

# 嘉華：不計成本「炸起市場」

## 折扣增至最多38.5%

### 288呎 460萬入場

# 啟德海灣

市場憧憬美聯儲9月中減息，啟德區成為新盤戰場。新地旗下啟德天璽·天及中國海外旗下啟德前跑道區維港·雙鑽準備於本月開價推售之際，同區開售近一年只售出90伙、嘉華國際夥會德豐地產及中國海外發展合作發展的啟德海灣昨日突擊更新價單，新增優惠，變相減價，並於本周五起生效。50伙指定一房及兩房單位折扣由22%上調到29.75%至38.5%，折實平均呎價17,384元，貼近鄰近新世界夥拍遠東發展合作的柏蔚森7月首批折實平均呎價17,188元，個別單位減幅達兩成，288呎一房單位折實460.7萬元入場。

◆香港文匯報記者 梁悅琴



◆嘉華溫偉明(中)、中國海外地產游偉光及會德豐地產余麗珠講解啟德海灣最新優惠。

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明直言希望以不計成本來炸起市場，又稱只求回本，強調不會囤積貨源，期望可以做到貨如輪轉。同時，他看好美聯儲將步入減息周期，對市場有正面幫助。他指出，今次推出全新「置佳時機150天即供付款計劃」，挑選其中50伙單位提供不同折扣，折實平均呎價17,384元，個別單位最大折扣達38.5%，較去年10月首推時減幅約兩成。

#### 涉50伙個別不足一年平兩成

中國海外地產董事總經理游偉光指出，今批50伙精選單位分別是16伙一房及34伙兩房單位。當中，最平呎價單位為2B座2樓G室，兩房間隔，面積432方呎，折實價688.1萬元，折實呎價15,928元。至於入場費最低單位為2A座1樓N室，面積288方呎，一房間隔，折實價460.7萬元。

#### 美聯：反映發展商決心去貨

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美國有望本月減息，發展商亦積極部署推盤，今次啟德海灣優惠折扣上調，反映發展商決心去貨，預計投資客佔約30%，租金回報約3.5厘。

啟德海灣共有2,138伙，去年10月公布首張價單共208伙，折實平均呎價19,798元，涵蓋一房至三房戶，一房折實入場575萬元，當時開價已比啟德前跑道區其他新盤平逾一成，惟銷情未如理想，至今只售出90伙，佔全盤總數不足5%。

#### 朗賢峯落實周五發售133伙

其他發展商方面，鷹君集團夥港鐵合作何文田站朗賢峯落實於本周五發售133伙，其中60伙以價單發售，另外73伙招標發售。

#### 同區維港·雙鑽上載售樓書

另一邊廂，中國海外旗下啟德前跑道區維港·雙鑽昨上載售樓書，料短期內開價及對外開放示範單位。中國海外地產董事總經理游偉光表示，項目示範單位及展銷中心經已完工，預計短期內開放予公眾參觀。項目由2座大廈組成，提供702伙，涵蓋開放式戶至四房戶，面積244至1,770方呎，當中只有1伙特色戶。

新盤成交方面，華潤置地(海外)及保利置業合作啟德環環昨以逾1,859萬元售出第5座29樓C室，面積620方呎，兩房連儲物房間隔，呎價逾29,985元。益兆集團旗下何文田名鑽昨日首推6伙招標，錄得首宗成交，單位為2樓D室，面積423方呎，兩房間隔，成交價754.6萬元，呎價17,839元。據悉，買家屬投資者，因鍾情項目間隔及地理位置優越，加上可即買即住，租金回報高。

◆啟德海灣昨日突擊更新價單，50伙指定一房及兩房單位折扣由22%上調到29.75%至38.5%，並於本周五起生效。

#### 啟德海灣更新價單前後資料

伙數	50伙	
面積	288至538方呎	
戶型	一房及兩房	
	更新前	更新後
	22%	最高折扣 29.75%至38.5%
	584.3萬至1,149萬元	折實價 460.7萬至983.4萬元

#### 啟德海灣位置及鄰近呎價



#### 啟德今年逾萬一手供應

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)啟德區今年繼續蟬聯新盤供應榜首，全新潛在供應多達逾1萬伙，包括天璽·海第1期(256伙)、柏蔚森(1,305伙)、維港·雙鑽(702伙)、天璽·天第1期(906伙)、啟德第4A區2號地盤(2,060伙)、啟德第4B區1號地盤(1,590伙)及啟德第4E區2號地盤項目第1期(307伙)等。

啟德區供應量大，去貨量亦不少。全港新盤今年以來成交已突破1萬宗，當中啟德區佔整體約12%，為售出最多單位的地區之一，售出逾1,200伙。其中，柏蔚森沽313伙，套現近21.5億元；天璽·海累售約49伙，套現約33億元。其他成交以已推售中的盤源為主，如環環等。

◆啟德前跑道區為全港一手供應重點地區之一，多個新盤接連推出。

## 富豪系擬售6酒店 估值100億

香港文匯報訊(記者 岑健樂)市場消息指，富豪產業信託(1881)及富豪酒店(0078)計劃出售旗下iclub(富晉酒店)6幢市區酒店，包括富晉士瓜灣酒店、富晉炮台山酒店、富晉上環酒店、富晉灣仔酒店、富晉旺角酒店及富晉尚乘上環酒店，涉及1,411間房間，以市場估值約100億元計，房間平均約值709萬元。

#### 分布港九 涉及1411間房

消息續指，iclub旗下6幢酒店早前獲一組買家以約50億元洽商，惟與發展商意向有相當距離，因此暫未獲考慮。

事實上，這不是年內首次傳出有酒店擬賣盤的消息，早前有消息傳出麗新發展擬於市場放售旗下海洋公園萬豪酒店，叫價或高達50億元。對此，麗新發展高級副總裁潘銳民早前回應傳媒查詢時表示，不時有潛在買家表示有意洽購旗下項目，惟目前未有主動放售海洋公園萬豪酒店。

#### 鄧成波家族放售西貢5幢廠房

另一方面，由已故「舖王」鄧成波的家屬成員持有的西貢康定路1、2、6、7及9號共5座全幢廠房，最新委任仲量聯行為獨家代理，以公開邀約形式放售。仲量聯行表示，意向書截止日期稍後公布。據市場估計，物業最新估值約9.5億元。資料顯示，有關物業去年亦曾放售，當時市價約14億元，即現時市場較一年前低4.5億元或32%。

翻查資料，上述物業位於西貢對面海，由五個獨立地段、五幢廠房組成，地盤面積總計約129,526方呎，現有樓面約383,579方呎，每座面積介乎53,158至100,583方呎。據西貢市分區計劃大綱核准圖編號S/SK-SKT/6，該土地現劃為「住宅(戊類)1」用途，買家可申請契約修訂，支付補地價後，可將物業重建為住宅。另外，該物業於2021年11月26日獲城規會批准，可重建為五幢安老院舍及相關設施，顯示其提供長者住宿的潛力。



◆消息指，包括富晉士瓜灣酒店在內，6幢iclub(富晉酒店)市區酒店曾獲洽購。資料圖片



◆西貢康定路1、2、6、7及9號共5座全幢廠房放售。

## 新世界盈警拖累 地產股普跌

香港文匯報訊(記者 岑健樂)新世界發展(0017)上周五港股收市後發盈警，表示集團預計於2024財年錄得股東應佔虧損(包括持續及已終止經營業務)介乎190億至200億元之間。受消息拖累，新世界發展昨日股價大跌12.99%，收報6.83元，是今日表現最差的藍籌。至於其他本地地產股亦表現疲軟，新地(0016)收報74.55元，跌2.49%；長實集團(1113)收報30.85元，跌2.22%；恒地(0012)收報23.85元，亦跌1.85%。

本地地產股表現疲軟的原因之一，是近年香港住宅樓價表現持續疲軟，即使政府今年2月底宣布全面撤銷樓市「辣招」，亦只見短暫回升。因此，市場相當關注香港住宅樓價前景。

#### 瑞銀預料港最快年底才減息

瑞銀投資銀行香港房地產分析師梁展嘉表示，今年香港住宅樓價至今累計已下跌約6%至7%，雖然較該行年初預測的全年跌幅(0.5%)為多。惟市場估計美聯儲將於本月開始減息，而香港最快今年年底至明年初有機會開始下調最優惠利率，令香港住宅成交量有望改善，從而有助穩定住宅樓價。因此，今年香港樓價跌幅將有望收窄，至於明年走勢預料大致平穩。

梁展嘉補充指，由於早前美聯儲開始加息周期時，香港未有完全跟足加幅，因此即使市場預期美聯儲於未來12個月會減息2厘，而香港最快今年年底至明年初有機會開始減最優惠利率，且亦未必跟足，因此不能期望利率這個單一因素，會對香港樓市有非常大的刺激作用。

#### 人才來港先利租金再利樓價

另一方面，他認為，近年政府推出高才通計劃等政策吸引人才來港發展，未來若有更多人口流入香港，住宅租金將會企穩或進一步上升，支持住宅租金回報表現。若租金回報表現回升至高於樓按利率水平，將會利好住宅樓市需求，從而支持住宅樓價表現。

惟他同時指出，該行關注近期香港失業率的表現，若持續有惡化趨勢，或對香港樓價表現構成抑制作用。總括而言，該行預料明年本港樓價走勢大致平穩。

## 持牌代理人數四連跌

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近月樓市交投持續轉靜，持牌地產代理人數亦連月回落。地產代理監管局數據顯示，截至8月底，全港持牌代理人數錄得38,723人，按月減少57人，減少0.15%，連跌4個月，為自

2018年3月(38,687人)後逾6年新低，相較高峰期2022年2月錄得42,408人減少8.7%。其中，俗稱大牌或「E牌」的地產代理(個人)牌照最新報17,962人，按月減少17人，連跌5個月；反映前線代理的「S

牌」營業員牌照錄得20,761人，則按月減少40人，亦連跌4個月。

至於反映分行數目的營業詳情說明書錄得6,784份，按月減少12份，同樣連跌4個月。