

九龍城文曜呎價1.84萬低成本10%

41校網盤9年最平 一房598.8萬入場

樓市未脫困！高息環境令發展商不惜以成本價甚至蝕本價賣樓。繼路勁地產夥深圳控股以成本呎價11,088元推售屯門掃管笏凱和山後，最新建灝地產旗下九龍城文曜以蝕本價首推31伙，折實平均呎價約18,488元，比成本呎價20,600元低一成，更比去年5月附近新盤碧翠首推50伙的折實平均呎價約24,520元低約25%。該盤379方呎一房戶折實入場598.8萬元，首批單位折實入場呎價僅15,730元。消息指，項目即日已售出至少7伙。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

建灝投資及銷售部董事鄭智榮昨表示，項目成本價約每方呎20,600元，首批以低於成本價發售，希望可以啟動樓盤，吸引市場目光，強調集團「唔係賺盡嘅發展商」，並形容首批開價屬「九龍塘41名校網爆筍價」，屬該校網9年來最平開價，直言是「賣大益大家」，相信買家人人開心。

折實呎價15730元起

文曜首張價單包括8伙一房，17伙兩房，6伙三房，面積379至904方呎，發展商提供最高25%（一至兩房戶）及27%（三房戶）折扣，折實價598.8萬至1,930.9萬元，折實呎價15,730元起。入場單位為3樓D室，面積379方呎，折實呎價15,799元。兩房售價入場單位為3樓A室，面積635方呎，折實價998.85萬元，折實呎價15,730元。三房入場單位為5樓C室，面積904方呎，折實價1,542.12萬元，折實呎價17,059元。

由於項目不受一手住宅物業銷售條例規管，發展商以先到先得形式預留單位予有興趣買家，昨日下午開價後，隨即吸引大批準買家及代理到場參觀選購。消息指，即日售出至少7伙。

午開價後，隨即吸引大批準買家及代理到場參觀選購。消息指，即日售出至少7伙。

即日開售 賣出至少7伙

資料顯示，文曜前身為住宅項目銅鑼，於2016年落成，其後在2017年獲鄧成波家族購入，改成安老服務式住宅項目蔚盈軒，建灝地產於去年6月以約11.4億元購入，並斥資約1.2億元翻新後再於現時出售，故不受一手住宅物業銷售條例規管。

中原稱平鄰近新盤40%

中原地產九龍董事劉瑛琳昨表示，文曜首張價單訂價十分驚喜，與鄰近一手新盤僑睿3年前首批單位折實平均呎價29,808元比較，折讓率高達40%，與同區一手貨尾亦有30%折讓，可掀起搶購潮。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明亦稱，發展商「求量不求價」，相信會吸引大量投資者入市，預計項目呎租70元以上，回報達4.5厘至5厘。

九龍塘41名校網爆筍價

2房單位 3樓A室 (實用面積635平方呎)

HK\$ 15,730

◆建灝鄭智榮表示，九龍城文曜成本價約每方呎20,600元，首批以低於成本價發售，希望可以啟動樓盤，吸引市場目光。

3樓D室 379方呎 HK\$ 15,799

3樓A室 635方呎 HK\$ 15,730

5樓C室 904方呎 HK\$ 17,059

文曜首張價單資料

伙數	31伙
面積	379至904方呎
最高折扣	25%(一至兩房) 27%(三房)
折實價	598.8萬至1,930.9萬元
折實平均呎價	18,488元
折實呎價	15,730元至21,360元

製表：記者 梁悅琴



◆文曜昨日下午2時開價後，隨即吸引大批準買家及代理排隊參觀。

◆文曜首推31伙應市。



凱和山本周六賣158伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）發展商推貨步伐不停。路勁地產夥深圳控股合作的屯門凱和山落實於本周六發售158伙，並於周日（24日）起招標發售第5座10伙連平台特色戶。其中，本周六發售158伙，於本周五下午3時前截票，揀樓當天分A、B組，A組買家可買2至4伙，其中至少1伙為三房戶或不少於2伙A節單位，B組買家可買1至2伙。

西貢尚林送電動車促銷

為加快去貨，國際集團及大富控股合作發展的西貢尚林夥拍中原推出全新優惠，即日起至10月15日，首名經中原成功購買指定洋房的買家，可獲贈價值高

達32.8萬元的電動車。尚林洋房面積介乎1,696至2,238方呎，戶戶設有花園、平台、天台及車庫。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，紅磡BAKER CIRCLE系列累售428伙，其中1期預計明年第一季入伙。項目將舉行一連串活動賀中秋，打頭炮邀請本地紉作師傅舉行傳統花燈製作技藝工作坊。至於西洋菜街北項目及大埔美新里項目有機會今年第四季推出，分別涉及約500伙及120伙。

此外，長江實業營業部首席經理郭子威稱，紅磡維港星岸以「深水彈價」推出首批5個車位，昨終順利全部沽清，即時按原價加推第二批5個，售價233萬元起。

取實啟德「貴價麵粉貨」賣幾錢



◆啟德前跑道區新盤的開價將成為未來樓價的重要風向標。

中，並非所有發展商均有充分準備，個別在高息環境下，料願意犧牲利潤率以加快資金回籠。

實際息口上升打擊市場

長實旗下油塘親海取II於8月以折實平均呎價14,997元首推132伙，為2016年後市區最平呎價新盤，勁收逾3.3萬票。及後，親海取I及II短短9日累沽832伙，套現53.6億元。信置為首財團合作發展將軍澳日出康城凱柏峰III緊隨公布首張價單，折實平均呎價16,938元，較去年凱柏峰II首批平7.8%……可惜熱鬧過後，本港主要銀行相繼上調H按封頂息率，變相加息，令9月上半月一手成交急凍，發展商為求去貨，又要再齊齊劈價。隨後，路勁地產夥深圳控股以「成本價」每呎11,088元推售屯門掃管笏凱和山後，建灝地產旗下九龍城文曜更要以「蝕本價」開盤，可見樓市已進入互相踐踏的殘酷世界。

其他發展商會否要蝕本賣樓仍要拭目以待，尤其是啟德前跑道區新盤均是「貴價麵粉貨」，多個已獲批售樓紙的新盤至今都未開盤，如啟德海灣、天璽、海、維港、雙鑽，一旦要蝕本賣樓，引起的骨牌效應會更大。至於新界區新盤開價歷

力更大，近期天水圍嘉湖山莊二手呎價已跌至8,000多元，新盤要吸引到用家注意，實在考驗到發展商的功力。

瑞聯預料樓價再跌10%

瑞聯亞洲高級經濟師 Carlos Casanova指出，自全面復常通關後，本港零售業有改善，可是金融服務業及樓市仍然受壓。雖然本港貨幣政策與美國掛鉤，可是商業周期與內地經濟關聯度較大，影響本港樓市表現。Carlos Casanova又指，美國息口將會在較長時間於高位徘徊，加上需求疲弱及經濟活動減少，對樓價構成壓力，預期本港樓價會較高位跌兩成，若以現水平計，樓價較現水平有一成跌幅。不過，他亦指出，本港樓價高企，有能力獨立置業者不多，樓價回落有助樓市更加健康及增加本港競爭力。

高息環境被迫平賣套現

該行董事總經理兼北亞股票業務主管林燕指出，今次加息周期中，並非所有發展商均有充分準備，個別發展商在高息環境下，願意犧牲利潤率冀加快資金回籠。

港股成交低迷 喜鵲停止香港服務

香港文匯報訊（記者 岑健樂）近期港股成交持續低迷，昨日大市成交縮至僅762億元，有券商收縮本港營運業務。美資喜鵲證券昨日向客戶發出通知，經慎重考慮後，公司擬停止透過其流動及網上應用程式向零售客戶提供證券交易服務。

App下月25日起停止運作

據公布，喜鵲已於9月15日將此事通知香港證監會，其客戶9月25日起只能透過喜鵲證券出售現有持有倉。Magpie Invest App將於10月25日起正式停止運作。

來自美國的喜鵲證券2021年9月正式攻港，推出自家手機App證券交易平台，並以港股永久零佣金、送美股、免費實時串流報價等優惠搶客，其行政總裁 Richard Abrahams 當時表示目標一年內吸納至少10萬個客戶。

恒指收報17997點升0.37%

另一方面，昨日港股表現反覆，但全日波幅狹窄，只有172點。恒指昨最終收報17,997點，升66點或0.37%。大市成交只有762億元。國指昨收報6,235點，升26點或0.42%。恒生科技指數昨收報3,984點，跌2點或0.06%。

第一上海首席策略分析師葉尚志分析稱，港股出現縮量小幅反彈修正，但總體仍處尋底格局，美聯儲議息結果是市場焦點。恒指在未能站穩18,300點以上之前，後市將繼續向下。每一波尋底行情，往往以恐慌拋售告結束，因此大市成交量是重要觀察指標之一，放量下挫釋放沽壓後，市場才有望找到階段性底部。

葉尚志說，面對現時市況，在高風險高回報的考量下，建議可在18,000點以下考慮逢低買入，宜分段分批執行。

新經濟股昨表現分歧。阿里巴巴(9988)收報84.8元，升0.71%。騰訊(0700)收報312.4元，升0.06%。美團(3690)收報121.7元，跌0.25%。小米(1810)收報11.94元，升0.17%。京東集團(9618)收報119.6元，跌1.16%。

63億統一鯽魚涌舊樓 恒地：底價脫節

香港文匯報訊（記者 黎梓田）鯽魚涌濱海街16至94號及英皇道983至987A號物業昨日進行強拍程序，由恒基地產(0012)及太古地產(1972)以底價63.1億元投得，每呎樓面地價約1.43萬元。發展商成功統一該列鯽魚涌舊樓業權，為本港歷來最大宗單一強拍個案，計劃重建發展成商住項目。然而，恒地執行董事黃浩明認為，底價與現在市況脫節。

夥太地建商住項目 需時6年

到場競投的發展商代表、恒地執行董事黃浩明表示，底價由法庭根據以前的成交金額作標準，認為與現在市況脫節，但集團持有九成業權，所以照原定計劃拍下項目，強調成交價並不反映成本價。黃浩明再指，項目與太古合作，太古亦對該地區十分熟悉，希望明年中開始動工，2029年落成。

恒地及太古地產表示，濱海街項目整個收購過程歷時超過10年，很高興終於能成功完成收購。現時計劃將項目重建發展作商住用途，樓面面積約44萬方呎。由於項目地點優越，位處成熟的商業區，因此相信無論是興建上車盤，或較大單位都會有一定需求，公司將仔細研究。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李佩儀表示，鯽魚涌因近年去中心化而備受青睞，因此具有強勁的資本增值和租金收入潛力。鑑於該地區供應稀缺，該項目或將受益於未來的房地產價格上漲。此外，該地區毗鄰核心商業區，現代化設施齊全，對租戶也很有吸引力。該地段的規模將為開發商提供龐大的機會，能藉興建大型項目來滿足該地區的需求。

今次強拍物業包括一座11層高大廈、一幢9層高大廈，以及七對8層高相連公寓大廈。根據鯽



◆恒地執行董事黃浩明作為代表參與競投。

魚涌分區計劃大綱核准圖編號S/H21/28，該土地現劃為「住宅(甲類)」用途，物業佔地約43,881方呎。該物業是以部分交吉、部分連現有租賃、租約及准用約(如有)及以「現狀」等形式出售，但受制於現有建築物業命及通知。