

CONGRATULATIONS

on the 40th Anniversary of

LWK + PARTNERS



熱烈祝賀 梁黃顧建築師事務所

成立四十周年誌慶

深耕建築設計四十載，共建城市未來新面貌

40 YEARS OF EXCELLENCE IN ARCHITECTURAL DESIGN, CRAFTED TO SHAPE A NEW URBAN FUTURE



香港
HONG KONG

深圳
SHENZHEN

廣州
GUANGZHOU

上海
SHANGHAI

重慶
CHONGQING

北京
BEIJING

澳門
MACAU

馬尼拉
DUBAI

杜拜
DUBAI

利雅德
RIYADH

地產

新盤低開搶走客源 十大屋苑成交不足50宗

太古城半月僅2單買賣 八年最靜

量價齊跌

多個新盤出擊，搶去市場焦點，十大屋苑上半月交投量僅49宗，連續4個月不足50宗，作為「樓市風向標」的鯽魚涌太古城半月僅2宗買賣，逾8年來最靜。樓價方面，油塘擎海低市價搶客，震撼九龍區二手，觀塘麗港城本月平均呎價急跌6%，紅磡黃埔花園及荔枝角美孚新邨呎價也同步向下。

大公報記者 林惠芳

綜合地產代理信息，十大屋苑本月暫錄49宗二手買賣，雖然按月增加11.4%，但以半月計，已屬第4個月不足50宗，較6月同期的80宗減少約4成，其中指標屋苑太古城半月只錄2宗，按月削50%，為2018年9月後最靜的半個月。

美聯物業區域經理吳肇基表示，太古城本月平均實呎13501元，按月急挫27.9%，原因是屋苑月內2宗買賣均屬於最早落成的高山台，並屬低層單位，令呎價被拉低。據悉，兩宗買賣分別為金山閣低層F室3房戶，實用面積684方呎，以935萬元易手，實用呎價13670元；另天山閣低層C室3房單位，實用面積689方呎，成交價920萬元，實用呎價13353元，比銀行估值低逾1成。

麗港城呎價跌6%

油塘擎海第1期上月底以震撼價開盤，搶盡二手客源，鄰近的麗港城有業主降價。港聯置業執行董事方健勝表示，擎海出擊後，麗港城不少業主擴大議價空間，叫價平均下調5%，其中第34座中層A室3房單位，實用面積748方呎，最新叫價降至860萬元，預計仍有商議空間。

區內代理透露，麗港城減價帶動二手買賣，上半月成交量維持6宗，與9月同期一樣，最新平均實呎12006元，按月急削6%，其中第38座低層H室3房單位，實用面積748

方呎，成交價820萬元，實用呎價僅10963元，低市價約6%，新買家為今年8月開設的空殼公司，登記董事的名稱為內地拼音，估計為內地資金購入作投資用途。

黃埔花園成交減25%

黃埔花園成交量也明顯萎縮，上半月暫錄3宗，按月減少25%，平均實呎更急挫9.5%至13299元。至於老牌屋苑美孚新邨，本月暫錄2宗成交，較9月上半月急挫7成，最新平均實呎微跌至10650元。

新界上車盤受惠部分業主擴大議價空間，吸引用家入市。中原地產副區域營業董事吳焯誠表示，沙田第一城本月暫錄10宗成交，較9月同期增加約4成，平均實用呎價13910元，按月下跌2.2%。他續說，最新成交包括38座中層D室2房戶，實用面積304方呎，獲用家以428萬元承接，實用呎價14079元。

此外，二三線屋苑樓價迫落後，消息透露，屯門龍珠島別墅F7座高層1室，實用面積286方呎，炒家今年2月以155萬元低市價購入，現以174萬元轉手，實用呎價6084元，短炒8月賺19萬元，升值12.3%。



▲太古城10月的上半月只錄2宗買賣，按月減五成，為2018年9月後最靜的半個月。資料圖片

十大屋苑10月上半月成交價量走勢

屋苑	成交量 (宗)	按月變化	平均實呎 (元)	按月變化
鯽魚涌太古城	2	-50%	13501	-27.9%
鯽魚涌康怡花園	6	不適用	15003	不適用
鴨脷洲海怡半島	3	+200%	15541	+10.5%
荔枝角美孚新邨	2	-66.7%	10650	-0.02%
觀塘麗港城	6	無升跌	12006	-6.0%
紅磡黃埔花園	3	-25%	13299	-9.5%
將軍澳新都城	3	無升跌	15090	+4.0%
沙田第一城	10	+40%	13910	-2.2%
天水圍嘉湖山莊	13	+62.5%	8496	+0.7%
東涌映灣園	1	-83.3%	10809	+8.6%
合共	49	+11.4%		

上季工商舖交投1217宗 按年增26%

【大公報訊】受惠於全幢物業成交量增加，今年第3季工商舖交投量達1217宗，按年升26.1%，為連續3個季度錄得單季逾千宗。中原工商舖分析指出，市場普遍預期聯儲局年內再加息，第4季工商舖價格仍受壓，但租金回報率高的舖位將吸引資金尋寶，預計第4季整體工商舖交投量維持逾千宗水平。

據中原（工商舖）數字，第3季工商舖買賣錄1217宗，總成交額162.9億元，按年上升17.08%。中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓表示，第3季共錄293宗商廈買賣，按年增25.8%；成交總額61.27億元，按年升12.1%。他續說，今年寫字樓表現兩極化，核心區如中環、金鐘及尖沙咀甲廈買賣增幅明顯，該行統計的20幢核心區主要甲廈於今年首3季暫錄約58宗買賣，按年大升逾1.1倍，反映甲廈造價接近見底，吸引資金吸納，惟銀主或趁機加快處理連

約物業，預測第4季整體商廈價格或受壓，大致維持平穩至下調約5%。

舖位價量齊升 核心區回報6厘

舖位方面，中原（工商舖）董事總經理潘志明表示，第3季商舖共錄得約222宗成交，創2年新高，成交總額43.59億元，比去年同期升6.55%。潘志明分析，第3季舖位買賣價量齊升，主因是舖價跌至吸引水平，加上核心區舖租回穩，租金回報達6厘以上，吸引資金買入一邊收租、一邊等升值，例如麥當勞今年第3季減持的荃灣、大埔及深水埗舖位，涉及回報率達6.5厘。

潘志明表示，有數據顯示近期港人北上消費熱潮略有減退，銅鑼灣吉舖空置率開始改善，訪港旅客人數回升，也帶動大額租務成交，當中旺角亞皆老街24至26號東方大廈地下，面積約1800方呎，新近獲長橋證券以約80萬元承



▲中原（工商舖）預料本季工商舖買賣維持逾千宗水平。圖左起：劉重興、潘志明、陳雁樓。大公報攝

租；尖沙咀廣東道30號新港中心地下G07號舖，面積約3517方呎，新近則獲龍豐集團以每月約80萬元進駐，為季內最大宗矚目租務成交。

潘志明預測，第4季舖位買賣料達240宗，成交額增至55億元，分別按季升約8%及25%；惟舖價受個別銀主盤影響，價格大致平穩或下調5%。