

經濟寒冬 恆大·睿峰僅沽16伙

買家觀望濃 貴價新盤首日售出率12.5%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)中美就首階段經貿協議文本達成共識，港股反彈，群盤爭相出擊，惟發展商開價進取，本港經濟進入寒冬，失業率又持續上升，縱然政府放寬現樓按揭保險樓價上限，新盤銷情持續遇冷。繼本月初嘉華旗下啟德嘉峯匯首日僅售出逾半(125伙)單位後，中國恒大以貴絕長沙灣新盤開盤折實平均呎價達2.2萬元推出恆大·睿峰，昨日開售首輪128伙，消息指首日僅售出16伙，銷售率約12.5%。

累收約480票的長沙灣恆大·睿峰昨日下午發售首輪128伙，實用面積約238方呎至447方呎，首張價單折盡平均呎價21,979元，為長沙灣首推呎價最貴新盤，244方呎開放式單位折盡537.8萬元入場，大部分單位建築期折盡價低於1,000萬元，可承造八成或九成按保。

記者在昨日下午2時15分準買家報到時間於灣仔中國恒大中心售樓處所見，只有約50至60名準買家到場排隊候輪。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該公司的準買家入了約100票，昨天約有30至40組客到場，當中有八至九成為用家，他直言，年底前市況轉淡，買賣雙方取態有一定距離，發展商看好前景不願平賣，買方則傾向尋底，令本月兩個市區新盤銷情都嘆慢板。

代理:八成準買家為用家

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行於恆大·睿峰的準買家中有八至九成為用家，其中一房戶最受歡迎，九龍區客佔六成，新界則佔三成。展望樓市前景，陳永傑指出，今年上半年升幅已被下半年跌浪抵消，惟中美貿易戰有初步協議，料明年市況重新開始，首季可升2%至3%，全年可升10%。

藍塘做增折扣推4年成交

其他現樓貨尾盤則增加優惠促銷。帝國集團及麗新發展旗下的將軍澳藍塘傲為9個特色分層單位新增折扣優惠，麗新發展高級副總裁潘銳民表示，會將180天即供付款辦法折扣由本來的7%增至11%，並新增「1440天無憂無慮」付款辦法，即4年成交，先支付樓價10%及5%許可費即可入住。他指，該盤累售583伙，套現逾62億元，目前只剩9伙分層單位，以及13伙洋房，相信新折扣計劃可有助吸引買家入市。

潘銳民估計，明年上半年樓市將有個位數百分點的調整，但隨著本港社會衝突有所緩和，加上中美貿易戰落實首階段協議，仍看好明年下半年樓市。他又指，近期市場對大單位需求減少，對於政府仍要推出一手樓空置稅存有疑問。

上周五大坑道135號地皮接獲25份標書，成為獲收最多標書數目的港島住宅官地，麗新亦夥拍信置和嘉華競投，麗新集團高級副總裁林顯伊指，集團曾於大坑道發展，對是次招標地皮有信心。

華懋集團旗下元朗朗城滙為指定2房單位新增18.8萬元折扣優惠，涉及19伙。華懋集團銷售部總監吳崇武表示，是次新優惠及第1座2房戶型，其中18伙已經推出銷售安排。項目現已開放現樓示範單位予公眾預約參觀，預計明年可以收樓。

九龍倉與南豐合作山頂MOUNT NICHOLSON二期昨以5.2854億元售出D座9樓，實用面積4,596方呎，呎價11.5萬元。



▶萬科香港執行董事鮑錦洲(左)及萬科香港執行董事周銘禧(右)一同公佈港島西住宅項目正式命名為「15 WESTERN STREET」。記者梁悅琴 攝



▲新地Wetland Seasons Park預計於日內獲批出預售樓花同意書，圖為副董事總經理雷霆(左)及代理總經理胡致遠。

西營盤新盤 15 WESTERN STREET 周內上售樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)臨近年尾，新盤持續排隊登場，萬科置業(香港)夥拍長虹合作發展位於西營盤西邊街15號新盤命名為15 WESTERN STREET，萬科香港執行董事周銘禧指，該盤最快本週內上載售樓書，爭取聖誕節後開放示範單位予公眾參觀，售價會參考西半山，惟強調價錢會是性價比高，及市民可負擔得起。

他表示，15 WESTERN STREET提供104伙，戶型涵蓋開放式至3房，另外設有平台或天台特色戶型，部分單位可享開揚維港景色，主打開放式及

一房戶，開放式單位約210餘呎起，一房單位實用面積約300餘呎起，強調即使開放式單位開則都可以有空間感，洗手間亦沒有黑廁。項目關鍵日期為2021年9月30日。

Wetland Seasons Park冀聖誕賀

另一邊廂，新地副董事總經理雷霆表示，天水圍新盤Wetland Seasons Park預計於日內獲批出預售樓花同意書，有機會周內開價，計劃於聖誕節時期開售。

他指，近期中美貿易問題初步達成協議，股市亦回升，整體市場氣氛有好轉，而香港樓市一向彈力強。隨著過年後有更多新盤發售，他預計明年樓市將保持活躍。

新地代理總經理胡致遠表示，Wetland Seasons Park 1期共有700伙分層單位，標準戶實用面積由296至789方呎，當中一房實用面積約296至370方呎，兩房戶實用面積379至436方呎，三房實用面積515至779方呎，部分三房戶設傳統廚房，項目另設有10座洋房，實用面積約2,000方呎。

嘉湖兩房月租9000 低水兩成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)樓市下滑，租賃市場亦表現疲弱，多區屋苑租金在低位徘徊。其中天水圍嘉湖山莊有兩房戶僅以9,000元租出，逼近今年9月屋苑兩房8,800元月租的新低水平。

萬景峯大劈價182萬

祥益地產黃肇雯表示，租出單位為翠湖居1座低層F室，實用面積449呎，日前獲區內客承租。租客鍾情單戶附設企理裝修，加上表明一次過預繳一年租金，故業主願意調整租金，減租1,000元，租金較同類型單位低約兩成。業主於今年以460萬元購入，現享租金回報約2.3厘。

最近樓市交投未有回氣，市場頻錄低價交易。其中荃灣萬景峯5座中層B

室，日前獲一名同區租客購入。中原地產丘漢偉表示，單位實用面積668方呎，業主原叫價1,300萬元，放盤約半年，但眼見樓市持續受負面因素困擾，前景未明，加上去年底將至，決定擴闊議價空間，務求盡快沽貨離場，最終累減182萬元或14%，以1,118萬元將單位沽出，實用呎價16,737元。原業主則於2016年11月以962萬元購入單位，持貨剛好3年，辣招「鬆綁」隨即沽貨，賬面獲利156萬元，單位期內升值16%。

貝沙灣兩星期減600萬

豪宅亦同樣錄減價成交，其中薄扶林貝沙灣4期6座高層C室，實用面積1,301方呎，消息指，單位今年8月叫價5,500萬元放售，有見近日市況變化，

業主本月初減價至4,600萬元，放盤約2個星期，再劈價600萬元，最後以4,000萬元售出，呎價30,745元。原業主於2005年11月以1,470.8萬元購入單位，業主持貨14年易手，賬面獲利逾2,500萬元。

新港城呎價1.6萬

馬鞍山新港城亦錄減價成交。利嘉閣地產彭嘉豪表示，屋苑4期J座中層5室的二手成交，實用面積約519方呎，業主由開價860萬元，其後減價至829.5萬元完成交易，減價30.5萬元或約4%，實用面積呎價約15,983元，據了解，原業主2006年10月，以243萬元購入單位，持貨13年至今沽出，賬面獲利約586.5萬元，賺價逾2.4倍。

3香港莊士敦道新舖月租13萬



香港文匯報訊(記者 梁悅琴)已有超過70年歷史，由馮良記銀行持有位於灣仔莊士敦道157至159號全幢落實重建工程，大廈地舖租客之一的和記3香港新近已遷至對面莊士敦道160號地下，月租約13萬元，呎租約81元，比原本舊舖呎租平均約8%。

中原(工商舖)商舖租賃部高級分區營業董事黃新宇表示，電訊公司和記3香港原租用灣仔莊士敦道159號地下至1樓，總面積約2,600平方呎(未核實)，月租約23萬元，呎租約88元，租期2013至19年。近期該舖遭業主收回重建，和記需另覓據點，最終移師至對面的莊士敦道160號地舖連閣樓，總面積約1,600平方呎(未核實)，月租約13萬元，呎租約81元。

黃氏稱，灣仔莊士敦道157至159號全幢，地盤面積約1,860平方呎(未核實)，業主為馮良記銀行，由馮良記於1943年起自用157號地下，至今已超過70年歷史，早前為重建作準備，遷到莊士敦道181號大有廣場地下6號舖。

今年私樓樓花按揭料16年新高

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，2019年首十一個月登記私人住宅樓花按揭11,607宗。估計全年樓花按揭可達1.2萬宗，將會成為近16年新高。2019年11月登記私人住宅樓花按揭1,135宗，9月1,461宗，8月1,579宗，7月1,732宗，6月1,272宗，形成一個登記量高峰。反映發展商積極推售樓花，銀行亦積極承接。

上月私樓按揭6007宗

2019年11月登記私人住宅現樓按揭6,007宗。其中一手項目的有1,305宗，二手樓市買

賣按揭的有1,414宗，轉按/現契重按的有2,982宗。一手項目現樓按揭包括入伙承造按揭及一手現樓銷售承造按揭，十一月登記較多的一手現樓項目：海日灣1期、維港頌等。

中銀承按佔逾三成

登記居屋、夾屋、租置計劃按揭合約666宗。綠置居麗翠苑及居屋凱樂苑登記結束。2019年11月登記樓宇按揭(不包括樓花)7,055宗。其中中銀承造的合約有2,171宗，佔30.8%；匯豐778宗，佔11.0%；東亞752宗，佔10.7%；渣打735宗，佔10.4%。

美聯：明年新盤供應達2.7萬伙

香港文匯報訊(記者 黎梓田)隨一手空置稅期限臨近，各大發展商積極推盤，今年一手私宅登記量亦超過去年，明年新盤亦將延續勢頭。美聯物業昨發表報告指，2020年有機會登場的新盤單位逾2.7萬伙，其中屯門及元朗區涉逾7,400伙單位，佔近三成並成為最大供應重鎮。該行分析，現實推盤量會明顯減少，料2020年實際推盤量會維持1.8萬伙水平。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，預計2020年全港有機會推出市場的全新樓盤項目超過2.7萬伙，相信屯門及元朗區是明年供應重鎮，涉及最多單位，涉及7,419伙，佔約27%；其次為將軍澳及西貢區，涉及4,651伙，亦佔約17%；第三三位為深水埗、長沙灣及油尖旺區，涉及3,504伙，則佔約13%。

布少明指，屯門區新盤包括已批出預售樓花同意書的恆大·瑋瓏灣第二期，以及正在申請預售樓花同意書(截至11月底)的天水圍濕地公園路9號第一、二期項目，以及屯門海皇路23號第一、二期項目等。

康城區兩項目登場

將軍澳及西貢區仍是明年供應主力的地區之一，主要來自康城區，包括正在申請預售樓花同意書的日出康城第8期及9C期；明年九龍區內的何文田、九龍塘及啟德區，包括正在申請預售樓花同意書的啟德沐泰街12號第一、二期。

美聯指，明年新供應仍以新界及九龍為主，雙雙均過萬伙。至於港島區方面，明年亦有不少新供應有機會登場，當中包括正在申請預售樓花同意書的鴨

洲洲利南道66號項目及渣華道133號項目。

實際推盤料1.8萬伙

值得留意，上述逾2.7萬伙供應為有機會登場的項目，而並非最終推出的項目。事實上，每年有機會登場的新盤單位往往超過2萬多伙，但最終實際上明顯較少。

據統計，在不包括村屋及全幢物業下，今年(截至12月17日)共推出39個全新盤推售，涉及單位約1.83萬伙；又以2018年為例，全年共有43個全新盤，涉及單位約1.88萬多伙；若以近5年推出全新盤計算，涉及單位每年平均約1.8萬伙左右。相信在補地困難以及發展商積極推售貨尾下，明年實際推盤量仍會維持1.8萬伙左右水平。