

暴力衝突持續 太古廣場生意跌近12%



■太古廣場購物商場多次被捲入修例風波觸發的暴力衝突漩渦之中。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港過去5個月因修例風波觸發的暴力衝突重創零售業，太古地產昨日公佈最新投資物業營運數據顯示，今年首三季旗下3個本港零售物業銷售額都現負增長，以金鐘太古廣場購物商場跌幅最大，由首兩季4.2%跌幅進一步擴至首三季下跌達11.8%，港島東太古城中心及東涌東薈城名店倉銷售額則分別由首兩季均升0.1%，變為首三季錄得0.8%和3.1%跌幅。

太地：受部分裝修改建影響

太古地產指，太古廣場購物商場銷售額受到部分樓面裝修及改建影響，而數據未有作出調整以反映因相關停業而引致的銷售損失。三項零售物業租用率介乎

99%至100%。

發言人又指，市場不穩定及持續的「社會活動」影響整體消費意慾，令零售市道於第三季持續疲弱。儘管旗下香港商場數度受到影響，但商場均能快速恢復運作。太古廣場、太古城中心及東薈城名店倉已因應個別租戶的業務狀況而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。該集團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。

該集團認為這些屬短期挑戰，零售業務將於市況平穩時重回正軌，對香港長遠零售前景仍有信心。

本港辦公樓維持99%租出

數據又顯示，截至9月底，太古地產旗下本港整體

辦公樓租用率維持99%。首三季太古廣場租金升幅18%，第一、二座平均呎租介乎130元至160元，第三座平均呎租介乎115元至125元。其餘辦公樓(太古坊、港島東中心及太古坊一座)期間租金則上升11%至13%。

太古地產發言人表示，太古坊重建計劃預期將帶動集團辦公樓物業組合繼續擴展。太古坊一座已全數租出，而85%的租戶經已進駐。太古坊二座是太古坊下一個主要項目，計劃於2022年初落成。

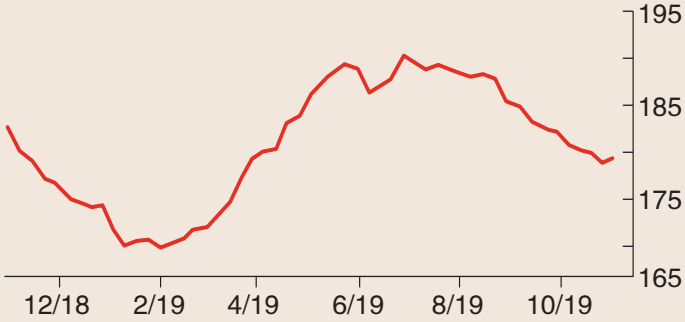
該集團繼續擴展於金鐘的業務版圖，位於太古廣場三座對面的用地將重建為甲級辦公樓項目，預期於2023年完成。

CCL結束10連跌 升幅15周最勁

中原：新按保扭轉氣氛 樓市調整結束

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府放寬按保下，抑壓多時之置業需求被釋放，用家資金追逐二手物業，坊間兩大樓價指數俱止跌回升。當中，中原城市領先指數CCL最新報179.40點，按周升0.22%，結束十連跌，升幅為15周最大。至於四區樓價「三升一跌」，以新界西升幅最顯著，成為止跌回升主要動力。該行分析，政府推出新按保令樓市氣氛好轉，確認樓市調整結束。

過去一年CCL走勢



中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，政府調高按揭保險樓價上限當周，樓市氣氛好轉，CCL三大整體指數隨即出現齊升，終止10周齊跌。CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)明顯轉勢回升，確認樓市調整結束。

中小單位止跌升0.27%

CCL最新報179.40點，按周升0.22%，升幅為15周最大。中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報180.41點，按周升0.37%，升幅為18周最大。CCL(中小型單位)報179.11點，按周升0.27%，升幅為15周最大。三大整體指數齊升，為11周以來首見，兼結束早前10周連續齊跌。CCL(大型單位)報180.82點，按周微跌0.03%，連跌2周共0.21%。豪宅樓

價近4周持續在180點左右窄幅徘徊，等待向上突破。

新界西帶領大市回升

本周四區樓價三區升一區跌，兼結束早前10周的下調。新界西樓價升幅最顯著，帶領大市止跌回升，而早前樓市調整亦由新界西開始。新界西樓價指數報163.56點，按周升1.38%，升幅為四區之冠。九龍樓價指數報176.45點，按周升0.35%，結束7周連跌。港島樓價指數報185.00點，按周升0.25%。新界東樓價指數報190.01點，創29周新低，按周跌0.78%，連跌4周共1.64%。

美聯指數終止14連跌

另一邊廂，美聯樓價指數最新10月30

日至11月5日報167.77點，按周微升0.26%，樓價連跌14周後終止跌回穩。最新指數大致反映兩周前(10月16日至10月22日)簽臨時買賣合約的交投，此段時間正正反映施政報告公佈後的市況。

隨着美聯樓價指數輕微回升，本年迄今樓價累積升幅輕微擴闊至約4.2%。不過，若與四星期前相比，指數仍跌約0.15%，而比起紀錄高位依然累跌約5.15%。

該行樓價指數得以輕微回升，主因港島及新界區報升成動力。當中，新界區指數報158.34點，按周升0.81%，本年迄今累積升4.29%。至於港島區指數報187.12點，按周升0.4%，本年迄今累積升5.59%。不過，九龍區指數則按周跌0.53%，報160.25點，本年迄今累積升4.23%。



■CCL、CCL Mass及CCL(中小型單位)三大整體指數齊升，為11周以來首見，兼結束早前10周連續齊跌。 中通社

明翹匯次輪去貨逾200伙

■不少準買家昨早到明翹匯設於尖沙咀的售樓處外排隊候報到。



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府上月中放寬按揭樓價上限後，中細價樓持續受捧。佳明集團提價加推青衣明翹匯昨日進行次輪銷售292伙，消息指，截至昨晚8時，首日售出203伙，銷售率近70%。該盤於短短一周累售約586伙，佔已推售單位逾86%。總結本月首8日，全港一手盤累售942伙。

累收約6,000票的明翹匯昨日展開次輪銷售292伙，折實價470.3萬元至1,046萬元，折實平均呎價1.66萬元。

佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，昨日首批100位到售樓處揀樓的客戶，有8組客人選購兩伙單位。至於客源主要來自葵青及九龍區客人。

中原：用家佔約80%

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行昨日客戶大多數為首輪向隅客，用家佔約80%，又以年青人居多，佔比約一半。首一小時該行錄得3組大手買家，包括今輪頭籌買家以即供折實價逾1,300萬元連

購2伙兩房戶。另有一組青衣家庭客以近1,700萬元購入一伙套三房及一伙兩房單位自用。此外，他又估計，近期利好消息多，包括銀行減息、放寬按揭、中美貿談有進展等，預料全可月錄2,000宗一手成交。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行有區內大手客斥逾1,300萬元購入1伙兩房戶及1伙一房戶，料作自用及投資用途。

朗城匯增建築期付款折扣

另一方面，因應放寬現樓按揭樓價上限，華懋旗下元朗朗城匯昨將建築期付款計劃折扣由2%擴大至8.5%，首期金額由原本支付15%樓價減至10%。該盤1座32樓A室單售售價由1,158.5萬元下調至1,156萬元。

其他新盤成交方面，保利置業旗下已居現樓的啟德龍譽招標售出第2B座33樓A室，面積1,010方呎，屬4房1套連多用途房間隔，成交價3,817.8萬

元，呎價37,800元，為同類4房向南海景單位新高價。

嘉峯匯上載售樓書

另一邊廂，嘉華國際旗下啟德嘉峯匯已獲批預售樓花同意書，並於昨晚上載售樓書，有機會月內開售。該盤提供1,006伙，分層單位面積287方呎至1,888方呎，兩房戶佔逾一半。洋房面積則由3,215方呎至3,265方呎不等。

迎海複式單位招標

此外，一手樓空置稅立法在即，現樓貨尾盤加快推售。恒基地產等合作發展馬鞍山迎海第一至三期合共推出10伙頂層或地下連花園複式單位，於11月15日起每日招標發售，面積2,741方呎至3,112方呎。發展商提供首48個月免供免息優惠，買家只需支付15%樓價作首期，第49個月才供款，提前還款可享最多8%現金回贈，同時享車位折扣優惠。

洞梓綠化帶起樓 教大反對

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）會德豐旗下大埔洞梓一幅「綠化地帶」用地，早前申請發展公私營住宅，提供1,602伙。香港教育大學最新已向城市規劃委員會提交申述，反對有關申請，對其可能造成交通負荷及環境滋擾表示關注，亦擔心項目的高度和密度會破壞景觀，與周邊的環境不協調。

會德豐擬建公私營住宅

大埔洞梓地皮現時劃為「綠化地帶」，上月會德豐向城規會申請發展公私營住宅，公營房屋提供600伙，僅佔單位比例37%，私人住宅單位則提供1,002伙，佔比例高達63%。翻查資料，發展商曾於2017年申請項目作公私營發展（後來已撤回），當時申請提供1,700伙。

派龍中心申請活化改裝

此外，趁新活化工廈政策啟動，有業主就荃灣灰窰角街派龍中心申請全幢改裝，改為營辦食肆、商店、辦公室及藝術工作室等商用用途。申請人指，現時的建築物結構將會被保留，地積比率及樓面亦不會增加，維持在約9.7倍及約5.8萬方呎樓面，但高度及層數將略微增加至13層，以補償因拆除現有閣樓連現有外部結構和樓板所導致的樓面損失。

至於政府部門日前申請將啟德4幅土地改劃用途，由之前「休憩用地」等，改劃為作「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、康樂及休憩用途」地帶的支區，4幅地共佔地約3,514方呎，每幅地擬建一座樓高2層至3層建築物，合共樓面約103,334方呎，作水上活動、看台及餐廳等用途。

渣甸山豪宅地推出

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）地政總署昨日公佈，公開招標出售渣甸山大坑道135號用地，由11月15日開始，12月13日截標。

項目地盤面積42,948方呎，指定作私人住宅用途，最高樓面為128,845方呎。美聯測量師行於9月時公佈其估值約36.08億元，每方呎樓面地價約2.8萬元。又指項目規模適中，位處港島豪宅地段，加上地勢較高及景觀不俗，料受到發展商垂青，尤其吸引中小型發展商參與，並以發展大則單位為主。



■中國海外、恒地、九倉與嘉華合組財團入標。 香港文匯報記者 攝

模龐大，加上發展商須負責興建多項社區設施，在市況不明朗下，發展商出價傾向審慎。美聯測量師行董事林子彬表示，項目投資風險較高，料發展商出價會反映有關風險，估計項目落成後平均呎價料可達3萬元以上。