九龍東商廈群帶挈 投資者料佔五成

凱滙料售樓紙短期到手下月賣

▲田兆源稱，凱滙位處東九龍CBD核心的策略性地段，是項目的最大賣點

東九龍新盤已然形成一股新勢力，其中信置（00083）牽頭發展、市建局歷來最大規模重建計劃的觀塘凱滙，售樓紙可望短期到手，最快下月開賣，亦是繼觀月・樺峯以來，區內五年首個全新盤，項目位處東九龍核心的策略性地段，將視同屬東九龍豪宅區的啟德為重點參考對象，受起動九龍東商廈群的帶挈，料項目投資者將佔五成。

大公報記者　梁穎賢

信置營業部聯席董事田兆源接受大公報訪問時表示，凱滙是市建局歷來最大規模的綜合重建計劃，位處政府力拓的東九龍CBD最核心的策略性地段，一批著名跨國機構已逐步東移，落戶此區，全新CBD已逐步成形。

打造「維港東九門廊」

由政府展開起動九龍東計劃以來，區內落成的商廈樓面高達2800萬方呎，不僅遠超中環核心區現時的2300萬方呎，而且未來尚有4700萬方呎供應陸續殺入市場，整區核心供應將達7500萬方呎，包括觀塘重建計劃第四及五期內計有商場、商廈及酒店的綜合物業群，當中的摩天商廈更高達285米，與對岸的港島東ONE ISLAND EAST，打造爲IFC（中環的是國際金融中心）與對岸ICC（九龍站的環球貿易廣場）「西九門廊」以外的另一個「維港東九門廊」。

隨着多間大型跨國機構進駐區內，預料帶動項目的投資需求，田兆源估計，凱滙的投資者比重將佔50%。

天橋貫通430萬呎新觀塘

凱滙除位處策略性地段的最大優勢外，配套亦是項目的撒手鐧。田兆源續稱，項目最殺食之處，利用多條接駁天橋打通總樓面達430萬方呎的觀塘重建計劃，貫穿第一期的觀月・樺峯、凱滙兩期、四及五期以至觀塘港鐵站的apm商場，完全化身鐵路上蓋項目，其中零售樓面多逾100萬方呎，超越九龍區地標的九龍站圓方。

除有多條天橋打通區內任督二脈外，設於項目地下基座的交通交匯處號稱智能巴士站，乘客可透過手提軟件讀取巴士班次，規模更冠絕同區，且全天候開放冷氣。項目提供中央大公園，住客或行人可經公園外出。

田兆源介紹稱，凱滙分兩期共四幢物業發展，總樓面達150萬方呎（20萬方呎商場），提供1999伙，第一期1025伙，第二期則有974伙，兩期已先後申請售樓紙，預料可於短期內獲批，最快下月應市，部署先推第一期1024伙，該期戶型由一至四房，一房佔80%，實用約450方呎；兩房佔54%，實用490至670方呎；三房佔30%，實用約717至880方呎；四房佔4%，約1100至1500方呎，另有少量特色單位。

凱滙價格將參考啟德區

田兆源又稱，凱滙部分中高層單位可享維港海景，價格將參考啓德區；另七個設於尖沙咀中心的示範單位，於趕工階段，取得預售後，陸續開放。

根據資料顯示，同由信置出品的觀塘重建計劃第一期觀月・樺峯，最高成交價爲38樓C單位，作價3353.29萬元，呎價25539元；最高呎價爲39樓B單位，成交價3347.63萬元，呎價25574元貴絕觀塘。

兆康苑單月冧一球 新都城今年新低

【大公報訊】記者林惠芳報道：山頂地王流標，市場憂發展商看淡後市，二手減價加劇，屯門居屋兆康苑有單位劈至440萬元連地價沽售，比同呎戶上月造價大跌100萬，跌幅近20%；將軍澳新都城有業主亦減價賣樓，兩房失守600萬元，只售590萬元屬屋苑今年新低價。

祥益分行經理林英傑透露，屯門兆康苑G座中層03室，實用449方呎，原業主於八月份放盤，連地價540萬元，惟市場承接乏力，累劈100萬元，昨天終以440萬元賣出，呎價9800元，比同座中層07室同面積單位九月份造價540萬元，短短一個多月下跌100萬或19%。

他又透露，屯門恒福花園六座中層B室，實用529方呎，減價58萬以570萬元賣出，呎價10775元，對比七座低層B室同類單位上月成交價620萬元，最新成交平50萬元。

祥益高級區域經理黃慶德透露，屯門美樂花園九座高層D室，實用589方呎，僅半個月連減五口價，累減70萬元剛以585萬元連地價沽出，比市價600萬元略低，呎價9932元。

上半年瘋升的將軍澳也要讓步。中原副分區營業經理伍錦基透露，新都城一期1座高層F室，實用364方呎，上月開價680萬元，地王流標當晚再劈10萬元，終以590萬元賣出，累減90萬元或13.2%，爲屋苑（一至三期）今年新低價，呎價16209元。

對上一宗低於600萬元成交，追溯至今年二月，爲一期一座極低層C室，售598萬元，現高層單位已創新低。翻查資料，同屋苑二期八座高層C室，實用363方呎，去年十二月造價高見712萬元，今次同類貨跌價達122萬元。伍錦基又指出，將軍澳廣場八座高層C室，實用429方呎，可眺海景，剛以705萬元沽，呎價16434元。同類單位對上一宗交易於九月份錄得，爲三座高層D室，實用447方呎，售781萬元，呎價17472元，現同類單位呎價一個月下跌6%。

◀朗城滙兩日累收一千一百票

朗城滙兩日收1100票 超額六倍

【大公報訊】記者梁穎賢報道：華懋元朗朗城滙「進取中見克制」開價，未受接二連三的不利消息影響，昨日示範單位續排長龍，市場消息指出兩日累收逾1100票，相對首批144伙超額逾六倍。

朗城滙在一片愁雲慘霧中開價，惟無阻買家熱情，示範單位參觀反應不俗，現場續大排長龍，售樓處迫滿人潮，據市場消息指出，項目兩日累收逾1100票，超過六人爭一伙。發展商稱最快周末前加推，下周五發售。

該盤首批價單144伙，折實入場480.93萬元，折實平均呎價15832元，貴絕元朗區歷來首批開價，若相對鄰近二手屋苑，則屬貼市價。

此外，山頂豪宅地流標，業界認爲屬個別事件不影響樓市，發展商續積極推出豪宅。長實(01113)南區豪宅淺水灣道90號，推出12號單位招標，實用面積5915方呎，是連裝修的示範單位，招標期由下周一至下月30日。

長實助理首席經理（營業）何家欣表示，項目僅11伙，賣一間少一間，故發展商仍維持惜售策略，善價而沽。今次推出的第12號連裝修大宅，是全盤最大的單位，並位於項目的單邊位置。項目開售至今售出3伙，套現近15億元。

此外，佳明控股（01271）旗下明寓再錄成交。佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，明寓五樓A室三房雙套連儲物房間隔，實用1310方呎，剛以4061萬元售出，呎價3.1萬元。