匯璽III乘勝提價加推293伙

雷霆：聯儲減息及股市波動利入市

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤低開熱賣，發展商紛紛加推新盤單位趕去貨。新地夥港鐵合作項目南昌站匯璽III前日首輪352伙開售接近沽清後，昨日隨即提價加推293伙。另外，會德豐地產夥港鐵合作項目日出康城GRAND MARINI加推75伙；恒基地產旗下鰂魚涌納米盤君豪峰亦加推20伙，下周二發售其中15伙。

新地副董事總經理雷霆表示，由於向隅客眾多，匯璽III昨日加推293伙，大部分單位屬原價加推，部分一房、兩房及四房單位輕微加價1%至2%，主因是高層及海景的優質單位，銷售安排將於未來數天公佈。

折實平均呎價逼2.5萬

該批單位面積273方呎至1,515方呎，包括開放式至四房戶，售價752.6萬元至5,452.5萬元，平均呎價31,196元，扣除最高20%折扣，折實價602.08萬元至4,362萬元，折實平均呎價24,957元，以折實價計單位市值逾40億元。

雷霆認為，美國聯儲局減息四分之一厘，有利本港按揭利率仍維持低水平。近期股市大幅波動，亦有利買樓作為保值的投資工具，相信能加強買家及租樓人士入市信心。

新地代理副總經理唐錦江表示，匯璽III今次加推的四房戶數目比之前有所增加，最快下周進行次輪銷售。至於前日該盤首輪售出351伙，銷售率逾99%，套現約34億元。當中，有一組大手客買家購入12伙，涉資約1.59億元，另一組大手客購入8伙，以大單位為主，涉資約2億元。兩者均為東南亞人士，並以公司名義購入。

GRAND MARINI加推

另一邊廂，會德豐地產夥港鐵合作項目日出康城GRAND MARINI昨亦加推75伙，超過52%為海景單位，包括一房至三房一套連工作間單位及3個特色戶，面積374方呎至785方呎，售價785.5萬元至1,709.1萬元，平均呎價19,795元，扣除最高21.5%折扣，折實價616.7萬元至1,341.7萬元，折實平均呎價15,540元。發展商指，撇除景觀、樓層等因素，今批單位屬原價加推，以售價計預計套現約9.1億元，折實價約7.2億元。

君豪峰下周二售15伙

恒基地產旗下已為現樓的鰂魚涌納米盤君豪峰昨亦加推20伙，面積197方呎至412方呎，售價640.5萬元至1,296.9萬元，扣除最高折扣5%，折實價約608.4萬元至約1,232萬元，其中15伙於下周二發售。

新世界旗下已入伙的北角柏蔚山加推9伙招標，12月31日截標。該盤昨以1,440日超長成交期付款計劃沽出1座27樓C室四房戶，面積1,362方呎，成交價4,985.1萬元，呎價36,601元。

尚・珒盪收票超額逾1倍

消息指，合景泰富夥龍湖集團合作發展啟德尚・珒盪至昨晚首兩日累收近300票，以首張價單138伙計，超額登記1.1倍。合景泰富集團市務及營銷總監(香港及海外) 張詩韻表示，已入票者中以家庭客為主，亦有來自商界及銀行界的投資者，預計本周末為參觀及收票高峰期，將視乎市場反應，積極考慮於下周初加推單位，亦有可能以招標方式出售三房單位，預期最快於下周開售。

■新地副董事總經理雷霆(左)表示，由於向隅客眾多，匯璽III昨日加推293伙，銷售安排將於未來數天公佈。旁為唐錦江。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

匯璽III及MARINI加推單位資料

匯璽III	樓盤	GRAND MARINI
293	加推(伙)	75
273至1,515	單位面積(方呎)	374至785
752.6至5,452.5	價單售價(萬元)	785.5至1,709.1
602.08至4,362	折實售價(萬元)	616.7至1,341.7
24,957	折實平均呎價(元)	15,540

啟德撻訂商業地收5標書

啟德再招標商業地檔案

■地盤位置	啓德4C區4號地皮
■地盤面積	115,089方呎
■可建樓面	863,165方呎
■市場估值	69億元–103.6億元
■樓面地價	8,000–12,000元
■標書數量	5份
■入標財團	長實、新地、鷹君、信置、華置

■製表：香港文匯報記者 顏倫樂

■長實代表再次入標競逐啓德第4C區4號商業酒店地。 香港文匯報記者顏倫樂 攝

啟德招標住宅地檔案

■地盤位置	啓德第4A區2號
■地盤面積	197,552方呎
■可建樓面	1,205,062方呎*
■市場估值	198億元至210億元
■樓面地價	16,500元至17,500元
■招標時間	9月27日
■截標時間	11月8日

註：*樓面包括由買方興建的政府樓面，將興建護理中心或康復中心等。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）6月遭高銀金融撻訂的啟德第4C區4號商業地皮，8月初重新推出招標並於昨日截標，共收5份標書。業界普遍認為是次入標反應一般，或有機會流標。因應最近市況變化，多間測量師早已調低地皮估值至69億元至103.6億元，較撻訂前的中標價低7%至34%不等，每方呎樓面地價僅8,000至12,000元。

長實新地鷹君信置再入標

商地位於啟德前跑道區，可建酒店和寫字樓，望全維港海景，可建樓面約86萬方呎，政府估計提供約480個至800個房間。現場所見，昨入標財團包括長實、新地、鷹君、信置及華置，大部分選擇獨資競投。前四者早前曾經入標。

值得留意是，高銀金融6月撻訂時，公司主席潘蘇通與提出撻訂的獨立非執行董事石禮謙意見分歧，除不認同撻訂決定，更表示日後重售一定會以個人名義入標，但昨日未見其身影。業內人士指，其有可能以合資身份入標，要待開標後的公開資料再揭盅。

對比之前6份標書，今次收到5份標書，反應只屬中規中矩。泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，商業地回本期較長，今次地皮涉及酒店項目，而本港酒店市道未回暖，影響項目吸引力。加上地皮早前被撻訂，估值有所下調，參考啟德體育園區每呎樓面地價約7,100元，今次海景地皮估計每呎樓面地價超過8,000元。由於入標未算熱烈，成交價受市場影響，地皮仍有機會流標。

不過，萊坊高級董事及估價及諮詢主管林浩文認為，以現時市況及社會情況，入標人數符合預期。而發展商在商業地的估算及出價上跟住宅地截然不同，尤其是在啟德前跑道區上，交通配套及商業氣氛不足，出價會保守，但估計流標機會不大。

翻查資料，高銀5月以逾111.24億元投得今幅商業地，呎價12,888元，當時創九龍東商業地呎價新高。惟6月集團卻突然以「近期發生的社會矛盾和經濟不穩定」或影響市場而撻訂，引起市場嘩然。由於6月後市況的確急變，最新市場估值已大幅下調69億元至103.6億元，樓面地價僅8,000元至1.2萬元，相比高銀111.24億元中標價，估值下限足足低38%。根據賣地修款，高銀或需要支付差價。

除啟德地外，不少測量師亦陸調低其他地皮估值。昨日開始招標的西九龍高鐵站上蓋商業地，提供316.46萬方呎，將於11月22日截標。中原測量師行張競達將之前估值每方呎樓面地價約3萬元至4萬元，下降3成至2萬元至3萬元。

西九商地王估值劈3成

賣地章程顯示，地盤連接西九龍站，進行工程前應諮詢港鐵，落成後項目只能以整座大廈形式分拆出售。

啓德跑道區住宅地招標

另外，地政總署昨公佈推出啟德跑道區第4A區2號住宅地招標，於9月27日開始，11月8日截標，可建樓面120.5萬方呎，買方須興建如護理中心等政府樓面。林浩文估計，項目樓面地價每方呎約1.65萬元至1.75萬元，估值198億元至210億元。

太古廣場減舖租一季

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）中美貿易戰及本港過去三個月持續的暴力示威打殘零售業，當中重災區之一的太古地產旗下金鐘太古廣場發言人昨指出，該商場將採取措施，為商場部分租戶提供暫時性租金調整，以支持香港零售業及與租戶共渡時艱。市傳，部分租戶獲減少許租金，為期3個月。

太地：支持零售 共渡時艱

發言人指出，具體安排因應個別租戶的業務狀況而有所不同，而商場大部分租戶均會獲暫時性租金調整。該商場會繼續與租戶夥伴緊密合作，共同應對行業現時面臨的情況。

太古地產早前公佈上半年零售物業數據表現時指出，太古廣場購物商場的零售銷售跌4.2%。集團指，場內百貨公司由5月底開始進行裝修及改建工程，零售銷售額數據未有作出調整以反映因此次停業而引致的銷售損失。

市場人士指出，受近3個月持續的暴力示威打擊，金鐘區商場人流大幅減少，加上訪港旅客下跌，其中珠寶首飾、鐘錶及奢侈品銷售打擊最大，預期太古廣場購物商場第三季零售銷售或錄近雙位數字跌幅。

朗8呎價見今年新低

香港文匯報訊 元朗區內樓盤價格下調，正好吸引一批有意執平貨的市民入市。中原地產王勤學表示，不少業主願配合市況，擴闊議價空間。元朗朗屏8號2座低層D室，面積504方呎，兩房間隔，以675萬元沽出，造價為屋苑2房單位今年新低，呎價13,393元亦創屋苑今年新低。原業主2016年8月以563.7萬元買入單位，賬面獲利約20%。

麗虹2房低於400萬元

隨着樓價下行，400萬上車盤源正在增加。中原地產文家輝表示，分行剛促成洪水橋麗虹花園2座中層B室成交，面積340方呎，兩房間隔，單位仍有租客居住，業主原叫價450萬元，近日降價至420萬元仍無人問津，本打算待租約完結後才重新放盤，不過見「社會問題」持續，前景不明朗，難得近日終於有買家不睇樓洽購單位，終決定減至390萬元沽出單位，折合呎價11,471元，放盤兩星期共減13%。

文家輝指，買家本身為洪水橋分支家庭，入市預算局限於400萬元以內，因可承造9成按揭。

兆邦苑呎售返去年水平

居屋市場方面，祥益地產營業董事胡志偉表示，日前錄得一宗屯門居屋兆邦苑獲區內首置客成交個案，單位為高層18室，面積443方呎，兩房一廳，業主由放盤520萬元累積減價達95萬元，終以425萬(自由市場價)沽出，平均呎價為9,594元，屬市場價成交，成交呎價重返去年年中水平。

四大CCL跌足4周 近一年首見

中原CCL今年以來走勢

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手樓價下調步伐明顯加快，本周中原CCL最新報183.28點，按周跌0.91%，4周累跌2.71%，創21周新低，重返4月水平，較6月底高位190.48點回落3.8%。同時，CCL四大整體指數齊跌4周，是46周(即2018年10月)以來首見。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價明顯加快向下調整，但樓市仍未算轉勢大跌，估計樓價重回年初水平，調整幅度約10%。

CCL近四周累跌2.71%

除CCL按周跌0.91%，創21周新低外。CCL Mass亦創22周新低，報184.58點，跌1.10%。CCL(中小型單位)報183.40點，創21周新低，按周跌1.00%。上述三大整體指數連跌4周下，CCL(大型單位)更連跌5周共1.96%，最新報182.64點，創20周新低，按周跌0.43%。

該行指，以近4周計，CCL、CCL_Mass，CCL(中小型單位)及CCL(大型單位)指數分別累跌2.71%、3.05%，2.88%及1.87%。對比去年中秋前後該四大指數齊跌5周，當時分別累跌1.55%、1.21%，1.33%及2.76%，今年中秋前樓價明顯加快向下調整，其中三個數近4周跌幅比去年5周跌幅為大。

港九市區跌勢跡象擴大

從分區來看，本周港九市區齊跌，跌勢有擴大跡象。港島CCL報189.15點，創12周新低，按周跌3.18%，跌幅14周最大。九龍CCL報181.18點，創22周新低，跌0.72%。

至於新界區方面，新界西CCL報166.14點，創21周新低，按周跌0.20%，連跌7周共3.90%，為39周以來首見。對比區內樓價前3周累跌2.71%，近4周累跌1.22%，跌幅顯著收窄。而新界東CCL報195.06點，按周升0.31%，連跌3周後輕微回升。

業主讓步減價刺激睇樓

二手樓減價幅度加大，帶動睇樓量回升。中原地產十大屋苑周末睇樓量連升3周，本周末錄得465組預約，較上周再升7.6%，創9周新高。美聯物業本周末15個指標二手屋苑預約睇樓量亦錄約443組，按同再升約5%，連升三周。

新地古洞增建獲批

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）因應社會對住屋需求大，新鴻基地產早前就旗下古洞項目修訂發展方案，計劃將2008年已獲城規會批出興建的90幢洋房，改作分層住宅發展，擬將單位數量大增16倍(即1,483伙)至1,573伙，城規會於昨日審理申請並同意有關申請。這是繼西貢十四鄉、屯門掃管笏星堤2期後，新地第三個項目獲批「縮則」增建單位。

新地表示，考慮到社會對住屋的殷切需求，故提交改劃申請，將單位數目由約90增至約1,573伙，單位平均面積改為約700方呎，以滿足普羅市民及年輕家庭的住屋需求。