

推盤提速

新地(00016)過去3日共大賣近330伙成減息後最大贏家，本周末再重施「日日有樓賣」故伎，並伺機加價。人氣盤啟德天璽·天璽首輪沽清後，據指收過百份標書的特色單位，昨日首階段開標，共售出10伙及呎價最高4.57萬元破頂，發展商乘勝追擊，加推全新價單107伙，折實平均呎價22223元，與對上一張價單高2%，同時將舊價單約30個單位加價3%至4%，扭轉近年新盤只減不加的頹勢；此外，同系元朗The YOHO Hub II加推全新價單，落實下周一推售52伙，折實平均呎價逾1.47萬元，同時調加舊價單1%至2%。

大公報記者 梁穎賢

股市回落無阻樓市熾熱氣氛，新盤銷情持續，大熱盤天璽·天璽標成績同樣出色。新地副董事總經理雷霆表示，天璽·天璽招標成績先聲奪人，昨日公布首階段招標結果，強調減息周期展開加速買家入市，即使昨日股市回落，短期上落無礙買家信心。

新地代理總經理胡致遠稱，項目透過招標售出10伙，分布第3及5座空中花園以上高層戶，最高售價及呎價為第3座Peak Tower 47樓B室，實用面積1991方呎，成交價9103.3萬元，呎價45722元創屋苑新高。至於第3座Peak Tower 46樓C室，實用面積1367方呎，成交價4078萬元，呎價29832元。買家以本地客為主。據該盤成交紀錄冊顯示，成交價最平為第5座2樓C室平台戶的2766萬元，呎價最平則為第5座的5樓C室25320元。

標售10伙 呎價高見4.57萬

新地打鐵趁熱，即日加推4號價單及107伙，間隔開放式至兩房，折實平均呎價22223元，與對上一張價單高2%，撇除單位景觀及樓層因素，仍屬原價加推，折實478.58萬至1256.19萬元，折實呎價18945至26784元。

項目同步落實新銷售安排，本周六次輪發售238伙，包括1至4號價單，部分1、2號價單已加價3%至4%。整體折實478.58至1412.04萬元，折實呎價18188至26784元。

據天璽·天璽訂價單顯示，涉及加價的單位有30伙，加幅3%至4%不等。其中第3座25樓A1室，實用559方呎，由舊價1371.91萬加至1429.91萬元，呎價由24542元加至25580元，加幅4.22%最多。

元朗新盤下周一賣52伙

新地本周六再接再厲，繼天璽·天璽推出後，The YOHO Hub II 落實下周一(14日)再進行新一輪銷售，推出52伙，包括20伙兩房及32伙三房，實用面積462至905方呎，折實668.81萬至1403.29萬元，折實呎價13186至17068元，折實平均呎價14765元。周日晚上截票。發展商把該盤第6座部分餘貨加價，涉及約29伙，普遍加幅約1%，有部分單位已加價2次。

綜合市場消息及一手成交紀錄冊，本月8日一手共錄約770宗成交，其中最積極的新地期內共佔近330伙，市佔率達43%成大贏家，料最終全月埋單有機會衝上1000伙水平。

此外，麗新發展(00488)旗下元朗尚柏，過去周日(6日)首輪售出96%單位，氣勢如虹，昨日加推全盤最後14伙，實用面積282至488方呎，折實價283.8萬至485.46萬元，折實呎價約9948至11022元，折實均呎11395元。麗新發展高級副總裁潘銳民指，計劃周內進行最後一輪銷售。

仲量聯行：二手樓價下跌壓力未除

【大公報訊】本港銀行減息後，樓市氣氛明顯好轉，新盤更屢錄大手客入市，惟業界對後市意見分歧，仲量聯行料本港二手樓價仍未擺脫下調壓力，戴德梁行則相信減息及財富效應，今年樓價跌幅收窄至5%內。

仲量聯行指出，減息及股市反彈，對樓市屬利好消息，惟本港經濟未見好轉，新盤庫存量大，發展商將繼續以保守價格推盤，對二手市場的樓價將持續造成壓力。

仲量聯行大中華研究部主管龐溟表示，特區政府在撤辣等各項放寬措施，有效改善置業負擔能力，但仍未有效恢復買家信心，今次按揭利率僅下調0.25厘，對扭轉市場局面未見明顯作用，住宅市場的走勢仍取決於香港的整體經濟實力。仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李遠峰表示，一手市場有10.9萬個可供出售的單位和潛在供應，對二手價格構成壓力。

戴德梁行香港估價及顧問服務

部高級董事黎劍明指出，據差估署數字，今年首8個月樓價指數累跌6.2%，該行統計的中小型私樓售價指數於今年暫跌約8.3%。然而，減息後該行錄得的詢價量有輕微回升的趨勢，預計市場信心及成交量有機會在第4季逐步回升，預計全年一、二手成交量共約5萬宗，比去年低位回升15至20%。戴德梁行執行董事及香港研究部主管鄧淑賢表示，香港主要銀行9月下調息率0.25厘，為市場釋出正面減息信號。

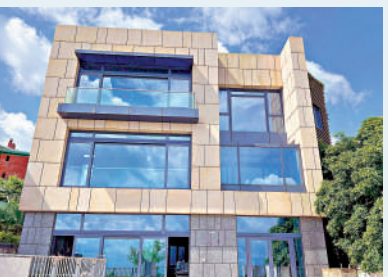
戴德梁行：詢價量微升

展望第4季，在高息環境及私樓供應充裕的情況下，雖然樓市短期內仍面臨壓力，但減息利好樓市，而股市亦先行樓市幾個月時間，若美國持續減息及股市持續向好，在財富效應的帶動下將有利住宅市場的後市發展，所以該行預計樓價於今季會進入整固期，全年跌幅收窄至5%內。

赤柱洋房放售 市值5.9億

【大公報訊】樓市氣氛轉佳，豪宅新盤頻頻承接，名人亦伺機放售物業。亞洲歌后鄧麗君故居、現已重建的赤柱佳美道18號洋房，業主部署於市場上放售，物業市值約5.9億元，實呎約8萬元。

韋堅信測量師行物業發展及投資部副董事總經理許偉國表示，佳美道18號重建已落成，現為1幢獨立別墅，實用面積達7295方呎，花園及庭園分別為2453方呎及381方呎，別墅樓高4層連地庫；地下為



▲赤柱佳美道18號洋房已重建為1幢獨立別墅。

大型客廳及飯廳、1樓及2樓為主人房及2間睡房，外望開揚南區海景，物業連天台、游泳池、花園及雙車位停車庫，項目快將推出放售。參考市場最新成交呎價，項目市值約5.9億元，呎價約8萬元。

另外，個別高位入市的業主趁機止蝕，消息指，九龍塘龍苑2座中層B室連車位，實用面積2152方呎，叫價5000萬元，剛減至4200萬元沽出，實用呎價19517元，原業主2013年2月斥5482.8萬元一手買入，持貨逾11年半，賬面仍蝕1282.8萬元，物業期內貶值23.4%。

香港置業首席聯席董事曾家輝表示，大角咀港灣豪庭9座中層H室2房戶，實用面積348方呎，議價至530萬元易手，實用呎價15230元。據了解，新買家為首置客，原業主2019年2月以600萬元購入物業，賬面虧損70萬元。

# 新盤銷情回暖 發展商加快賣樓

## 天璽·天加推107伙 提價2%每呎2.2萬



天璽·天個別單位加價參考

單位	實用面積(方呎)	最新定價(萬元)	最新呎價(元)	較舊價加幅(%)	折實價(萬元)	折實呎價(元)
第3座25樓A1	559	1429.91	25580	4.22	1236.8	22127
第5座29樓A1	501	1291.07	25770	4.00	1116.8	22291
第3座26樓A1	559	1431.90	25615	3.99	1238.6	22157
第5座30樓A1	501	1312.92	26206	3.95	1135.6	22668
第6座16樓B8	477	1080.65	22655	3.05	934.7	19596



▲天璽·天透過招標售出10伙。雷霆(左)及胡致遠稱，天璽·天周六進行全新一輪銷售。

# 豪客兩日斥1.67億 大手購27伙新盤

【大公報訊】樓市氣氛回暖，有「西餅客」大舉狂掃新盤。市場消息指，一組投資客近日四出掃貨，單計過去兩日已動用逾1.67億元購入27個新盤單位。

新世界(00017)夥遠展(00035)的啟德柏蔚森系列，近日接連現「西餅客」蹤影，繼前日錄得一組買家購入5伙一房個案後，昨日再有大手買家斥資逾3700萬購7伙單位投資。兩宗大手成交涉及12伙，合共成交金額7500萬元。

另邊廂，九龍建業(00034)旗下將軍澳海茵莊園，亦連續兩日錄得「西餅客」掃貨。一組客投資者繼前日錄得購入8伙個案後，昨日再添斥資掃入7伙，涉資逾3800萬元。不排除未來會繼續增持單位。項目於10月初至今已售出46伙，套

現逾2.6億元。

市場消息指，上述多宗「大買賣」個案，買家均為同一組投資客。有指該大手客實力雄厚，豪氣聲稱有意在港購入100個單位投資。初步粗略估計，該大手客過去一段時間已掃入海茵莊園及柏蔚森



▲柏蔚森售樓處重見人氣。

系列共40個單位，估計涉資逾2億元。

## 柏蔚森周售83伙 套5.1億

柏蔚森系列本月約一周即連沽83伙，套現逾5.1億。項目開售約兩個月共售出416伙，套現近28億元，反應理想，本周四以先到先得形式發售31伙。

此外，信和置業等的何文田加多利山St. George's Mansions，單日連沽兩伙，最新沽出一伙四房大宅，為第3座18樓A單位，實用面積2087方呎，成交價9800萬，呎價46957元。同日亦沽出第1座7樓C單位，實用面積764方呎，成交價2150萬，呎價28141元。項目10月份已售5伙，套現逾3億。項目累售73伙，總套現逾68億。

# Blue Coast II日內開價 首推112伙



▲郭子威(右)及楊桂玲表示，Blue Coast II將於24小時內開價。

【大公報訊】多個大型新盤蓄勢待發。長實(01113)旗下黃竹坑站Blue Coast II，將於24小時內公布首張價單。

集團營業部首席經理郭子威指出，Blue Coast II首張價單不少於112伙，傾向集中推售第5座的兩房及三房戶，認為現時新盤市場氣氛回暖，市況持續改善，項目整體合理呎價約2.8萬元水平。又預計今期剛於內地舉辦20場推介會，有信心非本地買家比例，會較第1期的約

四成增至五成。

長江實業營業部助理首席經理楊桂玲指出，該盤示範單位昨日向傳媒開放，單位參照3座28樓D室藍圖，實用面積446方呎，兩房間隔，將於本周末對外開放。

昨日向傳媒開放的示範單位，客廳飯廳共長約14呎10吋、最闊處約10呎。主人睡房方正實用，最長處約10呎11吋，闊約6呎8吋，房間預留衣櫃位置，提升收納儲物空間。

# 蜜雪冰城月租16萬 進駐石門商場地舖

【大公報訊】本港核心區舖租回落，吸引海外及內地品牌「插旗」，其中以餐飲行業最進取。內地人氣平價茶飲店蜜雪冰城即將於香港開設第7間分店，該品牌繼去年底首店進駐旺角銀行中心、今年初落戶銅鑼灣後，新近再下一城承租石門京瑞廣場逾千呎地舖，月租約16萬元。

多家內地茶飲品牌積極來港拓展業務，蹤跡遍布港九新界，其中蜜雪冰城表現相當積極，最新於沙田區連環開設兩個據點，包括早前已投入服務的沙田好運中心舖位，最近更落戶石門京瑞廣場地舖，成為蜜雪冰城在港第7間分店。

中原(工商舖)商舖部高級分區營業董事陳毓龍表示，上述租務為石門京瑞廣場1期地下5號舖，舖位建築面積約1111方呎，月租約16萬元，呎租約144元。新租客為內地知名茶飲品牌蜜雪冰城，這將是該品牌在香港開設的第7間分店，亦是沙田區第2間分店。蜜雪冰城自進入香港市場以來，憑藉其價格親民、產品創新而迅速打響知名度。

## 日壽司店康怡開首店

除茶飲店外，日本食肆也看好香港經營前景，趁租金低水來港開業，其中RDC集團在香港開設的首間合點迴轉壽司店，上月正式開幕，新壽司店位於鯉魚涌康怡廣場，佔地超過3000方呎，設有77個座位，提供地道江戶前壽司。

新加坡過江龍石磨樂豆亦正式登陸香港，並於九龍灣德福廣場及將軍澳都會軒連開2間分店，餐廳以外賣形式經營，主打新鮮健康的豆乳飲品及甜品等。

此外，國際時尚品牌亦部署重新來港開店，曾經在中環紅極一時的服裝零售店Abercrombie & Fitch (A&F)，近日再度大展拳腳，選址銅鑼灣希慎廣場及沙田新城市廣場開店，其中希慎廣場舖位面積近7000方呎，有指月租150萬元，至於新城市廣場舖位面積近1萬方呎，A&F以月租100萬元承租，預計本屆開幕。



▲內地人氣茶飲店蜜雪冰城香港第7間分店設於石門京瑞廣場。

## 近期在港開店的海外及內地品牌

品牌	分店位置
蜜雪冰城	石門京瑞廣場1期地下舖位
合點壽司	鯉魚涌康怡廣場地下舖位
Abercrombie & Fitch	銅鑼灣軒尼詩道500號希慎廣場1樓舖位
石磨樂豆	九龍灣偉業街33號德福廣場1期平台