

# 「零標書」震撼 長沙灣新盤低開14%

## 曉柏峰首推100伙 237呎戶392萬入場

港鐵東涌東站上蓋第1期地皮出現「零標書」而流標後，新盤繼續低開搶客。恒基地產旗下樓花期約22個月的長沙灣西洋菜北街曉柏峰昨公布首張價單共100伙，提供最高10%折扣，折實平均呎價17,602元，較去年6月同區推出的鴨寮街書，揚首批折實平均呎價20,474元低約14%，237方呎一房折實價由392.13萬元起，亦是繼去年6月同區喜，揚首批入場價392萬元起後，區內最平新盤，折實入場呎價15,788元。

◆香港文匯報記者 梁悅琴

**THE PADDINGTON**  
by HENDERSON LAND

樓價約 **3,921,300**

一房單位 B座3樓B5室 實用面積237

「(A1)付款計劃」減10%售價折扣，扣除優惠之折實價

◆林達民指曉柏峰是次價格非常吸引，並預料目前新盤售價已達谷底，未來再下行的機會不大。

**曉柏峰附近屋苑最新平均實用呎價**

單位數目	100伙
實用面積	237至499方呎
折實價	392.13萬至900.54萬元
折實呎價	15,788至19,787元
折實平均呎價	17,602元

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民形容，是次開價屬「萬有引力價」，已參考多方面數據，包括旗下紅磡BAKER CIRCLE系列項目的銷情、其他發展商的項目等進行定價，以及回報率等一籃子因素，並指是次價格非常吸引，直言「其他發展商開呢啲價，有啲連成本都攞唔返」，料目前新盤售價已達谷底，未來再下行的機會不大。該盤今日起對外開放示範單位，並於今日下午2時起正式接受登記，最快下星期開售。

### 發展商配合需求推地

曉柏峰首張價單單位均位於B座，實用面積237至499方呎，涵蓋一房至三房戶，價單定價介乎435.7萬元至1,000.6萬元，呎價由17,543至21,985元。發展商提供8種付款方式，扣除最高100天付款10%折扣後，折實價392.13萬元至900.54萬元，折實呎價15,788至19,787元。

對於日前港鐵東涌東站上蓋第1期地皮流標，林達民認為，此與該幅地皮距離市區較遠、且地價較高，令發展商取態變得保守，他指，部分項目需求較弱，建議政府推地要配合需求調節供應。

### 看好樓價明年回升

他又稱，目前市場的住宅供應量較高，香港一年只能消化約1萬伙住宅單位，消化率比較低，但租務市場仍旺盛，反映只是市場暫時壓抑置業需求，相信只要需求回復，成交每年可重上1萬至2萬宗水平，現時的供應量將能很快消化。他並指，需求回升要考慮息口是否見頂、經濟增長加速、本地旅遊、消費及投資意慾回升等一籃子因素。他說，現時部分市區新盤，有不少要以低於成本價出售，惟認為樓價再大幅向下的機會不大，並開始建立底部，預計明年上升的機會較高。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳

永傑表示，曉柏峰首張價單定價較同系同區一手貨尾低約15%，亦比同區新晉二手屋苑有5%至10%折讓，一房入場費低於400萬元，料可吸引上車客入市。他認為，樓市復甦初段，發展商選擇先去貨，近日新盤多採低開策略，買家置業信心明顯轉強，相信交投量會逐步向升。美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明估計，項目日後呎租可達50至55元，加上政府放寬寬稅，相信可吸引兩成至三成的投資者入市收租。

### 維港1號增最多16.5%優惠

另一邊廂，中國海外旗下啟德維港1號昨天更新價單第6號及第7號，其中48伙單位按市況調整折扣，新增優惠包括8%「按揭利息補貼折扣」及3.5%至8.5%「精選單位折扣」優惠，額外優惠合共11.5%至16.5%。項目至今累售627伙，套現逾74.3億元。

## 南生圍申建1997伙 獲城規通過

香港文匯報訊（記者 黎梓田）政府加快「北都」發展步伐，近期有發展商就相關項目提出申建住宅，並已獲城規會「開綠燈」通過。元朗南生圍一幅佔地逾73萬方呎的大型地皮，早前向城規會申請興建大型住宅項目，提供1,997伙。據了解，該申請由新世界提出。據城規會資料，該會已「開綠燈」同意相關發展方案，而規劃署原則上不反對該宗申請。

根據方案，該項目將以地積比率1.5倍發展，興建7幢樓高15層連2層地庫的住宅大廈，提供1,997伙，住宅樓面約102.22萬方呎。同時會興建3幢不多於3層高的非住宅物業，以作會所及社會福利及零售設施。項目車位數目多達724個。

## 長沙東涌道宅地下周五起招標

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港接連有地皮流標，周四才公布東涌東站上蓋第1期招標結果為零標書，地政總署隨即再推地皮招標，昨日公布將於11月17日公開招標大嶼山長沙東涌道的丈量約份第332約地段第722號用地，並於12月15日（周五）截標，是政府今季暫時唯一推售的官地。項目地盤面積約204,516方呎，指定作私人住宅用途，最高可建樓面面積約81,806方呎。該地皮位於太古地產旗下Whitesands的東北面。市場預計，該地皮每呎樓面地價約2,720元，估值約2.23億元。

## CCL從今年高位累挫8.79%

香港文匯報訊（記者 蔡競文）香港樓價跌勢未止，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報153.59點，按周跌0.05%，為連續第4周下跌，累跌2.18%。本周指數見342周（逾6年半）新低，重返2017年4月中水平。今年來CCL暫跌2.03%，指數比今年4月168.40點高位累跌8.79%。此外，本周港島樓價亦告失守，蒸發年內升幅，即今年八大指數全部倒跌。

## 「減辣」促成交 中原佣金倍升

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）施政報告公布樓市「減辣」後，住宅交投明顯增加，中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，以中原佣金為例，本月比上月同期有1倍增幅，中原本月一手成交量亦比上月同期錄2.8倍升幅，成交量回升，料樓價短期內將成功尋底。他指出，樓市「減辣」後，交投明顯增加，尤其是豪宅，投資者已率先偷步入市。樓市已偏靜一段時間，加上市場貨尾量亦多，導致日前有地皮流標。在樓市復甦初段，發展商選擇先去貨，故近日新盤多採低開策略，買家置業信心明顯轉強，相信交投量會逐步向升。

# YOHO WEST擬下周上樓書 最快本月賣

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新盤推售浪接浪，新地代理總經理胡致遠表示，天水圍天榮站YOHO WEST最快下周上樓書，隨後部署開放示範單位及開價，首批料不少於280伙，盡量涵蓋不同戶型，由於同區已有一段時間缺乏新盤，加上項目位於天榮站上蓋，定價除參考同區外，亦會參考鐵路沿線新盤售價，目標於本月內推售。

SmarTone商業市場部總管梁文畧指出，YOHO WEST所有住宅單位已預先配備SmarTone Solutions全方位智能家居平台「Smart Station智慧中心」，當中全屋的客廳、睡房及儲物室均配備入牆式Wi-Fi 6無線上網系統、光纖及CAT-6網路線，兼享全屋5G網絡。

建灝地產集團投資及銷售部董事鄭智榮表示，屯門景秀里上嵐現樓落成後，目前大部

分已售單位已經交付，料新一輪現樓推售部署即將展開。項目提供112個住宅單位，全為一房標準單位，至今累售82伙，成交價480.4萬至589.4萬元，總成交金額約4.363億元。

### 啟德天瀧呎價3.4萬元

新盤成交方面，信置夥中電合作的何文田St. George's Mansions昨以8,900萬元售出四房大宅，單位為第1座3樓A單位，實用面積2,140方呎，四房雙套大宅間隔，呎價41,589元。恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，啟德天瀧昨以招標形式售出第二座15樓A室，四房間隔，實用面積1,173方呎，成交價4,000萬元，呎價34,109元。

會德豐地產旗下啟德MONACO MARINE及MONACO ONE昨連錄7宗成交，共套現逾1億元，全部均受惠於昨天



◆胡致遠（左）指，YOHO WEST定價將會參考鐵路沿線新盤售價，目標於本月內推售。

生效的「置優越1088付款計劃」，大部分買家為內地專才。

此外，有大手客斥資近1.8億元向嘉里等購入黃竹坑站揚海3伙，分布於第1B座27樓A及B室、及28樓A室，實用面積941至1,420方呎，呎價43,410至49,469元。

## 鮑威爾突「放鷹」 港股4連跌

香港文匯報訊（記者 岑健榮、章蘿蘭）美聯儲主席鮑威爾預期美國通脹要回落到2%，仍有很長的路要走，若然美國經濟表現強勁，不排除會進一步收緊貨幣政策。受上述鷹派言論拖累，隔晚美股下跌，拖累港股連續4個交易日下跌。恒指低開160點報17,350點，但已經是全日高位，持續表現疲軟，午後跌幅進一步擴大，最多曾經跌333點，低見17,177點，收報17,203點，跌308點或1.76%。大市成交進一步縮減至約751億元。全周計恒指累計跌2.6%。

另一方面，中國證監會宣布批准兩新股來港上市。其中黑芝麻智能擬發行不超過6,201.03萬股境外上市普通股；至於人工智能生物科技公司英矽智能擬發行不超過7,089.05萬股境外上市普通股。

### 滬深三大股指齊跌

周五A股大盤震盪向下，滬深三大股指收線，滬綜指報3,038點，跌14點或0.47%；深成指跌破10,000點整數關口，報9,978點，跌53點或0.53%；創業板指報2,005點，跌13點或0.65%。兩市共成交8,274億元（人民幣，下同），北向資金淨流出49億元。本周滬綜指累計上漲0.27%，深成指漲1.26%，創業板指漲1.88%，均是連續三周攀升。

## 劉鑾雄：投資恒大蝕錢「撈自己」



◆劉鑾雄（左一）昨舉行記者會，回應投資恒大的相關傳聞。

香港文匯報訊（記者 蔡競文）華人置業（0127）前主席劉鑾雄昨突然舉行記者會回應投資恒大（3333）的相關傳聞。對於投資恒大蝕錢，他稱「最撈係自己」，因為太太「甘比」陳凱韻一早勸他斬斷止蝕，但他沒有理

會，因明白當他一退場的話，恒大股價只會跌得更厲害。他又指經過投資恒大及盛京銀行之後，已經汲取到教訓，日後就算有人說有抵押品也不會相信，他又指現今的投資環境惡劣，呼籲尋求投資機會時要非常小心。

劉鑾雄昨日下午突通知傳媒下午三時半開記者會，消息一出華人置業股價即時有反應，約在下午3時20分左右，股價突升至最多1.85元，大升19.3%，收市前升幅略為回落，收報1.69元，仍升9%。

被問及投資恒大是否如傳聞中「虧損200億元」，劉鑾雄僅稱他沒有計算中間贏過多少，只稱甘比從來沒有拖累過他投資恒大蝕錢，反而是甘比幫助他投資藝術品賺了200億元，甘比一早有勸他沽出恒大止蝕離場，只是他不聽。

對於現今的經濟環境有何看法，劉鑾雄指出俄烏衝突、巴以衝突，加上高息環境，唯一可以肯定的是國家會愈來愈富強，他解釋當人民幣於「一帶一路」地區、東盟、南美洲等地做得愈來愈好時，相信美元的地位也只會愈來愈低。

### 明白政府「撤辣」陷兩難

被問及對香港樓市的看法，劉鑾雄稱政府再不積極推出措施，樓價可能會繼續下跌，樓市大跌後難以上升，但問他有何救助樓市的措施，劉鑾雄沒有明確表示。對於政府應否「撤辣」，他稱明白政府處於兩難，要解決割房問題之餘，又要樓價回落配合，當中存在矛盾。

劉鑾雄又提到，港鐵東涌東站上蓋第1期發展項目日前錄得「零標書」，顯示地產界看不透前景，投標後不知可用什麼價錢才能清貨。他又指，發展商投地要計數，市場不敢在美國利率高企時入市，所以都傾向保留一定的資金。