

本月新盤戰打響 朗濤獲投資客逾3億掃9伙 嘉峯匯原價加推 周六首賣228伙

社會氣氛趨緩和，新盤市場表現回勇。嘉華（00173）旗下東九啓德嘉峯匯原價加推第2號價單共103伙，折實平均呎價逾2.4萬元，鐵定周六首度發售228伙，為12月新盤戰打頭陣；鷹君（00041）大埔白石角朗濤，再獲大手客斥逾3億元掃入9伙，以及信置（00083）旗下食正高鐵概念的油麻地御金·國峯，最後一伙天池屋以呎價逾5萬元沽出，膺同區新樓王。

大公報記者 梁穎賢

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明稱，嘉峯匯加推第2號價單共103伙，實用面積287至766方呎，定價808.4萬至2451.3萬，呎價24259至32169元，折實687.2萬至2083.7萬元，折實呎價20622至27345元，折實平均呎價24110元，較首批折實平均呎價近2.3萬元略高，基於今批較多高層及座向較佳緣故，撇除上述因素，屬原價加推。

項目同步上載首張銷售安排，鎖定周六首度推售228伙，包括44伙開放式、34伙1房、132伙2房及18伙3房，大手優先揀樓，需購買最少2伙，不設上限，周四截票。項目截至昨午約收近700票，超額兩倍，投資客約10餘組。

御金·國峯天池屋7650萬沽

本港局勢表面看似喘定，大戶再出手掃貨。鷹君旗下朗濤繼9月初獲大手客以近3.3億元掃入9伙後，昨日再獲一組客，透過招標掃9伙，作價逾3.04億元，該9伙位於2座11樓A室、B室、C室；3座10樓A室、B室、C室；3座11樓A室、B室及C室，成交價1748萬元至4250.9萬元，呎價16200元至24445元。消息指出，該組買家為本地投資客，部分單位以公司名義買入。

信置鄰近高鐵的御金·國峯售出最後

1伙天池特色戶，以7650萬元沽出。成交紀錄冊顯示，有關單位為6座38樓A室，頂層連泳池及天台特色戶，實用面積1503方呎，平台面積352方呎、天台面積1245方呎，4房雙套加儲物房連洗手間間隔，連兩車位以7650萬元沽出，呎價50898元，預料是油麻地新樓王。御金·國峯全盤共740伙，739伙於一手新例實施前售出，連同上述單位，全盤銷售畫上句號。

泓山洋房預告起動呎價1.48萬

踏入12月份，市場續有新盤排隊出場。建源地產集團投資部經理鄭智榮表示，旗下大埔半山洋房豪宅名泓山，提供13幢全為4房3套的獨立洋房，戶戶連私人泳池、逾千呎獨立花園及庭院連車庫，實用面積2356方呎至2395方呎。現樓標準示範屋即日起對外開放，項目定價將參考同區一手洋房售價，現時區內洋房呎價約為2.2萬元至3萬元，並預告起動呎價約為1.48萬元起，估計短期內推出單位應市及公布相關付款方式。

資料顯示，上址原名皇御山，由建源地產董事羅建一父親、已故「針織大王」羅定邦第六子羅家駒持有多年作收租之用。由於出租3年或以上的落成住宅可豁免一手銷售條例，故無需售樓批文隨時可出售。



▲嘉峯匯加推103伙，溫偉明（右）稱屬原價加推。旁為助理總經理（香港地產）吳秀賢

嘉峯匯兩批價單參考

分項	首批	次批
伙數	208伙	103伙
實用面積	287-766方呎	287-766方呎
折實售價	650.8萬-1999.9萬元	687.2萬-2083.7萬元
折實呎價	19887-26245元	20622-27345元
折實平均呎價	22888元	24110元

大公報記者梁穎賢製表



▲御金·國峯最後一伙天池屋破頂價沽出

大學閣14伙招租 入場8.8萬 較同區低一成

【大公報訊】記者梁穎賢報導：華懋耗資逾10億重建的西半山項目大學閣，即日推出14伙招租，入場租金8.8萬元，呎租55元起，較同區同級物業低約一成。

華懋集團行政總裁蔡宏興指出，集團耗資逾10億元重建的大學閣，早早已取得入伙紙，即日推出14伙低層單位招租，實用面積清一色1600方呎，採3房雙套及4房雙套設計，月租由8.8萬元至9.6萬元，呎租55元起，較同區市價低約一成，租金有

折讓只限首批單位，目前已接獲市場多宗查詢，稍後會再加推單位，包括項目僅有的3伙天台特色戶，目標呎租可達100元。

蔡宏興補充說，儘管本港目前處於具挑戰時刻，受社會事件影響，樓價回落至年初水平，惟因基礎良好，股市及經濟因素不俗，相信本港社會復甦能力，對本港發展及前景有信心。

▶華懋昨向傳媒開放大學閣示範單位



政經不穩 萊坊料明年中環甲廈租金跌一成

【大公報訊】記者林惠芳報導：受中美貿易戰及本港修例風波等影響，大量公司開始減省成本，例如縮減寫字樓租賃面積或遷往租金較低地區，導致港島甲級寫字樓租金跌逾9%，料明年再跌6%至8%。

萊坊香港區商業部高級董事劉柏汶分

析稱，普遍租戶對前景謹慎，為了節省開支，不少租戶搬至租金較低的寫字樓，甚至搬至非核心區。在過去2至3個月，發現不少租戶將租賃規模縮小大約20%至30%。而過去積極擴充的中資公司，租賃活動開始轉靜，有小部分超甲級寫字樓錄得個

別退租個案。

她稱，對比2018年第2至4季，今年第1至3季再多25%至30%租戶縮減寫字樓面積，平均租賃成交面積亦大減15%，租金亦跌9.3%，中環、灣仔及銅鑼灣個別甲廈租金跌幅較大。按照預計，港島區整體甲級寫字樓明年租金跌約6%至8%，以中環跌幅最大，幅度約7%至10%；灣仔料跌6%至8%；銅鑼灣看跌3%至5%。鯽魚涌及黃竹坑受惠於企業進駐非核心區，明年寫字樓租金料平穩，甚至最多可升2%。

萊坊執行董事兼總經理、九龍區商業部主管麥海倫指出，九龍區明年有商廈落成，加上來自棄租及共享空間的供應，料明年九龍區可供出租樓面達530萬方呎，料區內寫字樓租金跌勢持續，幅度約2%至4%，甲級寫字樓跌幅更大。

零售方面，萊坊高級董事及商舖部主管麥海倫指出，預計本港零售業明年仍面臨壓力，銅鑼灣、尖沙咀及旺角核心街舖租金看跌15%，但民生地區商場及商店，在當下的社會情況，其銷售額相對較為穩定，租金料保持平穩。

▲萊坊團隊人員，左起：麥海倫、紀言迅、林浩文、麥健偉及劉柏汶 大公報記者林惠芳攝

港匯東招租意向每呎50元起

【大公報訊】記者林惠芳報導：恒地（00012）旗下北角全新商廈項目港匯東新近入伙，項目正式推出招租，其中低層單位意向呎租50元起，目前有約五成樓面已獲洽租中。

炮台山電氣道218號港匯東（



▲仲量聯行業主代理部主管嚴威程指，港匯東高層單位可享啟德及部分維港景致 大公報記者林惠芳攝

Harbour East），前身為麗東酒店，項目上月取得入伙紙，現委任仲量聯行為聯合租務代理。仲量聯行業主代理部主管嚴威程表示，港匯東樓高22層，總租用面積約12萬方呎，中低層樓層意向呎租約50至60元，按每層約5500方呎計，月租約27.5萬至33萬元。據悉，該廈8樓已經租出，目前有約10層樓面正獲洽租，包括外資公司及中環區租客，洽租樓面由半層至4層不等。

嚴威程續說，項目地下及1樓為零售樓面，涉1.5萬方呎，地下共有7個舖位，面積由700至1600方呎，1樓全層約7500方呎，除了1個地舖之外，其他零售樓面已經租出，地舖呎租介乎100至150元。

嚴威程表示，企業為減省成本，陸續遷離核心商業區，中環及灣仔等寫字樓租金今年持續調整，反觀港島東商廈吸引不少公司進駐，為租金帶來支持。港匯東鄰近港鐵及巴士等公共交通設施，炮台山商業氣息越趨濃厚，隨着近年越來越多租戶傾向在中環商業區以外地區物色優質寫字樓空間，預計該廈將吸引專業服務、製藥、市場推廣及廣告公司等企業進駐。



豪宅有市 都會驛頂層1900萬沽 呎價破頂

【大公報訊】記者林惠芳報導：負面因素籠罩樓市，紅磡何文田山畔有業主持貨剛滿3年即止蝕離場，以870萬元沽出1房戶，連使費料蝕逾40萬元。業界指出，社會不穩定已為樓市帶來影響，但不會像1997年般「崩盤式」下跌，預計明年中小型住宅樓價跌幅約5%。

據土地註冊處資料，何文田山畔1座低層B室，實用面積370方呎，屬1房戶型，以870萬元易手，實呎約23533元。原業主於2016年10月以873萬元入市，持貨3年，帳面跌價3萬元，若連同釐印費等支出，估計實蝕超過40萬元。

入伙1年便驚錄銀主貨的梅窩新居屋銀蔚苑，消息指出，該銀主盤已減價售出，涉及低層12室，實用面積552方呎，原業主去年9月以217.03萬元購入，惟1年淪銀主盤，銀主上月以388萬元自由市場放售，傳剛以約380萬元連地價沽出，實呎約6884元。鴨洲洲深灣軒錄銀主盤，為2座中層A室，實用面積483方呎，叫價

1000萬元，呎價20704元。不過，個別優質貨逆市獲高價承接。利嘉閣分行經理黃金欽說，將軍澳都會驛



▲何文田山畔有1房戶損手離場

1座頂層特色戶，實用面積972方呎，連272呎大平台花園，全屋苑僅4伙罕罕，享海景，剛以1900萬易手，實呎19547元屬屋苑新高。

市場消息指出，觀塘麗港城38座極高層C室，實用面積526方呎，望全海景，減價30萬以870萬元沽出，創屋苑2房單位樓價次高，實呎16540元。另土地註冊處資料，柴灣居屋康翠臺6座低層F室，實用面積757方呎，上月登記以882萬元連地價易手，貴絕柴灣居屋，呎價11651元。

萊坊執行董事、估價及諮詢部主管林浩文表示，社會不穩定和經濟步入衰退，對香港樓市帶來負面影響，預計至今年底，中小型住宅樓價將較今年5月高峰跌約8%，明年再跌約5%，但1997年的「崩盤式」下跌機會不大。

萊坊高級董事及住宅物業代理部主管李敏賢預計，豪宅受經濟情況的影響較小，近期市場仍錄大額成交，預計豪宅和超級豪宅樓價明年將維持平穩。

銅鑼灣地舖3250萬易手 半年跌價51%

【大公報訊】核心區舖位再錄劈價，銅鑼灣耀華街12號地舖，消息指出剛以約3250萬元易手，較5月叫價劈逾5成。

消息透露，銅鑼灣耀華街12號地下舖位，面積約753方呎，新近以3250萬元易手，原業主今年5月以6700萬元放售，成交價較開價低3450萬元或51%，折合呎

價約43161元。

據了解，該舖原由甜品店租用，月租約7.6萬元，租期至明年2月，惟該舖已提早結業。

同時亦據悉原業主於1967年5月以7.4萬元購入，持貨52年，帳面大賺3242.6萬元，物業期內升值438倍。



▲銅鑼灣耀華街地庫原由甜品店租用，月租約七萬六千元，租期至明年二月，惟該舖已提早結業