1,563.4萬元
■折實平均呎價	17,740元

資料來源：億京發展 ■製表：記者 黎梓田

荃灣近年新盤首批呎價

項目	折實均呎價	推出時間
柏傲灣	15,183元	2017年1月
海之戀	15,772元	2017年5月
海之戀·愛炫美	16,877元	2017年7月
全·城滙	14,449元	2017年8月

資料來源：市場資訊 ■製表：記者 黎梓田

荃灣二手屋苑呎價

屋苑	呎價	屋苑	呎價
御凱	21,085元	立坊	17,707元
全·城滙	20,396元	環宇海灣	17,028元
樂悠居	19,231元	爵悅庭	16,979元
萬景峯	18,918元	荃灣廣場	16,500元
灣景廣場	18,747元	綠楊新邨	15,768元

資料來源：中原地產 ■製表：記者 黎梓田

荃灣中央紗廠申建工廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府去年公布重啟活化工廈政策，即時帶動市場上多幢工廈提出活化申請。其中嘉民亞洲就沙咀道8至14號，即前荃灣中央紗廠一廠地盤，佔地約5萬方呎，向城規會申請放寬兩成地積比率，由現時9.5倍至11.4倍，可建樓面由之前約47.5萬方呎，增加至約57萬方呎，重建1幢21層高工廈（包括2層地庫），擬作「非污染工業發展」。

申寬地積 總樓面57萬呎

據了解，前中央紗廠一廠至五廠於2014年以10億元出售予外資基金嘉民亞洲。申請人指出，擬議方案符合政府活化工廈政策，善用現時尚未用盡的工業土地，擬議重建符合

現時「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，加快該柴灣角商貿區轉型。

鄧成波傳 12.5億洽購工廈

另外，市場消息指，由資深投資者張順宜持有的屯門民生物流中心獲「舖王」鄧成波以12.5億元全幢購入。張順宜回應香港文匯報查詢時指，上址正獲買家洽購，但未到價，意向維持15億元，若無法出售會繼續持有收租。被問到對後市看法，他認為「社會事件」影響只屬短暫，但坦言會有些許讓價空間。

物業位於屯門祥祥路3B號，佔地36,314方呎，樓高12層，總樓面面積約31.7萬方呎。項目已獲批活化成為辦公室及零售用途。張於6月曾表示，最快年底斥資約3億元翻新。



■張順宜承認屯門民生物流中心正獲買家洽購。資料圖片

待批預售樓花20個月新低

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）社會動盪不安之際，發展商亦減慢推盤步伐。地政總署最新資料顯示，7月待批預售文件的樓花單位跌至9,979伙，跌穿1萬伙水平，創2017年11月後約20個月新低。

7月僅75伙新申請預售

據署方文件顯示，7月2個新申請預售項目包括南區壽臣山道西與黃竹坑徑交界豪宅項目，由英皇、世茂房地產主席許榮茂、明發集團合作發展，涉及15幢洋

房，最快今年12月底落成。另一個新申請來自永義國際的九龍塘延文禮士道14至20號項目，涉及60伙，預計明年6月底落成。

同期有兩個項目獲批預售樓花同意書，分別為已開價的億京荃灣映日灣（840伙）及德祥地產與市區重建局合作發展的海珀（76伙），合共916伙。一加之減下，7月待批樓花單位回落至9,979伙，較6月的10,820伙減少841伙或7.8%。

細單位或跌價三成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）中美貿易戰惡化加上社會連串暴力衝擊事件，香港民生及經濟正受到史無前例的衝擊，目前仍屹立不搖的樓價出現下行危機。香港文匯報記者昨訪問兩位樓市專家——湯文亮及汪敦敬（另見稿），兩位均認為短期內樓價難免因社會事件的衝擊而下跌，前者更料細單位跌幅或達三成。

樓價將現「真下跌」

紀惠集團行政總裁湯文亮指，全亞洲經濟本來已經很疲弱，地理位置相近的新加坡早已出現負增長。雖然香港還未出現，但近日連串的示威活動，相信樓價會在經濟疲弱之下出現「真下跌」。而真與假的分別在於，「假跌」是下跌後很快回升，「真跌」就是急跌一輪之後，還會緩緩下跌，直至「政治掙拗」平息才會有所改善。

不過，即使如此，他預期跌市來臨仍要等一段時間，並估計今次最大跌幅應該是1房小型單位，原因是那些單位很多是用高成數按揭，「政治掙拗」不能短期解決，會有30%跌幅。至於2至3房中單位

約會跌15%至20%。而3房以上的大型單位，由於來自內地的需求強大，最多跌10%左右。至於納米樓，個人就不懂得預測。

高按買樓族最高危

被問及多國啟動貨幣寬量，湯文亮認為，由於美國已經試過寬量，所以今次效力不如既往。就算美國再次寬量，的確可以刺激樓價，但也不會太過強烈。

他又表示，中美貿易戰因特朗普再向3,000億美元中國貨物加徵10%關稅而再度惡化，不少本來已經經營困難的廠商料會結束生意，而且結束的是在香港的生意，在內地的生產線就會搬到其他國家，香港的失業率估計很快就會上升，人均收入亦會減少。如果失業的人是要供樓的話，到最後他們要賣樓也不奇怪，到那時候樓市便要「真跌」。

湯文亮指，現在是否應該賣樓其實是很主觀。如果借貸不高，就算樓價下跌兩、三成也可以捱得

住，現在就毋須賣樓。但如果是採用高成數按揭，就算沒有打算賣樓，都要有賣樓的準備，因為提供高成數按揭的不應該是銀行，而是財務公司，他們是「好天遮」，現在烏雲密布，唔收遮才奇怪。所以，如果沒有用高成數按揭，就不用賣樓，如果用了，自然會有人幫他們賣樓。

暴禍樓市

樓價要預備跌兩成

香港文匯報訊（記者 黎梓田）一直看好樓市的祥益地產總裁汪敦敬昨日接受訪問時表示，「社會事件」不斷升級，加上中美貿易戰等外圍因素夾擊，樓市難免會有調整。他並引用公司資料指，天水圍及屯門區上週睇樓量較7月初時減少約三成。

樓市已變成「政治市」

至於為何由看好變看淡，汪敦敬指，現在樓市變成「政治市」，無數據可參考，如「社會事件」持續，預計短期（1年內）樓價可能出現5%至15%跌幅，剛買樓買家要有跌兩成的心理準備。而打算置業的準買家，應量力而為計算清楚自己可承擔的風險，如樓價下調到心目中水平，例如半成便可考慮入市。

不過，他認為，以中長期（3年至5年）來看，美國宣佈減息及停止縮表，其他國家亦紛紛減息，未來將迎來一股貨幣寬量潮，樓價仍然會拾級而上，因此短期只會出現「假跌」，打算長線投資的業主無需過分擔憂。汪敦敬深信最終樓價均會跟隨本來的升軌，倘若樓價出現較深跌幅，當「政治事件」解決時，樓價便會回復正常軌跡，而且升勢也會非常急促。

天水圍屯門睇樓少三成

他引用公司資料指，天水圍及屯門區上週的睇樓量較7月初時減少約三成，成交量亦跌兩成，但在「社會事件」嚴重影響社會運作下，睇樓及成交量的跌幅已算溫和。

汪敦敬又指，要平息「社會事件」絕對不是短時間內能做到，需要一段時間沉澱，直至社會各界認清現實、要求穩定，並停止追求一些空泛的目標時，事件才有望解決。他相信，社會秩序最終會回復正常，對長期樓市仍然樂觀。

紀惠集團行政總裁 湯文亮

祥益地產總裁 汪敦敬