

# 壓軸東九戰 信置新地搶食

## 凱滙首日收逾千票 Downtown38入場六球有找

兩個東九新盤合奏2018年壓軸激戰！信置（00083）牽頭的觀塘凱滙第1期低開炒熱大市，昨首日登記收逾1000票，超額3.8倍，是下半年首日收票最勁新盤，並且有機會日內加推。新地（00016）夥市建局的馬頭角北帝街Downtown38借勢攔腰殺出，有機月內賣，張揚不少單位折實六球有找可借八成按揭的優勢，企圖硬攝入場費733萬元的凱滙，兩盤月內埋牙肉搏。

大公報記者 梁穎賢

凱滙低價促銷策略奏效，迅速「辣熨」大市，為近月冰封的樓市溶冰，項目昨首日正式收票即掀認購潮。信置營業部聯席董事田兆源表示，凱滙第1期昨日正式收票，中午一時開始接受登記，首兩小時速收逾500張入票，相對首批205伙已超額認購，截至晚上九時，收票數目逾1000票，超額四倍。

### 凱滙三至四成為投資者

市場估計全日埋單超過千票之下，是下半年首日收票最勁新盤，也是近日跌市以來表現最靚青新盤。過去多月推出的新盤，包括今日發售的龍床盤屯門菁雋、馬鞍山泓碧以及青龍頭逸瓊、龍灣等，首日收票僅個位或不足20票。

田指出，據初步的登記統計，佔約三至四成為投資者，除來自本區外，不乏來自港島及新界區。料未來兩日假期反應更踴躍，積極考慮日內落實加推及銷售安排，加推細節尚待與合作夥伴磋商，最快下周發售。

渣打銀行為凱滙提供置業或按揭存款掛鈎按揭計劃，後者可於按揭存款掛鈎服務戶口內的存款結餘，享等同樓宇按揭貸款年利率，即使加息也沒有風險。

市況轉好，新地機不可失加入分杯羹。新地副董事總經理雷霆表示，旗下馬頭角北帝街項目正式命名Downtown38，項

目坐擁屯門馬線及沙中線的交通優勢，配合社區完善生活配套及先進型格設計，勢必吸引不少高品味青年才俊搶購，張揚不少單位樓價600萬元以下，優勢是可借足八成樓按，最快月內開售，下周有機會開放示範單位。

雷霆強調，觀塘有新盤收票中，反應理想，雖與Downtown38同處東九區，惟兩盤客源不同，相信不會構成競爭，有信心兩盤銷情均取得佳績。新地代理助理總經理唐錦江稱，Downtown38提供228伙，一房156伙，實用面積300至309方呎；兩房57伙，實用面積377至414方呎；特色戶15伙，實用面積280至561方呎。

### 天鑄日沽七伙套逾2.688億

系內何文田豪宅天鑄餘貨，是新地未來兩月力谷項目之一。昨日再以招標形式售出七伙分層單位，套現逾2.688億元；是次標售單位全位於第八座，當中成交額、呎價最高為18樓D室，實用面積1576方呎，成交額6460萬元，實呎4.09萬元；其餘單位成交金額由2453.4萬至4611.6萬元，呎價2.72萬至3.27萬元。

至於同系北角海璇亦錄得成交，以招標形式售出第一座15樓A單位，實用面積1585方呎，成交金額9780萬元，呎價61703元。若果連同天鑄七伙，集團共套現逾3.66億元。



▲凱滙獲渣打提供各式按揭計劃。圖為田兆源（左）及渣打香港有押貸款產品執行董事申泰蒙娜

▼雷霆（左）指Downtown38最快月內賣，旁為唐錦江



# CCL連跌10周 海嘯後最長跌浪

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價持續尋底，二手樓價指數按周再跌0.33%，連跌十周，創下2008年金融海嘯後最長跌浪，較今年八月高位已回落逾6%，樓價重返三月水平。據分析指出，樓價跌浪未完，明年首季會持續尋底。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報176.81點，按周跌0.33%，跌幅較上周收窄，但連跌十周，為2008年11月30日後最長跌浪，十周累積跌幅5.25%，樓價重返三月底水平。

與此同時，大型屋苑樓價指數報178.4點，按周跌0.52%，連跌十周共5.57%；中小型單位指數報176.66點，按周跌0.48%，連跌14周共6.62%，創下最長連跌紀錄。今次CCL三大整體指數齊跌十周，打破2015年11月至2016年1月期間連跌九周的近年最長跌勢紀錄。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價累積不少跌幅，吸引買家趁低入市，跌勢有減慢的跡象，但向下調整的趨勢不變。而中美貿易戰降溫，加上新居屋攪珠後不少向隅回流市場，刺激成交量上升，對二手的影響將於明年一月份CCL開始反映。

上車屋苑不停劈價，新界東樓價指數按周再跌0.43%，連跌14周共9.44%，創下該區最長連跌紀錄。新界西樓價跌勢急，按周挫1.6%，連跌七周共6.85%。九龍區樓價按周下跌1.07%，連跌六周共6.35%。只

有港島區樓價獨升，按周反彈1.06%，結束三周連跌。

此外，大型單位樓價指數按周升0.46%，同樣結束三周連跌，黃良昇認為，豪宅樓價出現反彈，但中小型指數卻創出最長跌浪，意味後者主導整體大市持續向下。

本周指數主要反映11月12日至11月18



## 將軍澳數據中心接九份標書

【大公報訊】記者梁穎賢報道：將軍澳第85區環保大道數據中心昨日截標，地政總署共收九份標書，包括獨資入標的信置（00083）、遠展（00035）、佳明集團（01271）等。

地皮昨日截標，除獨資入標的信置、遠展、佳明集團、尚有亞洲脈絡、嘉民集團（Goodman Group）等。遠東地產發展總監方文昌指公司獨資入標，看好該類物業發展前景。

佳明集團項目經理曾嘉敏表示，集團具備發展高端數據中心的經驗，按數據中心的租務情況，認為市場有發展空間，參考測量師估值範圍的中間位入標。

另外，亞洲脈絡創辦人兼行政總裁李松德表示，看好本港數據中心的發展，集團遂標投地。

上址地皮面積29.54萬方呎，地積比率約4.1倍，可建樓面超過121萬方呎，為歷來最大規模的同類官地，市場估值差距大，由17.58億至37.5億元不等，即每方呎樓面地價由1450元至3100元。

上古洞南坑頭大布一幅約20.15萬方呎用地，現為綜合發展區地帶，業主擬申請放寬發展密度以興建39座三層高洋房。城市規劃委員會文件顯示，上址構思以4.8倍地積比率發展洋房項目，連兩座會所總樓面約9.67萬方呎。

## 太古城兩房則王八個月冧價21%

【大公報訊】記者林惠芳報道：新盤低價搶客震撼二手，有樓市寒暑表之稱的鯽魚涌太古城，高層兩房則王僅以1073萬元賣出，比鄰屋則王戶八個月前造價平均21%。

中原地產高級資深區域營業經理張光耀透露，太古城夏宮閣高層C室，實用面積580方呎，屬於兩房則王，原業主上月初放盤叫價1210萬元，累減11%終以1073萬元易手，呎價18500元。翻查紀錄，同層鄰屋B室，面積及間隔相同，今年四月以1350萬元賣出，撇開景觀因素，今次成交價平277萬或21%。

至於同座高層G室兩房則王，今年六月售1385萬元，現高位回落23%。同時，太古城綠楊閣中層F室，實用面積897方呎，據市場消息透露是以1655萬賣出，呎價18450元，比高位回落一成。

紅磡黃埔花園三房戶跌穿上月低位，

消息指出，屋苑12期9座中層F室，實用面積607方呎，以885萬元易手，創屋苑大半年來同類新低，而同座低層F室五月賣988萬元，今次成交平103萬元。

沙田連錄多宗低價買賣。世紀21奇豐助理區域營業董事周淑萍表示，火炭御龍山六座低層C室，實用面積696方呎，以1050萬元易手，屬屋苑同類户型今年新低價，呎價15086元為屋苑三月後新低。

她又透露，沙田第一城40座低層D室，實用面積304方呎，以495萬元連租約沽出，較同座最低層的D室八月造價平10%。另36座中層F室，實用面積478方呎，以643萬元沽出，比同類高位810萬元低21%。

美聯物業營業經理林志堅表示，將軍澳君傲灣三座高層D室，實用面積794方呎，原業主本周二以1350萬放盤，但凱滙公布開價後，昨天即劈百萬以1250萬元沽出，成交價重返去年中水平。



▲太古城兩房則王戶造價高位回落百分之二十三

## 泓景臺事故單位三年蝕80萬易手

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手吹淡風，另類單位更難出貨，長沙灣四小龍之一的泓景臺，有事故單位以900萬元蝕賣。

利嘉閣地產聯席事務董事周鍵喬透露，長沙灣泓景臺二期七座中層F室，實用面積735方呎，為三房套間隔，單位原以1380萬元放售，唯一直未有買家承接，賣方累計減價達480萬元，日前終以900萬易手，減幅近35%，為同類單位今年新低價成交，呎價約12245元。

據悉，原業主於2015年6月以約929.6萬元買入上址，持貨至今三年多，帳面虧損約29.6萬元，連使費料蝕約83萬元。據



▲長沙灣泓景臺是區內四小龍屋苑之一

消息透露，上址於今年初發生住客墮樓身亡事故。另消息指出，屯門兆麟御座高層9室，實用554方呎，以341.8萬元未補價成交，創屋苑三房今年新低價，比同類貨六月高位460萬大跌26%。



▲嘉民代表競投將軍澳數據中心地皮