

8盤攻周末SEA TO SKY賣285伙最多

豪宅趁旺起動 尚悅·天城本周載樓書



■長實地產郭子威(左)表示，日出康城SEA TO SKY將分A、B組揀樓，A組買家可買1至4伙。

記者梁悅琴 攝

本周末新盤發售表		
開售日期	樓盤	推售單位
10月9日	何文田128 WATERLOO 屯門琨峯 西營盤藝里坊·2號 北角維峯·凌匯 將軍澳藍塘傲	20伙 1伙(招標) 3伙 6伙 2伙(招標)
10月10日	日出康城SEA TO SKY 屯門御半山I 屯門御半山I及II 何文田皓畋	285伙 4伙(招標) 18伙 1伙(招標)

製表：記者 梁悅琴



■恒基物業林達民指，本季有機會推售集團旗下香港小輪與帝國集團合作的屯門青山灣住宅項目帝御2期，明年會推售獨資的啟德住宅項目。

記者梁悅琴 攝

SEA TO SKY本周六發售單位

單位數目	285伙
實用面積	473至1,075方呎
折實平均呎價	17,441元
折實價	708.7萬至2,037萬元
折實呎價	14,983至20,094元

製表：記者 梁悅琴

新盤市場氣氛暢旺，發展商積極推盤吸金，本周末將有340伙一手單位推售，以長實夥港鐵合作日出康城SEA TO SKY將於本周六發售新一批285伙佔最多。該批單位即供折實平均呎價17,441元，內園兩房單位即供折實入場708.7萬元。此外，恒基地產旗下元朗唐人新村豪宅項目命名尚悅·天城，最快本周上載售樓書，有機會下周開放現樓示範單位。

■香港文匯報記者 梁悅琴

長實地產投資董事郭子威表示，日出康城SEA TO SKY將於本周六發售新一批285伙，即供折實平均呎價17,441元，涵蓋55伙內園兩房、190伙海景三房及40伙海景四房。當中，內園兩房即供折實入場708.7萬元，折實呎價14,983元，海景三房即供折實入場1,144.6萬元，折實呎價15,001元，最貴海景四房即供折實價2,037萬元。

SEA TO SKY兩房708萬入場

郭子威稱，此批單位訂價市值47億元，將於本周五截票，並會分A、B組揀樓，A組買家可買1至4伙，其中1伙必須為三房或四房。

隨着疫情緩和，郭子威預期，有機會快恢復通關，有助推動本港經濟，加上未來3

年息口仍維持低水平，料樓價未來1年有5%至10%波幅。長實高級營業經理楊桂玲指出，SEA TO SKY累售874伙，套現92.7億元，平均呎價約16,800元。

御半山推售22伙 22%折扣

其他發展商方面，新地旗下已入伙的屯門御半山亦於本周六分別以價單出售18伙單

位及招標推售4伙特色單位，合共22伙。據銷售安排資料，項目1及2期各以價單推售9伙，面積306至591方呎，包括2伙1房、6伙1房連儲物房、8伙2房、1伙2房連儲物房單位及1伙3房套。價錢方面，按60日付款計劃最高享有22%折扣計，折實價592.77萬元至932.59萬元，平均折實呎價16,907元。此外，1期同時推4伙連平台特色戶招標出售。

御半山1及2期累沽921伙單位，佔兩期合共1,017伙的91%，套現逾60億元，平均成交呎價16,290元。

尚悅·天城洋房或招標發售

另外，恒基地產旗下元朗唐人新村豪宅項目命名為尚悅·天城。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，項目最快本周上載售樓書，有機會下周開放現樓示範單位，以價單及招標形式出售都會考慮。項目共有16幢洋房，面積1,772至1,826方呎，全部連私人花園及獨立車位。

林達民認為，雖然香港與內地未恢復通關，但項目只有16幢洋房，而同區別墅供應較少，相信本地市場足可支持銷售。他又指，本季有機會推售集團旗下香港小輪與帝國集團合作的屯門青山灣住宅項目帝御2期，明年會推售獨資的啟德住宅項目。

中國海外發展位於大埔的天鑽已取得入伙紙，中國海外地產董事總經理游偉光表示，天鑽依山而建，17座大廈間距寬闊，景觀開揚，會所連園林面積廣約24萬方呎，現樓單位及會所已接受預約參觀。項目至今累售1,473伙，佔單位總數逾九成，套現逾124億元。

皓畋買家撻大訂失482萬

至於嘉里發展何文田皓畋錄一宗撻大訂個案，單位為第9座9樓B室，面積958方呎，三房一套連工人套間隔，原於2018年10月以3,449.61萬元售出，惟買家最新撻大訂，料遭沒收14%訂金，即約482.9萬元。該撻訂戶於本周六重售，並以招標形式推售。

商舖業主共度時艱 3招助租客



■盛暉李根興指，大業主一般會用行政程序拖延租客的減租申請。

資料圖片

香港文匯報訊（記者 黎梓田）零售商舖經歷修例風波以及疫症爆發雙重打擊，本已苟延殘喘，但最致命是遇上「企硬」業主，屢以合約精神拒絕減租，推租戶落谷底。然而，市面上仍有良心業主，盛暉商舖基金創辦人李根興表示，業主幫租客不外乎3種方法，第一是容許租客遲些交租，如先收一半、六至七成租金，待市況好轉才要求交「尾數」；第二種是直接減租，業主可以每個月視乎情況決定減幅及時間；第三種就是業主直接出錢贊助租客，如幫手推廣產品，送產品出街等。

營業額分成好過「丟空」

李根興透露，公司旗下位於旺角女人街的舖位於早前租出，是實行按營業額分成的方式，頭1年分成介乎營業額的5%至15%，第2年才收市值租金。其他舖頭則以減租及直接贊助幫助租客，如佐敦寧波街地舖拉麵店，早前曾減租35%至6萬元，並送出買一送一外賣券。

李根興指，不論上述哪個方法，都是對業主及租客有利，如果「逼死」租客，很

後發生，料到時核心區空置率會升至20%，表現稍好的民生區則會升至10%。

洗日明：失業率年尾或見8%

另一邊廂，香港中文大學商學院客座教授洗日明亦呼籲業主應嘗試用不同方法幫助租客，以其觀察，近日零售情況雖略有改善，但「遠水不能救近火」，不論大街小巷，以至商場舖，已有不少店舖結業。他預計，如本港持續封關，年尾前執笠的舖位「兩、三成走唔甩」，即使有新零售店開張，但整體零售業必定是正在萎縮，到時失業率也有可能攀升至7%至8%。

洗日明認為，作為舖位業主，應先了解自己舖位的生意情況、行業性質等，再按照情況提供租金減免，例如先減租半年，之後再視乎情況，而不是「一刀切」企硬拒絕減租。

洗日明指，若業主不減租，租戶「彈盡糧絕」後就會倒閉，業主不但要「蝕幾個月租」苦等新租客，即使找到，新租值也要大打折扣，個別舖位租值甚至低至三成或以下，業主損失可能更大。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）被傳財

困之「舖王」鄧成波家族，新近向土地審裁處呈交強制拍賣申請，涉及地盤為葵涌永基路26至30號永昇工業大廈。據了解，鄧成波家族已持有項目不少於90%業權，計劃引用強制拍賣條例以統一業權。

中原：工商舖投資者信心續升

香港文匯報訊 經歷長時間調整，工商舖整體表現似漸離谷底。中原(工商舖)資料顯示，9月市場合共錄得約378宗工商舖買賣個案，對比8月增多約一成，而對比2019年同期更上升約45%。總成交額則錄約50.29億元，按月減少約27%，主要由於寫字樓成交額按月急挫約六成有關，按年計則跌約5%。中原(工商舖)預測，本地疫情有所緩和，市面漸見報復性消費，加上第四季屬傳統消費旺季，預計投資者信心續升，短期工商舖成交量會穩步上揚。

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，按類別分析的話，三個範疇買賣宗數普遍有趨穩跡象，如工商物業成交由上月約223宗升至最新約259宗，遞增約16%；商舖亦錄輕微升幅，9月錄77宗成

交，較8月約71宗輕微上升；而寫字樓表現則表現一般，錄約42宗，較8月約47宗微跌。

商舖租賃個案環比增52%

至於租賃表現逐步轉活，潘氏續稱，9月錄約1,888宗工商舖租務成交，比8月多出約7%，按年有約五成增幅；至於總成交金額涉及約1.2億元，為自去年10月後首度衝破億元水平。表現最好為商舖，月內約484宗租賃成交，比對8月約317宗升約52%，按年更增約72%。

踏入第四季，潘氏認為，市面陸續出現報復式消費，預計未來數月舖位市場最為活躍，成交量有望繼續上升。整體而言，工商舖租售價格仍會面對壓力，價格會有5%下跌風險。

鄧成波申強拍葵涌工廈

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）被傳財困之「舖王」鄧成波家族，新近向土地審裁處呈交強制拍賣申請，涉及地盤為葵涌永基路26至30號永昇工業大廈。據了解，鄧成波家族已持有項目不少於90%業權，計劃引用強制拍賣條例以統一業權。

上月樓宇成交按年飆六成



■整體物業第3季登記19,547宗，季跳2.3%。

中通社

份，較8月上升22.1%，與去年9月比較勁升60.9%。

黃良昇睇好本月成交

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，9月樓宇買賣合約登記錄6,581宗及513.4億元，按月升22.1%及12.6%。他指出，相關數字主要反映8月市況，當時本港疫情漸趨穩定，睇樓活動明顯增加，帶動9月登記上升。中秋長假二手交投暢旺，加上陸續有新盤推售，相信整體成交量會穩步上升，有望重上7,000宗水平。

美聯物業首席分析師劉嘉輝亦指，隨着疫情緩和，限聚令放寬，經濟活動逐步回復，加上低利率持續，9月樓市實際市況向好，交投持續理想，預料反映9月市況的10月註冊量應進一步向上。不過，10

月因多個假期而令註冊日減少下，估計10月整體物業註冊量有機會回落，惟料仍穩企逾6,000宗水平。

按季方面，今年第3季整體登記錄19,547宗及1,662.2億元，跟次季20,005宗及1,688.6億元相若，按季微跌2.3%及1.6%。

二手表現勝一手

回顧9月，整體住宅9月錄5,024宗及434.1億元，按月升15.3%及8%，再次重上5,000宗水平。當中，二手錄3,888宗及317.8億元，按月升28.3%及20.0%。至於一手則錄796宗及94.2億元，按月跌24.1%及20.7%，創五個月新低。黃良昇認為，原因是8月缺乏大型新盤開售所致。



刺 激 消 費 | 疫情緩和，商場紛加碼推優惠刺激消費，九龍灣MegaBox於10月9日至11月30日推出周年1折感恩節，MegaBox總監文靜芝表示，獲數十間商戶提供數萬件精選產品，以低至1折發售，產品總值超過1,000萬元。

■記者 梁悅琴