

凱滙首批488伙八句鐘搶光

大手客重現 即晚加推280伙 提價3%

今年壓軸重炮的信置（00083）觀塘凱滙第1期，挾今年市區票王之勢，紅盤高開，首批488伙在萬人空巷下即日沽清，一洗近月新盤頹勢，吸金額（折實計）料逾57億元，創下半年雙料賣樓王。近月「玩失蹤」的大手客重出江湖，8組大手客入市，市傳最大手兩組各斥資4000萬元掃入兩伙四房戶。發展商即晚加推280單位應市。代理預計本月一手成交可望逾1500宗，按月升逾3倍，為第四季最勁。

大公報記者 梁穎賢

該盤為2018年埋尾前留下完美結局，發展商打鐵趁熱，即晚再加推全新280伙，加價2%至3%，並同時上載2期樓書，意味2期有機隨時緊接1期出擊。據價單顯示，加推280伙，定價1075.6萬至2600.5萬元，呎價20379元至26367元，平均呎價23255元。折實價840.79萬元起，折實呎價16201元起，平均呎價18488元，較首批平均呎價賣貴6%。

過千人打蛇餅等入場

凱滙平價出擊大收旺場，開賣前夕勁收逾7700票膺今年市區票王，昨日開賣果然無令人跌眼鏡，場面壙口。發展商前晚已進行抽籤分11組揀樓，頭5組每組200個籌分段報到，初段報到人數一般，第一組200個籌出席率僅一半，其後漸入佳境。到1301至1600號籌報到時段，正正是全日高潮，抽得該組籌號的大批買家無灰心，仍抱著「博一博」的心態湧到現場，緊接該組其後的準買家亦陸續入隊助興，人龍由帝國中心向外蔓延，數以百計準買家迫爆對外的廢地公園環連打蛇餅，高峰期估計過千人，發展商需約兩小時始能疏導人流，與近月多個新盤「拍烏蠅」場面簡直天地之別。惟據悉最後一個單位由1170打後籌號埋單，該批意欲「執死雞」的準買家白排兩粒鐘。

凱滙成功將樓市氣氛起死回生，甚至令近月無影的大手客重新復活，項目共8組大手客入市，基於市建局規定旗下新盤最



▲黃永光（右二）與頭籌買家李氏夫婦（左二、三）合照。旁為營業部聯席董事田兆源（左一）及營業部助理總經理朱美儀

新盤貨尾萬三伙創新高

【大公報訊】下半年樓市吹淡風，新盤銷售放慢，Q房網指期內開售項目平均只售3成半，導致貨尾量升至1.3萬伙的歷史新高，添一手減價壓力。今年首11個月一手共銷近1.4萬伙，按年挫23%，料全年約1.48萬伙，按年跌18%，創5年新低。

Q房網根據一手住宅物業銷售網資料，首11個月共42個項目開售，涉及16517伙，較17年全年52個項目涉22895伙，大幅減少27.9%，跌幅接近3成。其中下半年開售新盤共10744伙，至今只售出3852伙，佔下半年推盤量只有35.9%，較上半年售出4022伙佔推盤量69.7%差一截，反映下半年推售新盤，反映上下半年樓市兩極，拖累上半年銷售只13935伙，令貨尾量高見13040伙，較上月11518伙增加13.2%，連續兩個月

鍾楚義女兒斥近億入市半山

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手狂瀉災風之際，富豪買家無懼淡市趁機入貨，中半山May Tower一個低層單位，以8900萬元易手，買家與資本策略（00497）主席鍾楚義女兒同名，料為同一人。

據土地註冊處資料，May Tower 2座一個低層單位，實用面積2669方呎，早前以8900萬元售出，呎價33346元，登記買家為CHUNG YUEN TUNG JASMINE，與鍾楚義女兒鍾宛彤同名，料為同一人。據資料，買家只需付樓價4.25%釐印費，即以首置身份入市。原業主持貨26年，帳面獲利7390萬元或4.9倍。

多買兩伙的規定，所以每客最多只能買兩伙。市場消息指，有兩組大手客分別斥資近4000萬元，連購兩伙1座A室四房一套戶型。發展商公布，截至六時許，全數488伙於八小時內被認購，平均一分鐘賣一伙，套現料逾57億元。資料顯示，售出伙數僅次於3月開賣的將軍澳日出康城MALIBU首日賣500伙，創9個月最勁，吸金額則僅次於6月開賣的北角柏蔚山58億元，雙雙膺下半年賣樓王。

項目旗開得勝，信置副主席黃永光今早落場打氣，非常高興項目反應熱烈，笑言以平價推盤當作買家的聖誕禮物，預期今日銷情理想，稍後再商討加推部署。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，凱滙開價吸引號召不少實力客捧場，全數488伙可望沽清，估計發展商會繼續加推單位，若加價幅度3%至5%亦屬合理，市場絕對有能力吸納餘數單位。

中美貿易戰略為舒緩，加上股市亦回穩，令樓市本月交投氣氛明顯好轉。現時樓市呈價跌量升現象，屬好現象，反映港人有能力買樓。

上月一手成交量不足400宗，受惠凱滙熱賣，預計本月一手交投量可超過1500宗，創今年第四季新高。

豪宅連錄多宗成交

此外，新地（00016）全新盤馬頭角Downtown38開賣前夕，旗下豪宅連環錄成交，何文田天鑄及北角海璇共售3伙，單日套現近2.55億元。天鑄以招標形式售出2伙分層單位，套現超過2億元。包括第8座30及31樓C室複式連私人泳池及按摩池特色戶，實用面積2689方呎，成交金額近1.75億元，呎價6.5萬元，創新一輪銷售分層單位成交金額及呎價新高，市場消息指買家為內地客，須生吞30%辣稅，涉款逾半億元。以及第8座6樓C單位，實用面積1360方呎，成交金額4090.5萬元，呎價逾3萬元。

同系海璇一周內連售4伙，剛再以招標形式售出第5A座21樓B單位，實用面積718方呎，連平台139方呎，成交金額3920萬元，呎價54596元，造價十分理想。

創13年一手新例以來新高，佔比高達15.6%，亦創14年7月以來53個月新高。

Q房網香港董事總經理陳坤興指出，貿易戰遲遲未解決，自然影響買家入市意欲，樓市自第三季尾開始整固，銷量減少令貨尾飆升，近日開售新盤開價甚為貼市，成功吸引大批準買家入票，相信往後新盤仍會以加推優惠策略，吸引買家入市。

該行指，今年首11個月新盤銷量為13935伙，按年大減23.1%，即使預料至年底可售出約14800伙，銷量仍按年跌18.3%。有關新盤銷售亦是自一手新例實施以來的五年新低。惟今年銷售金額表現較為理想，截至11月達1955.9億元，預料12月銷售額可達150億，全年約2100億，按年減少11.2%而已，令銷售額連續兩年超越2000億。

同時，調景嶺站上蓋都會駅樓價逆市創新高。中原副分區營業經理伍錦基表示，都會駅5座極高層H室，實用面積888方呎，四房間隔，座向南正，望開揚海景，原業主本月放售，叫價1800萬元，由於肯減價160萬元，即獲用家以1640萬元承接，呎價達18468元，無論樓價或呎價均創屋苑新高。賣方持貨八年，帳面升值602萬元或58%。

伍指出，都會駅同類盤源罕有，對上同類成交追溯至今年六月，為2座低層H室，面積相同，以1465萬元沽出，呎價16498元。



▲凱滙準買家高峰期待過千人迫爆廢地公園

李先生：買樓投資收租

買家心聲

凱滙獲不少觀塘街坊捧場。從事物流業的買家李先生，居於觀塘區已28年，對該區有深厚感情，並見證裕民坊重建，由拆樓到起樓，苦等10年終於開賣，豪言無論幾貴都買，「呎價3萬都照買」，如今開價每呎1.7萬元，毫不猶豫入市，斥資1000萬元購入一伙2房單位，支付半數首期，打算買入收租投資。



▲李先生苦等凱滙十年，豪言「呎價三萬都照買」

溫小姐：開價極具誠意

溫小姐今次只入一票登記便幸運抽中前籌，得價所願以1400萬購入一伙中層3房心頭好，對於能從數千票中跑到感到興奮，因為賣價極具誠意，首期預算一半，計劃買入自住。



▲溫小姐抽中前籌買得心頭好

李氏夫婦：看好樓市發展

從事地產生意的頭籌李氏夫婦結伴到場揀樓，直言項目實價十足低開兩成，動用1600萬元買入一伙3房單位，睇中項目鄰近海邊，附近有甲級寫字樓，交通方便，方便子女日後上班，目前居於飛鵝山，日後會保留單位，長遠看好樓市發展。



▲李氏夫婦睇中凱滙發展前景，買入三房單位

海怡呎價萬三 重返四年前

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手造價比高位跌20%成常態。鴨洲洲海怡半島有三房戶剛以830萬元售出，呎價1.3萬元，創今年新低，較其樓上單位半年前造價1026萬元低近20%。代理透露，樓上單位裝修剛竣工，業主尚未入住，如今樓下同室已經賣平20%。

美聯物業高級分區營業經理林潤強表示，海怡半島20座極低層H室，實用面積632方呎，三房套間隔，以約830萬元成交，呎價13133元，創今年新低。他稱，樓上高一層H室，今年六月以1026萬元易手，單位裝修剛竣工，業主仍未入伙，相隔半年，今次樓下單位已賣平19%。值得留意，同座另一伙低層H室，於2015年初以835萬元沽出，今次造價已跌至當年水平。

栢慧豪園高位回落兩成

上水皇府山造價亦較高位冧20%。中原地產區域營業經理陳愛佳表示，皇府山

6月實施新房策後主要新盤首輪銷情比較

樓盤	首批伙數	售出伙數	佔比(%)	推售日期	發展商
觀塘凱滙第1期	488	488	100	12月	信置等
屯門菁雋	27	2	7.4	12月	佳源牽頭
青龍頭逸環·龍灣	50	6	12	11月	中國中冶
元朗尚悅·嶺	152	75	49	11月	恒地
元朗朗城滙	504	205	41	10月	華懋
屯門弦海	175	63	36	10月	莊士中國
油塘海傲灣	162	43	27	10月	九建
屯門掃管笏上源	347	347	100	10月	萬科
元朗錦田北Napoli	50	25	50	9月	新地
日出康城LP6	487	472	97	9月	南豐
筲箕灣逸理	80	5	6	9月	麗新夥市建局
長沙灣一號九龍道	80	55	70	8月	信置
元朗PARK YOHO Milano	328	326	97	8月	新地
北角海璇	45	44	98	7月	新地
大埔白石角雲滙	168	165	98	7月	新地
大圍珀玥	112	106	95	7月	遠展
旺角尚璽	76	26	34	6月	實德私人

北角匯開業 酒店入住率逾九成

【大公報訊】記者林惠芳報道：新地（00016）北角臨海綜合式項目北角匯，商場總樓面約22萬方呎，分三個階段開業，首階段為Harbour North@VIC，商場位於海匯酒店Hotel VIC基座，昨日正式開幕，料每年租金收入5000萬元。

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，北角匯總樓面約22萬方呎，共分三期，合共160個舖位，面積由150至2.9萬方呎，整個商場零售項目的總投資額32億元。其中，昨日開幕的Harbour North@VIC，位於海匯酒店Hotel VIC基座，佔五層零售及餐飲樓層，共有60個舖，包括50多間零售及八間海景食肆，目前出租率90%，餐飲呎租約60元至100元，零售呎租約150元至300元，料每年租金收入5000萬元。

她指，北角匯一期（海璇九個街舖）已租出八個舖位，料明年首季開業；二期（海璇基座商場）有91個商舖，已租出六成，預計明年第四季開業，三期共160個

商舖每年租金收入料約1.7億元。同時，海匯酒店總經理高冠恩表示，海匯酒店七月試業，上月入住率逾90%，預計聖誕入住率達100%。

展望聖誕市道，鍾秀蓮表示，聖誕推廣期內，旗下12大商場人流料升24%，錄1450萬人次，生意額料升25%。今年第四季，12大商場生意額料達63億元，按年升35%。

另外，新地旗下南昌站全新旗艦商場V Walk逐步公布商戶名單。新地代理租務副總經理孫雅茵表示，V Walk提供逾150間商舖，接近全數租出，目前餐飲呎租約50元至120元，零售呎租約150元至300元，首年將斥近2000萬元推廣，料首年租金收入近1.6億元，營業額逾12億元。孫續稱，近年Fashion Sports需求持續增加，商場特意引進近30個時尚服飾等商戶進駐，預期首年每呎營業額800元至1000元。



▲鴨洲洲海怡半島三房戶半年跌價20%

元一手買入，持貨剛滿三年，帳面獲利86.3萬元，賺幅僅約16%。

此外，環亞下月拍賣黃大仙現崇山3B座中層B室銀主盤，實用715方呎，開價980萬元，低市價25%，單位業主一年前以1275萬元買入，短短一年變銀主盤。