首批推180伙 折實呎價1.4萬起

長沙灣愛海頌平同區盤15%

香港文匯報訊（記者 殷考玲）長實地產與市建局合作的長沙灣愛海頌昨日開價，首批180伙折實平均呎價18,688元，相較同區內其他項目低開10%至15%。長實執行董事趙國雄形容開價為「平霸」，笑言「上水都買唔到」。

愛海頌首批單位資料

地址	海壇街201、203及218號
數量	180伙
面積	488–785方呎
折實價	721.7萬–1,617.8萬元
折實呎價	14,054–20,983元

■製表：香港文匯報記者 殷考玲

同區新盤首張價單呎價比較

	樓盤	公佈日期	數量	折實呎價
A	愛海頌	2019年10月	180伙	18,688元
B	匯璽III	2019年9月	235伙	21,722元
C	家壹	2019年3月	50伙	20,850元
D	AVA228	2019年2月	50伙	19,402元
E	一號九龍道	2018年8月	50伙	19,826元
F	悅雅	2018年1月	50伙	20,627元

■製表：香港文匯報記者 顏倫樂

鄰近二手呎價

	樓盤	呎價(元)
1	青薈	21,964
2	海柏匯	21,630
3	尚都	19,808
4	御匯	19,659
5	嘉裕居	18,787
6	宇晴軒	18,099
7	泓景臺	17,743
8	碧海藍天	17,208
9	薈悅	17,143
10	丰匯	16,884
11	喜韻	16,736
12	曉盈	16,179
13	昇悅居	16,095

資料來源：中原地產

■製表：記者 顏倫樂

■長實執行董事趙國雄昨日形容愛海頌今次開價為「平霸」，較同區新盤有一成至兩成的折讓，屬兩年來「最平」新盤。

愛海頌於今日起向公眾開放設於紅磡的示範單位，明日開始收票，並且首次推出網上收票，最快下周開售。據價單顯示，首批180伙包括135伙2房、45伙3房，面積488方呎至785方呎；價單定價介乎925.3萬元至2,074.1萬元，平均呎價18,019元至26,901元。買家最高可享22%折扣，折算折實價721.7萬元至1,617.8萬元，折實呎價介乎14,054元至20,983元。

趙國雄：「上水都買唔到」

是次入場單位為2座7樓B室，實用面積488方呎兩房單位，折實價721.7萬元，折實平均呎價14,789元。同時，發展商是次提供6種付款方法，包括即供、360天成交及建築期等。此外，買家或親屬認購多於1伙，可額外多獲1%折扣。

開價希望市民安居樂業

長實執行董事趙國雄昨日形容今次開價為「平霸」，更笑言這個開價「上水都買唔到」，並較同區新盤有一成至兩成的折讓，屬兩年來「最平」新盤，料價錢是市民可接受。對於反修例事件持續，近期社會氣氛愈見惡劣，趙國雄直言指今次開價與近日「社會事件」無關，強調自己「生於斯長於斯」，希望市民可以安居樂業。他又認為，樓市暫時仍穩定，樓價短期有波動不單止因為近日「社會事件」，主因是中美貿易戰，希望可盡快解決。

對於愛海頌開價，美聯物業住宅部行政總裁布少明昨表示，市場對市區新樓需求殷切，愛海頌較鄰近一帶新盤有約一成半折讓，料獲不少上車及投資客戶捧場，又預計該項目租值會有不俗表現，料入伙後呎租可達約55元，回報率約3.5厘水平。

至於中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑昨稱，計及10月市場氣氛，愛海頌以低於市價開盤亦屬合理，料愛海頌首批2房可全數賣出，惟1,500萬以上3房銷情會較難，不過仍相信首張價單銷情理想。

逾4千新盤上季售出

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美聯物業房地產數據及研究中心最新綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，不包括村屋物業以及部分特殊個案等之下，第三季新盤單位（包括全新盤及貨尾）共售出逾4,000伙。當中，呎價1.5萬元或以下佔比不足2成，較第二季減少；呎價逾1.5萬至2萬元則佔最多，逼近一半。

19%呎價1.5萬或以下

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，若以呎價劃分，第三季售出新盤單位中，呎價1.5萬元或以下佔約19.0%，比起第二季約23.9%減少4.9個百分點；至於佔比最多的是呎價逾1.5萬至2萬元單位，佔約47.8%，比率與第二季相若；至於呎價逾2萬至3萬元佔約30.7%，按季增加6.7個百分點；至於呎價超過3萬元佔比則由4.7%減至2.5%，減少2.2個百分點。

近半400呎或以下單位

若以面積劃分，第三季售出新盤單位中，面積400方呎或以下佔達48.7%，即接近一半為細單位，而此比率較第二季約42.1%增加6.6個百分點。面積逾400方呎至600方呎雖然按季減少2.7個百分點，但仍佔達30.2%。逾600方呎至1,000方呎按季則減少3.9個百分點，佔約14.5%。

至於餘下逾1,000方呎單位比率則相對平穩，佔約6.7%，按季微增0.2個百分點。

長實股東通過收購Greene King

■長實李澤鉅稱，若不是英國「脫歐」，集團未必能收購Greene King。

香港文匯報訊（記者 岑健樂）長實（1113）昨早就以約總代價27億英鎊（約252億港元）收購英國釀酒廠、啤酒品牌與銷售點及餐廳營運商Greene King舉行股東特別大會。長實主席李澤鉅會上表示，若不是英國「脫歐」，集團未必能收購Greene King。長實其後發公告指，收購已獲得股東批准，贊成票為99.388768%。

洽購時「香港和平到不得了」

李澤鉅續指，Greene King大部分店舖為自己擁有，收購等於買了2,000多間自擁物業的店舖，業務穩定並具潛力。被問及再大手筆在英國收購是否與近期香港「社會事件」有關時，李澤鉅稱集團去年已考慮是次收購，稱洽購時「香港和平到不得了」。

集團企業業務發展總經理馬勵志其後補充，集團早於2016年12月收購逾百個英國物業時，已一直研究租務、租客及細節，知道Greene King是相關物業最大租客，之後便與Greene King協商，並非因應目前本港局勢而選擇對外併購。

另外，李澤鉅亦表示，長實是香港現時抗逆能力與現金流最高的公司之一，因全球化業務令公司風險得以更為分散。此外，他表示一向的原則是在進行收購時，永遠不會抱着志在必得的心態，亦不會草率行事。

■長實收購Greene King獲得股東贊成票為99.388768%。 香港文匯報記者 攝

Grand YOHO兩房775萬今年新低

■青衣盈翠半島中層523方呎單位5年多時間升值54%。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）本港暴力衝突持續下，各區交通遭到嚴重阻礙，樓市交投及信心同步受影響，新界區湧現多宗新低成交。元朗GRAND YOHO有2房業主持貨滿3年後以775萬元沽出單位，造價創屋苑2房今年新低。至於青衣盈翠半島有2房戶減價近一成以910萬元易手，造價較3個月前回落7%。

近期本地政局不穩，業主叫價態度普遍軟化。中原地產王勤學表示，元朗GRAND YOHO 1期1座中層A室，面積498方呎，屬2房間隔，最近減至775萬元沽出，呎價15,562元，屬屋苑2房單位今年新低。原業主於2016年9月以約644萬元買入單位，持貨滿3年隨即沽出單位，賬面獲利131萬元或20%。

豐景園低層累減9.6%

鄰區方面，祥益地產林英傑表示，屯門豐景園3座低層2室，面積346方呎，屬2房間隔，日前獲區內準新婚客垂青。原業主增加議幅，由放盤至今累積減價達48萬元或9.6%，買家遂決定「即睇即買」，以450萬元購入上址自住，呎價13,006元，屬市價。原業主於2013年以約230萬購入，賬面獲利近倍達220萬元。

盈翠半島2房3個月平7%

鐵路沿線物業同樣受拖累，利嘉閣地產彭錦添表示，青衣盈翠半島1座中層F室錄得減價易手，面積523方呎，2房間隔，原業主5月放售叫價1,000萬元，因見「政治事件」越演越烈，終於近日減至910萬元成交，較原叫價低90萬元或9%，呎價1.74萬元。原業主於2014年6月以590萬元購入，升值54%。資料顯示，對上同類成交單位為2座高層F室，面積同為523方呎，6月以974萬元成交，即上述同類成交價3個月內回落約7%。

利嘉閣地產黃金欽表示，新近錄得將軍澳都會駅2座中層B室單位成交，面積678方呎，為3房套連儲物房間隔，外望海景。單位9月叫價1,120萬元放售，經議價後減價102萬元或約9%，終以1,018萬元以交吉形式沽出，折合呎價15,015元。黃金欽又指，屋苑本月共錄2宗二手成交個案，平均呎價14,741元，現時約有189個單位放售，最低入場費由780萬元起。

嘉亨灣議租18%每呎42元

租賃方面，港島東名牌屋苑錄得大減議租。利嘉閣地產林敏表示，西灣河嘉亨灣錄得2座低層H室租賃個案，面積490方呎，2房間隔。單位於6月中開始放租，業主原叫價2.5萬元，經議價後減價4,500元或18%，終以2.05萬元獲承租，折合呎租約42元。原業主於4月以950萬元購入單位，現享回報率2.6厘。林敏補充，上述是嘉亨灣本月首宗租賃成交個案，屋苑現時1房單位入場租金1.78萬元起。

十大屋苑上周成交下跌

香港文匯報訊 利嘉閣地產最新綜合分行數據所得，全港十大活躍指標屋苑在上周（9月30日至10月6日）錄得34宗買賣個案，較前周（9月23日至29日）的37宗按周下跌8%。

在上周十大活躍成交屋苑當中，共有6個屋苑交投量報升，升幅介乎50%至兩倍不等。當中，新港城及大埔中心交投按周升幅最顯著，由前周僅1宗增加至上周3宗買賣，按周增加兩倍。至於嘉湖山莊期內錄得7宗成交，按周持平，成為上周最熱賣屋苑首位。

利嘉閣地產陳大偉指出，經過早前一輪急速消化後，二手平價放盤已所剩無幾，加上市場觀望本周中美貿易談判進展，以及本港社會運動的變化，估計未來一兩周，十大活躍指標屋苑交投表現在低位徘徊。

甲廈租金月挫2.2% 6年最勁

■減租潮蔓延至寫字樓市場甲乙級商廈。 資料圖片

香港文匯報訊 投資市場負面情緒蔓延，上月商廈市場淡靜，在業主紛紛擴闊租金議幅空間下，甲乙廈租金齊遭遇大幅下跌。美聯工商舖資料研究部最新發表的《商廈快訊》報告指出，9月指標甲廈租金按月下挫2.2%，創下近6年來最大單月跌幅，乙廈租金按月也下跌1.4%。

乙廈租金跌穿橫行區

報告指出，市場氣氛轉壞，但普遍業主減價幅度不大，令到寫字樓買賣兩閒，上月50大甲廈更只錄得1宗成交，較2003年沙士及1997年金融風暴時期更差。然而，相對於售價，業主更傾向下調租金吸引租客，令寫字樓租金顯著下跌，甲廈租金最新跌幅創自2013年10月後近6年來單月最大跌幅，而乙廈也突破橫行多月的局面，租金按月下跌1.4%，為超過3年來最大單月跌幅。總計今年下半年至今，甲廈及乙廈租金分別暫時累積下跌3.9%及1.9%。

售價方面，由於近月交投極低，加上業主大幅減價個案不多，因此跌幅顯著低於租金，指標甲廈售價上月僅跌0.6%，乙廈亦跌不足0.1%，並形成甲乙廈租售價4項指數俱跌的情況，這亦為商廈市場近3個月來第2度出現四大指標俱跌。

黃竹坑甲廈回報1.8%

由於近期租金跌幅顯著大於售價，令到整體商廈租金回報率受壓，個別區份更跌穿2厘的水平，例如黃竹坑區甲廈回報率最新低見1.8%。核心區方面，灣仔最新也跌至2.6%。

美聯工商舖翁鴻祥認為，近期商廈租金下跌，除與業主願意擴大議幅之外，另一個因素是不少企業因應市況不明朗，紛紛搬遷或縮減企業規模，以節省成本開支，令到寫字樓市場受到一定影響。他補充，今次商廈市場的回調，將會由租金率先帶動，因為大部分業主願意先減租，但隨着租金的下挫，寫字樓的回報率將會大幅下跌，稍後寫字樓的售價勢會出現補跌，總計下半年，甲乙廈租售價或跌10%至15%。