

保利33億奪油塘地 樓面呎價不足萬元

油塘住宅地資料	
地點	油塘高超道
地段	新九龍內地段6593號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	39612方呎
地積比率	9倍
可建樓面	逾35.65萬方呎 (住宅佔逾29.70萬方呎)
成交價	33億元
每呎樓面地價	9257元
入標者	長實，新地，恒地，新世界，會德豐地產，嘉華，建源地產，寶庭重建，保利置業，信置(夥中海海外及億京)共10家
買家	保利置業

【大公報訊】記者林志光報道：內地房企保利置業（00119）已超過一年罕現賣地場合，上周五突然再度出擊入標競投油塘商住地，並一擊即中，以略高於市場估值下限的33億元奪標，每呎樓面地價不足9300元，為逾廿月來，首見低於萬元的市區商住地，亦是保利近三年來再次投得港地發展。

油塘地於上周五截標，政府只收到十份標書，反應已略遜於過去一、兩年間市區地動輒有十多廿份標書的競爭情況，而市場對此地的估值亦極為參差，由約30億至逾50億元不等。

地政總署昨日公布，該幅地皮由Ace Alliance Development Limited以最高標價的33億元投得。Ace

Alliance以前亦曾入標其他市區地皮，其母公司是保利置業；該公司自去年五月最後入標啓德1K區商住地後，便隱退逾一年，今次再次現身，即能繼2015年9月投得屯門青山灣豪宅地後，再度摘取港地，更是該公司在港獨資發展的第三幅地皮。

然而，成交價格高於市場預期下限，每呎樓面地價更是9257元，為自2016年11月會德豐地產以每呎地價7729元奪觀塘茜發道後，市區再現低於萬元成交的地皮，更不如今年初售出的青衣寮肚路住宅地，該地的每呎地價超過1.08萬元。

市場人士認為，近期由貿易戰觸發的全球股匯波動，加上此地有先天不足條件，如細發展規模，又

位處斜坡及另要負責毗鄰山坡的維修保固等，會加重發展成本，都會令發展商出價較審慎；估計該項目的總投資接近50億元，建約500至600伙中小型單位。

此外，由華潤集團、新地（00016）及嘉里建設（00683）合作建議作商住重建的長沙灣嘉里鴻基貨倉與潤發倉庫地皮，總地盤面積約25.51萬方呎，擬興建八幢逾40層高的商住大廈，提供約3140個單位，規劃署初步不反對有關建議，相信本周五有機會獲城規會有條件通過。

至於中旅集團擬於粉嶺農地，以公私營模式發展一個共六幢住宅大廈、提供約2232個單位計劃，規劃署卻表明不支持。



▲油塘商住地位置由保利置業奪得，是集團近三年來再度拿得港地
大公報記者林志光攝

匯璽II 急推119伙 均呎八個月賣平一成 折實入場費六球 最快下周發售

環球金融市場動盪及空置稅內外夾擊，新盤有壓力連環低開！新地(00016)近月密密推現樓，繼元朗PARK YOHO Milano低開逾10%後，同系現樓盤南昌站上蓋匯璽II啟動重售部署，加推119伙折實入場627.9萬元，折實平均呎價23893元，較去年12月上一張價單折實平均呎價26366元，低逾9%，同較鄰近主要二手屋苑平約10%，發展商形容為「時光倒流價」，最快下周發售。

大公報記者 梁穎賢

息慮逐步空降及貿易戰風暴拖累金市場前景不明，加上空置稅夾擊，樓市埋下暗湧，向來是樓市導航燈的新地，也要低價促銷現樓貨。

加推擬雙位數加價

新地副董事總經理雷霆表示，匯璽II全新價單推出119伙，折實平均呎價23893元，較對上張價單折實平均呎價26366元，形容為「時光倒流價」，強調集團向來秉持首批單位以吸引價發售，是次並非減價，純粹兩批單位各有不同，無可能直接比較，日後加推單位具雙位數加價空間。

據價單顯示，今批單位定價由5B座6樓F室的748.9萬元至5A座32樓B室的4228.1萬元，呎價由5B座6樓G室的27180元至5B座30樓K室的36017元，平均呎價29866元。即供折扣額20%，折實627.9至3382.48萬元，折實呎價21749至28814元，折實平均呎價23893元。

匯璽去年三月首度開價，首批186伙折實平均呎價18998元，八個月後輪到匯璽II出籠，首批238伙折實平均呎價21152元，相隔八個月加價11%，若與匯璽II封盤前即去年12月最後一張價單折實平均呎價逾2.6萬元比較，則賣平逾9%。

發展商提供120%樓按

翻查反映二手樓價指數的中原城市領先指數CCL，去年12月10日指數為164.46點，為匯璽II最後一張價單發出後公布的數據，而有關指數最新報188.36點，顯示樓價期間已上升14.5%，但匯璽II未有跟隨升市加價，反重返去年價格，難怪發展商

以「時光倒流價」形容。

今批單位加幅的確克制，如今批5B座48樓G室，實用350方呎，一房間隔，折實858.8萬元，折實呎價24536元，相對上批價單的3B座48樓E室，實用349方呎，同層數同屬一房間隔，景觀相若，折實價814.24萬元，折實呎價23330元，實際加幅僅不足1%。

新地代理總經理陳漢麟稱，是批單位集中第五座，戶型由開放式至四房，並提供多款付款及財務安排，除折扣額最高20%的即供付款外，另有一按最高80%及二按最高30%，二按首兩年定息1.88至2.08厘。集團開創的120%樓價按揭，今次亦有提供年期18個月，定息1.68厘。發展商特別為大手客提供嶄新的現金回贈計劃，若以三伙計，每伙回贈由12%至15%不等。

項目現樓示範單位今起接受參觀，翌日收票，具體發售日期視乎票數而定。

務求低價撻着大市

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，匯璽II全新定價比同區同系二手屋苑逾五年樓齡的瓏璽有近一成折讓，十分吸引，相信低開原因受空置稅、貿易戰及息慮逐步登陸影響，務求在陰霾下以低價撻着大市，料今次將承接項目熱賣紀錄，勢掀入票潮。

本月一手成交暫錄約600餘宗，預計全月可錄2000宗一手成交，較上月全月1100餘宗有進步。惟市場充斥負面消息，銀行加息，中美貿易戰愈演愈烈，股市持續波動，故發展商是次以起動價吸引買家入市，相信可掀起新一輪搶購熱潮。

弦海擬年底賣 最細160呎

【大公報訊】記者梁穎賢報道：待售新盤海景投入，莊士中國（00298）屯門單幢盤命名弦海，主打開放式，實用160方呎起，最快年底前出擊。莊士中國總經理兼執行董事莊家彬表示，旗下屯門業旺路住宅項目命名弦海，待批預售紙。

莊士地產代理副總經理陳慶光指，弦海總數371伙，開放式至兩房間隔，實用面

積約160至440方呎，近六成為開放式，另有連平台特色戶。預計關鍵日期為2020年2月28日。對於中美貿易戰及加息對樓市的影響，莊家彬認為，環球經濟波動對樓市影響輕微，基於本港房屋供應有限，市場對上車盤存在需求，未來續有新盤推售，不會因空置稅影響賣樓部署；另集團下半年會審慎投地。

逸瑋上載樓書主打開放式一房戶

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤排山倒海，一鐵一局季內多盤輪值上陣，其中夥麗新（00488）發展的筲箕灣逸瑋，樓書已上載至一手住宅物業銷售網站，意味銷售隨時入直路。

一鐵一局季內最少四新盤登場，其中港鐵(00066)有與新地(00016)重新啟動的南昌站上蓋，及夥南豐的將軍澳日出康城六期LP6，前者於昨日公布加推價單，後

者今日再展開軟銷，有指港鐵冀兩盤有秩序推出，LP6開售時間表或押後至下月。




至於市建局季內亦有最少兩盤登場，包括上述逸瑋及夥信置（00083）的長沙灣一號九龍道，前者樓書已見光，提供144伙，主打開放式及一房戶，另有六個連平台特色戶，實用面積264至386方呎。項目提供住客會所及七個車位預計關鍵日期為2020年6月30日。

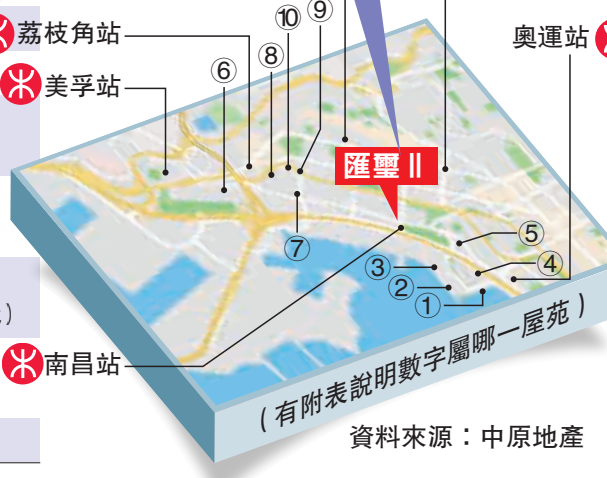


▲雷霆（左）以「時光倒流價」形容匯璽II開價，旁為陳漢麟
大公報記者梁穎賢攝



匯璽II小檔案

地址	深旺道28號
座數	2座(各以雙翼式設計)  長沙灣站
單位伙數	1188伙  荔枝角站
戶型	開放式至4房(不設3房)  美孚站
今批價單實用面積	269-1254方呎
今批價單伙數	119伙
定價	784.9-4228.1萬元 (折實627.9-3382.48萬元)
呎價	27186-36017元 (折實21749-28814元)
平均呎價	29866元(折實23983元)



西九龍主要屋苑 二手平均呎價參考

屋苑	二手平均呎價(元)
①一號銀海	30867
②瓏璽	26076
③浪澄灣	20988
④維港灣	22749
⑤君匯港	23034
⑥曼克頓山	20446
⑦碧海藍天	17955
⑧泓景臺	17880
⑨宇晴軒	19472
⑩昇悅居	18884

東九居屋王嘉強苑失守400萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：股市急瀉，加上銀行加息，拖累二手買賣插水，劣價個案接踵而至。東九龍綠表居屋王樂富嘉強苑的兩房戶，兩年來首度失守400萬元，呎價不足一萬元。同時，大圍金獅花園有凶宅撻訂貨以375萬重售，比年初跌價13%。

消息指出，嘉強苑A座極低層08室，實用407方呎，原業主於去年八月份放盤，綠表開價430萬元，累減8%終以395萬元賣出，為屋苑2016年六月份迄今樓價首現「3字頭」，呎價僅9705元，創屋苑近一年新低。

嘉強苑上月錄得同呎綠表成交，為B座高層03室，售483萬元，呎價11867元，

現相隔一個月，低層比高層戶賣平88萬或18%。嘉強苑B座高層三房戶於今年五月份創下800萬元高價，其東九龍綠表居屋王紀錄保持至今。

同時，消息透露，金獅花園C座極低層08室，實用321方呎，減價25萬以375萬元沽，比今年一月份撻訂價433萬元低13%。據透露，上手買家購入後知悉物業為凶宅，所以取消交易。

美聯物業營業經理鄭志耀透露，沙田第一城44座極高層F室，實用284方呎，望內園景，以562.8萬元賣出，呎價19816元。翻查資料，同期41座高層A室，面積相同，望商場，七月底以598萬元沽出，現相隔半個月，同類單位賣平35.2萬或6%。

此外，世紀21奇豐高級分行經理吳元利表示，沙田第一城17座高層G室，實用327平方呎，兩房間隔，望河景，減價21萬元以599萬元易手，呎價18318元。翻查資料，31座高層D室，面積相同，望內園，七月上旬以630萬元沽，現河景比園景單位平31萬元。

二手減價潮蔓延，中原地產分行經理袁顯岸謂，紅磡黃埔花園三期六座低層H室，實用853方呎，放盤不足一周，減價135萬元以1445萬元成交，呎價16940元，減幅達8.5%。公屋跟隨大市下滑，消息透露，黃大仙東頭邨富東樓低層07室，實用443方呎，減價28萬以482萬元連地價沽，呎價10880元為屋苑自由市場今年新低。

居屋換私樓 沽康山補四球買康怡

【大公報訊】記者林惠芳報道：居屋客趁私樓跌價換馬。鯽魚涌康山花園有兩房戶以863萬元賣出，貴絕全港兩房居屋，業主火速以1268萬元買入同區康怡花園三房，比同類單位六月造價平逾80萬元。

中原地產首席分區經理楊文傑表示，康山花園六座低層A室，實用484方呎，以

863萬元連地價沽，創屋苑兩房樓價新高，呎價17831元。據悉，此單位售價亦破盡全港居屋兩房紀錄。

上述居屋業主連夜以天價賣出單位後，馬上低價吸納同區私樓康怡花園。中原地產分區營業經理張略欣表示，康怡花園1座中層09室，實用646方呎，望園景，

叫價1280萬元，減至1268萬元賣出，呎價19628元。翻查資料，屋苑K座高層同面積單位，六月份賣1350萬元，現同類單位造價低出82萬或6%。

另消息指出，東涌裕東苑A座高層16室，實用639方呎，以730萬元連地價沽，創屋苑樓價新高。