

# 愛海頌周內上樓書 三貨尾盤增優惠去貨 啟德龍譽推2年成交

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市區新盤低開熱賣，發展商加快推盤步伐。正當新地夥港鐵合作南昌站匯璽III今日截票，明日開售次輪352伙之際，長實夥市建局合作長沙灣愛海頌預告將於本周內上載售樓書，最快10月初推售，並指首批單位會以吸引價推出。此外，三個現樓貨尾盤包括啟德龍譽、馬頭角利·港灣18及上水高爾夫·御苑趁一手樓空置稅立法前增加長成交或折扣加快去貨。



長實何家欣（左）表示，愛海頌首批單位會以吸引價推出。



合景泰富張詩韻（右二）表示，尚·瑋濶已累收近600票。

長實助理首席經理(營業)何家欣昨表示，長沙灣愛海頌位於紅磡置富都會的5個示範單位已經完工，該盤料本周內上載售樓書，隨即開放示範單位及開價，最快10月初推售，首批單位是市場能夠接受的價錢，會以吸引價推出。她稱，近日一手市場呈一定承接力，反映剛性需求強勁，愛海頌以兩、三房開則，並為真正市區項目，而且區內配套成熟，可迎合龐大的上車及換樓客需求。該盤提供876個單位，當中75%為兩房戶，面積由474方呎起，大部分三房單位面積則約750方呎。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，長沙灣、深水埗有63%自置物業已供滿，區內有逾7萬個分支家庭，亦有一定換樓需求。以目前區內呎租達50元至60元計，料項目租金回報率可達3厘。他又稱，多個新盤

相繼推出下，9月一手交投料約1,700宗至1,800宗，下月一手成交量料會進一步回升。隨着二手業主減價，料10月二手樓成交量回升至3,300至3,500宗。

### 尚·瑋濶最快下周加推

另一邊廂，龍湖集團與合景泰富合作發展的啟德尚·瑋濶將於周五發售首輪218伙，並於今日截票，合景泰富集團事務及營銷總監(香港及海外)張詩韻表示，該盤已收近600票，超額登記1.7倍，大手客佔10%以內，對一房、兩房戶需求較大，三房亦有不少買家查詢，料最快下周再加推單位，具有加價空間。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，該盤細單位承接理想，亦有大手客希望認購2伙，估計本月新盤成交量可達1,300至1,500宗，可望創3個月新高。

空置稅殺到，保利置業旗下已入伙的啟德龍譽新增先住後付720天備用二按貸款付款計劃。價單顯示，該盤新增720天成交，若買家先付樓價10%訂金，並另外支付樓價6%作許可費，即可提前入伙。

有關計劃可再分為現金優惠付款計劃(照定價減1%)及備用二按貸款付款計劃(照定價)，買家可獲指定財務公司提供樓價兩成二按，首24個月利率為P減2厘(P為5.125厘)，其後為P。

### 高爾夫·御苑增3.75%印花稅優惠

同樣已為現樓，有利集團發展的馬頭角利·港灣18昨將29樓A及B室分別加價2.8%及2.2%，該2伙的實用面積分別為424方呎及535方呎，加價後售價分別1,058萬元及1,488萬元，但計入新增扣除最高7%售價折扣，折實價983.94萬元及1,383.84萬元，該2伙實際減價4.4%

及5%，並於本週六發售。

恒基地產旗下上水已入伙的高爾夫·御苑為買家新增3.75%印花稅優惠，於本週六至10月31日期間買入指明住宅單位，可以繼續提供入伙禮津貼現金回贈優惠，金額由7萬至23萬元。

該盤於本週六發售28伙，包括一房至四房戶，價單定價由770.3萬元至2,592萬元，折實價由716.379萬元至2,410.56萬元。

### 形蕃撻訂貨加價23%重售

新地旗下已入伙的筲箕灣形蕃撻大訂個案，單位為實用565方呎的2座20樓C室，2房間隔，買家早於2017年2月以1,179.9萬元購入，最近撻訂，料損失樓價15%，即約176萬元。發展商已更新價單重售，該單位定價由1,242萬元上調至1,523.5萬元，加幅23%。

## 前海辦港青專才建築設計賽

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）為支持香港建築、測量、規劃、園境領域青年專業人才在前海工程建設領域的發展，在香港特區立法會議員謝偉銓積極倡議及統籌下，深圳市前海深港現代服務業合作區管理局將於今年9月至12月主辦「前海·香港青年建築設計比賽」，邀請香港年輕專業專才參與構思前海藍圖，實現創建夢想。

是次比賽項目位於前海最核心公共空間和集中綠地前海桂灣公園，為公園內一座較為重要的公共服務建築，比賽專用面積18,191方呎，建築面積6,609方呎。目前桂灣公園總體方案已完成並通過審批，景觀工程於今年6月開始施工，計劃於2021年4月完成。現準備啟動本次比賽項目（服務建築二）的方案設計，並匹配公園景觀建設，計劃2021年4月前完成建設，為公園及周邊用地提供配套服務。

### 勝出者或獲邀任項目設計顧問

比賽設專業組及學生組，均設一等、二等、三等及優異獎，比賽獎金合共達80萬元，有意參加者需於10月中完成實地勘察，並於11月中前遞交報名表，大會本月26日會開記者會公佈詳情。專業組勝出方案設計者將有機會獲邀簽訂合同擔任項目設計顧問，把得獎構思建設成為桂灣公園其中一項標誌性建築。比賽後，得獎作品將分別於前海及香港展出，令深港市民亦可欣賞各參賽者的創意設計。

### 冀年輕專才加深認識大灣區

「前海·香港青年建築設計比賽」得到中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室教育科技部支持，由深圳市前海開發投資控股有限公司承辦，香港建築師學會、香港測量師學會、香港規劃師學會、香港園境師學會協辦。大會期望通過此次比賽，讓業界年輕專才在參賽過程中加深對大灣區的認識及了解，更早掌握未來參與建設這世界級城市群的機遇。亦希望透過比賽讓本港專業人士有了一個選擇及機會，借比賽汲取經驗，作為本港海濱發展的參考。

## 恒大超級總部亮相 打造深圳新地標



圖為許家印（右二）日前到深圳灣超級總部基地視察建設進展。

香港文匯報訊（記者 方俊明 廣州報導）記者從恒大集團獲悉，恒大集團董事局主席許家印23日到深圳灣超級總部基地視察恒大中心建設進展，這是恒大新總部大樓首次曝光。據透露，恒大超級總部建築高度達400米，計劃於2024年竣工，將打造集綠色、智能、安全、舒適於一體的世界級企業總部，成為深圳的地標性建築。

恒大在2017年12月以55.52億元人民幣拍下深圳灣超級總部基地地塊。據恒大集團透露，恒大超級總部項目採用「天園地方」的設計理念，總建築面積34.3萬平方米，建築高度400米，地上71層，地下6層，辦公層層高5.1米。該項目計劃於2024年竣工，目標是建造成為深圳的地標性建築。

## 葵涌工廈申放寬密度活化重建

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）財團持有的葵涌藍田街2至16號葵涌聯發工業第一大廈及嘉宏物流中心，向城規會申請放寬地積比率及建築物高度限制，項目地盤面積約2萬方呎，計劃以12.342倍作發展，擬重建成1幢23層（包括2層地庫）的數據中心大廈，樓面涉約24.68萬方呎。申請人指，項目方案是回應數據中心發展政策，以促進創新及科技發展，而發展數據中心亦完全符合項目所位處的「其他指定用途」註明「商貿」的規劃意向。

## 暴禍延燒 二手成交「低處未算低」

香港文匯報訊（記者 黎梓田 梁悅琴）暴力示威持續打擊各區樓市，多個屋苑錄得新低價或劈價成交。其中市區大型屋苑之一的麗港城本月呎價急跌半成，最近有中層3房戶以980萬元售出，成為4個月以來首度跌穿千萬元的同類單位。

另外，連番爆發衝突的北角區，其舖位錄得多宗減價成交，其中建華街單號地舖業主更劈價三成或362萬元，以838萬元沽出。

### 麗港城3房成交跌穿千萬

中原地產洪金興表示，麗港城本月至今暫錄9宗成交，已追上上月全月

成交量，平均呎價則回落至13,901元，按月跌幅約5%。洪金興指，最新錄得一宗麗港城成交，單位12座中層H室，實用面積748平方呎，採3房1套房間隔，坐向北方，剛於市場以980萬元易手，折合呎價13,102元，造價跌穿1,000萬元，為4個月以來同類單位首度跌穿千萬。

據了解，上址原業主於1996年5月以470萬元買入上址，持貨長達23年，現轉手賬面獲利510萬元離場，單位升值逾1倍。

二手市場錄得SSD額印稅鬆綁貨成交。市場消息指，馬鞍山薈2座高層B8室，採1房間隔，實用面積297方呎，原業主早前開價約560萬

元放盤，最終減價37萬元或6.6%至523萬元成交，實用呎價17,609元，屬低於市價成交。

原業主2016年9月以約472萬元購入上述單位，持貨剛滿3年，印花稅限售期屆滿即沽，賬面獲利約51萬元，物業僅升值約11%，遠低於早前大幅升值約三成的升幅。

### 低於市價售1房523萬沽

祥益地產胡志偉表示，屯門居屋景峰花園日前錄得4座低層J室成交，實用面積405呎，屬2房間隔，日前獲區外首置客垂青，加上原業主不斷增加議幅，由開價498萬元累積減價78萬元或15.7%，上述買家便決定以

420萬元(自由市場價)購入上址作自住之用，實用呎價為10,370元，屬市場價成交。

### 高爾夫·御苑首錄銀主盤

除了二手成交外，近期正收樓入伙的粉嶺高爾夫·御苑，最新錄得項目首個銀主盤放售。環亞物業拍賣網顯示，有一間高爾夫·御苑7座高層K室的銀主盤，實用面積280方呎，屬開放式間隔，叫價460萬元，每呎叫價16,429元，將於10月2日下午推拍。據悉，單位業主於2017年5月以486.9萬元一手購入上述單位，現以銀主形式將單位拍賣，最新叫價較購入價低約26.9萬元或5.5%。



北角書局街一舖位近日減價約12%以約2,350萬元易手。資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）社會風波持續超過100日，多區發生嚴重衝突，旅客人次急跌，港人消費意慾亦相應下降，打擊本港零售業，影

## 零售重災 北角舖沽盤劈價達三成

響舖位市道。曾爆發多場傷人事件的北角區連番有業主為求盡快套現離場，願意擴大議價空間，減幅約10%至30%。

### 書局街舖2350萬易手 減幅12%

中原(工商舖)商舖部高級區域營業董事莊朗文表示，北角建華街39號低層地下，舖位面積約900方呎，以約838萬元沽出，平均呎價約9,311元；業主原以意向價約1,200萬元放售，是次成交大減約362萬元或30%。據知，舖位現經營汽車維修，市場消息指，該舖月租約4.5萬元，按此價計算，新買家享逾6厘租金回報。

區內書局街亦錄得減租易手個案，舖位位於書局街1至25號地下15號舖，面積約600平方呎(未核實)，業主原叫價約2,700萬元，其後減價約12%以約2,350萬元易手，呎價約3.9萬元。資料顯示，該舖位連租約售，現收月租約5.6萬元，租期將至明年初，租金回報約2.8厘。

### JOYCE中期虧損料擴大1倍

此外，早前擬申請破產的美國時裝品牌FOREVER 21設於香港唯一分店已於前日結業，該分店位於旺角西洋菜南街1A至1K號地下10至11號舖連1樓至3樓舖位，面積約19,217方呎，租約期尚餘近4年。土地註冊

處資料顯示，FOREVER 21於2016年5月起承租該舖，租約期7年，首兩年月租約196萬元，其後按年遞增，2019年5月至2020年5月的月租(即現時應付之月租)為263.87萬元，若按租約資料，到2022年5月至2023年5月，該盤之月租將增加至超過294萬元。

本港零售市道吹淡風，繼莎莎(0178)後，JOYCE BOUTIQUE(0647)昨日收市後發盈警，預料截至9月底，中期收入較去年同期跌逾15%，虧損則會增加近1倍。公司解釋，表現不理想是基於6月後市況急轉直下所致，而市況未見好轉前，很可能持續惡劣。