

# OCEAN MARINI 疫市低開3%

## 折實呎價14688元 472呎2房單位654.6萬入場

新冠肺炎疫情影響下，新盤開價變保守。會德豐地產旗下樓花期約兩年的將軍澳日出康城9C期OCEAN MARINI昨公佈，首張價單共101伙，全部為兩房戶，平均呎價18,853元，扣除最高22.1%，平均折實呎價14,688元，較同系去年8月、9月推出的MARINI及GRAND MARINI首批折實呎價14,997元及15,075元略低約3%，472方呎兩房戶折實入場654.6萬元，折實入場呎價13,249元。全部單位折實價低於千萬元，70%單位折實低於800萬元。若用靈活「置業易」建期付款計，有76%單位低於千萬元，可申請八至九成按揭。

■香港文匯報記者 梁悅琴



會德豐地產主席梁志堅(左二)、會德豐地產常務董事黃光耀(右二)。記者 梁悅琴 攝

### OCEAN MARINI 首張價單資料

- ◆單位數目:101伙
- ◆實用面積:472至616方呎
- ◆售價:840.2萬元至1220.8萬元
- ◆封頂息率:P-2.75%(P=5.25%)
- ◆平均呎價:18,853元
- ◆最高折扣:22.1%
- ◆折實價:654.6萬元至951.1萬元
- ◆折實平均呎價:14,688元

### 日出康城二手平均實呎價

屋苑	平均實呎價
首都	11,876元
領都	12,530元
領峯	12,567元
領凱	11,856元
緻藍天	12,671元
峻瀝	12,938元

製表:記者 梁悅琴

製表:記者 梁悅琴

會德豐地產主席梁志堅形容，首批價錢「都算震撼」，定價因應現時經濟環境調低約2%至3%，但否認是因應疫情而減價，只是賣樓策略而非看淡後市。他稱，如市場反應理想，「會一次過賣」，但相信未來加推時，只會輕微加價。梁志堅指，疫情發展至今，加上過去亦有社會事件，相信「環境如何大家都知」。不過，他強調售價較過往期數低，並不能解讀成睇淡後市，如果定價過低會「對唔住9A或9B期嘅客人」。

### 黃光耀:「日出吸引價」

會德豐地產常務董事黃光耀形容，該盤首張價單是「日出吸引價」，有七成單位折實價低於800萬元，全數均低於1000萬元，整張價單以定價計市值約9.9億元，折實約7.7億元，他表示，項目昨晚開放示範單位予VIP參觀，今日開放予公眾參觀，視乎情況再決定收票時間。首張價單101伙，分佈於1A及1B座，全為兩房戶，包括52個開放式廚房，24個梗廚，23個兩房一套及2個連平台，實用面積472至616方呎，售價840.2萬元至1,220.8萬元。今批單位最高折扣率相比9A及9C期增加0.6%至22.1%，折實價由654.6萬元至951.1萬元。同時，今期新增靈活「置業易」建期付款計劃，比建築期

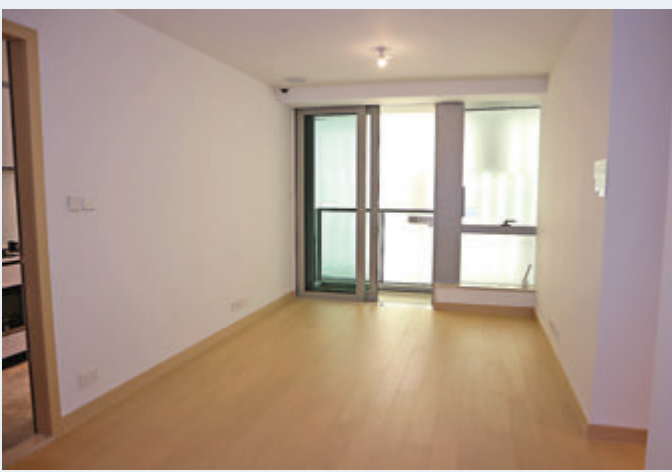
付款計劃支付餘款時間更長，且可獲多1%折扣率至3%，以吸引換樓客或投資者，即有77伙可低於千萬元，可申請八至九成按揭。

### 美減息後市場交投料回升

資料顯示，會德豐地產於2015年底奪得港鐵將軍澳日出康城9期發展權，當時批出的每方呎樓面補價為2,545元，總投資額約100億元；以項目3幢住宅可建總樓面超過112萬方呎計，即每方呎樓面成本價約9,000元。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，日出康城OCEAN MARINI首張價單折實平均呎價與去年8月項目首期首批售價相若，比目前同區新盤呎價低5%至10%，亦比鄰近二手屋苑首兩房戶索價700多萬元低約7%至8%，加上美國減息後市場交投回升，相信承接力不成問題。他估計，未來發展商開價仍要「打折扣」，料低市價5%至10%才會具吸引力，首季樓價料跌5%至8%，豪宅更料跌10%至15%，第二季樓價有機會回升，全年樓價仍看升。

美聯住宅部行政總裁朱少明指出，項目開價屬於克制，比同區系內新盤呎價1.6萬元低約10%，料首批單位可望沽清，多個新盤於本月部署出擊，料3月一手成交可反彈約2倍至逾千宗。

### 日出康城新盤首張價單折實呎價



OCEAN MARINI的814方呎3房1套連儲物室海景無改動示範單位

## 超額1413倍 興業物聯成疫市「超購王」

香港文匯報訊(記者 周紹基)新冠肺炎疫情繼續肆虐，在海外大幅擴散，令投資者憂慮再起，港股昨開低開370點後，全日大跌621點，收報26,146點，跌幅達2.3%，成交額1,198億元。不過，疫情下資金流入物業管理板塊的新股，周一掛牌的興業物聯(9916)暗盤大升約兩成，該股的公開發售部分獲得約1,413倍超額認購，打破新石文化(1740)逾1,200倍的超購紀錄，成為今年的「超購王」。另一物管股燁星(1941)昨日截飛，孖展超購為1,022倍，顯示物管股獲資金青睞。

獲1,413倍超額認購的興業物聯一手中籤率3%，要認購300手才可獲獲一手，以每股1.99元定價，貼近2元招股價上限，是近期少見的進取訂價。該股昨日暗盤交易活躍，在富途暗盤市場最高見3.6元，較招股價高81%。不過其後升幅回順，在3個暗盤市場的收市分別僅升7%至12%。

### 供求效應 分析料首日表現佳

大中華投資策略研究學會副會長李偉傑認為，興業物聯及燁星兩隻物管股IPO反應熱烈，主要因為行業受疫情影響較少，且兩股的估值均不算貴，加上集資額不大，「細細粒、容易食」，在供求效應下，預計首日上市表現將不錯，有30%或以上升幅，建議抽中的投資者可在上市後善價而沽。未有貨的投資者可待上市後炒短線，在2.1至2.2元值得吸納。

富途證券證券分析師攝振邦表示，興業物聯市值細，一般30億元市值的屬三線物管股，而興業物聯市值料約8億元，屬四線物管股。從過去物管股的集資情況可見，該類股份貨源都較集中，容易出現歸邊情況，預計上市首周可升至2.7元水平。

### 銀行股捱沽 建行挫2.8%

港股方面，在A股挫1.2%下，國指被拖低2.5%報10,456點。美國10年期債息跌至0.81厘新低，銀行股首當其衝，市場估計聯儲局今個月還會再減息一次，憂慮銀行的淨息差會進一步收窄，建行(0939)挫2.8%，中銀(2388)及工行(1398)跌約2.3%。

有指匯控(0005)的英國及中國內地員工均確診肺炎，該股再創50.55元的3年半低位，收市報50.65元，挫2.2%。渣打(2888)跌幅更達2.7%，恒生(0011)跌2.5%。

出口股創科(0669)收市急挫7.4%報62.5元，主要因高盛唱淡。同業的偉易達(0303)亦重創4.2%，該公司料疫情影響內地首季約三分之一的產能。疫情全球擴散及傳出將關閉哥華機艙服務員基地，國泰(0293)再挫3.6%。

個股方面，中國醫療(8225)稱，關聯製造企業於2020年2月25日獲得抗病毒產品邁可欣(利托那韋口服液)的生產註冊批准，其後收到多國的採購需求，公司擬與一家加拿大公司開展國際生物等效性試驗和國際註冊，股價炒高逾62%，收報1.25元，是少數的疫情受惠股。

## 文華東方料疫情重創全年盈利

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新冠肺炎疫情進一步打擊早已重創的本港酒店業，文華東方酒店集團行政總裁詹偉理接受彭博訪問時透露，內地、香港和澳門的酒店於2月份入住率只有單位數，預期隨着疫情全球擴散，歐洲和其他地方的酒店都會開始受拖累，估計疫情對全年盈利有嚴重影響。

## 做足防疫 示範單位分流睇樓

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)疫情下推盤，自然要做足防疫措施。會德豐地產市務助理總經理陳惠慈表示，為了避免人流聚集，OCEAN MARINI除了首設網上睇樓，令準買家可安坐家中在物業網站觀看示範單位片段外，亦會於尖沙咀港威大廈2座10樓展銷廳及示範單位內安排一系列防疫措施。

陳惠慈指出，當中包括限制參觀人流，今日起早上11時至晚上8時開放展銷廳及示範單位予公眾參觀，每節30分鐘，每節只容許80人(包括睇樓客及代理在內)進場。為免人流大量聚集，集團會實行派籌制，參觀者無須排隊等候，按時回到場參觀示範單位便可。

她又指，展銷廳設有約10個以屏風分隔的包廂，保障客人私隱及分隔人與人距離，包廂內設有酒精搓手液等防疫物品，售樓處在開放時間內，亦會有一小時不接待客人參觀，為場地進行深度消毒清潔。

談到各地政府應對疫情防控工作的表現，會德豐地產主席梁志堅直言好賞識澳門的工作，但由於澳門人口少好多，防疫工作較容易做。又指，香港實際都做得好，縱然有人認為決定較慢，「有嘢事情急起上嚟無得考慮一定要做」，但都感理解。



參觀OCEAN MARINI示範單位前準買家要依照防疫要求才可進入。梁悅琴 攝

## 疫情擴大 CCL周跌1.78% 四年最劇

香港文匯報訊 自新冠肺炎開始爆發至今，本港有不少經濟活動陷於停頓，二手樓市遭殃，樓價更是越跌越深。本周CCL按周跌1.78%，跌幅為四年來最大。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，受疫情擴大影響，新春後季節性旺市延遲出現，近期二手買賣明顯增加，買家入市搶購平盤，以致出現量升價跌的情況。

春節後3周計，CCL累跌2.18%，CCL Mass累跌1.73%，CCL(中小型單位)累跌1.90%，CCL(大型單位)累跌3.64%。港島累跌2.62%，九龍累跌1.88%，新界東累跌1.24%，新界西累跌0.85%。

### 拆息走低 H按變相減息

至於本月3日美國聯儲局減息0.5厘對本港樓市的影響，黃良昇預期將於3月底公佈的CCL才開始反映。

不過，自美國減息後，本港拆息回落，H按變相有減息效果，樓市存在着「疫情 vs 減息」的利淡及利好消息影響。截至昨日，本港一個月銀行同業拆息(HIBOR)報1.19%，連續8個交易日回落，並重返2019年3月1日即一年前的低位。經絡按揭轉介首席副總裁曹德明認為，若以現時普遍新造H按按揭計劃計算，計及昨日HIBOR，實際息率已低於近期

計劃的封頂息率水平。拆息回落，有利早前部分選用H按的客戶，並料使用H按的比例有機會增加。

### 料美聯儲年內再減息半厘

中原按揭董事總經理王美鳳指出，各國繼續以低息及更寬鬆貨幣政策應對新冠肺炎，美國仍有機會進一步減息，年內料再減息半厘，未來美息繼續料可進一步推低拆息以及H按息，H按輕息優勢較天下，料將推動H按使用比例上升，由目前80.2%升至逾9成水平。低息環境持續下，預料本港按息年內介乎2.25厘至2.5厘水平。

## 新地錦田項目申增建150伙

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)市場私人住宅土地供應不斷減少，推動發展商積極為旗下項目「鬆綁」，其中新地可謂最積極的一員。城規會資料顯示，新地元朗下高埔村項目再申請擴大規模，項目雖然於去年11月已獲批准住宅發展，提供411伙，但發展商以香港房屋需求迫切為由，剛入紙申請增加地積比率20%，單位數量亦增加近40%至561伙。

申請地點位於元朗錦田下高埔村，佔地約17.4萬方呎，鄰近新地

系內新盤爾巒。城規會文件顯示，新地申請項目地積比率為1.44倍，較舊方案的1.2倍多20%，而相應地，總樓面26.33萬方呎，較之前的22萬方呎樓面多4.33萬方呎或20%。不包括地庫下，舊方案興建4幢14層高住宅，新方案則改為建3幢16層高住宅及2幢3層高非住用物業(其中1幢為會所)。

值得注意的是，新方案提供單位增加至561伙，相比舊方案的411伙多約40%，而平均單位面積452方呎，較之前511方呎縮減12%。