

將軍澳南驚現新盤第一劈

藍塘傲12伙最多減14% 特色戶呎售1.9萬

新盤劈價潮一觸即發，長期有加無減兼越賣越貴的將軍澳南新盤驚現第一劈。麗新（00488）旗下兩盤一個月內接連劈價，繼筲箕灣逸瑋後，夥帝國發展的將軍澳南藍塘傲，最新將12伙減價最多14%，其中10伙劈至去年中及一年前水平，當中一伙一房連天台特色戶呎價劈至近1.9萬元，特色戶分層價，屬將軍澳南歷來11個項目中，首個劈價新盤。

大公報記者 梁穎賢

樓市頹勢盡現，二手劈到腥風血雨，新盤也難逃一劈，連向來逢盤必搶的將軍澳南亦由麗新帶頭引爆第一劈。其夥拍帝國合作的藍塘傲尚餘約60伙貨尾，昨日修訂價單，將12伙貨尾減價5%至14%不等，當中以8座16樓G室一房戶減幅最勁，實用面積634方呎，連666方呎天台，原價1779.7萬元，劈價14%或249萬元，呎價由2.8萬元減至逾2.4萬元；另7座16樓F室，實用417方呎，減價後定價1317.5萬元，較去年3月定價1532萬元，勁減214.5萬元，減幅亦達14%，減至去年中及一年前水平。

該批單位中，呎價最平為6座16樓E室，實用面積437方呎，屬逾355方呎天台特色戶，減價12%，由舊價1051.8萬元減至925.6萬元，折實價826.1萬元，折實呎價僅18904元，與日前毗鄰MONTEREY加推的標準戶價格相若，屬特色戶分層價。

新增1080天特長成交期

今批減價單位中，8座5樓C室呎價由24417元減至21487元，折實呎價19177元，較同座高10層同室單位成交呎價26457元，相差28%，即使撇除樓層因素，最少存在15%減幅。

至於1座17樓A室及17樓B室，兩伙今年5月分別加價8.8%及6%，前者由去年9月3611.2萬加至3930.3萬元，後者由同期3667.2萬元加至3887.4萬元，該兩伙昨齊齊減價5%，減價後分別售3733.8萬元及3693

萬元，減價後仍較去年9月首度定價為高。發展商同時新增1080天先住後付的特長成交期，若提早還款最多有5%樓價回贈，以及年底前入市的10萬元定價折扣作為「尊尚傢俬」優惠；即供付款折扣額由10%至11.25%不等。

麗新發展高級副總裁潘銳民表示，樓市交投淡靜，藍塘傲今次減價純粹為提升吸引力，與其增加宣傳費，不如直接減價益用家，相信此舉不會掀起一手大型劈價潮，料會增加優惠。

尚悅·嶺逆市加價2%加推

新盤表現極端，麗新帶頭減價，恒地（00012）旗下元朗尚悅·嶺卻無懼淡勢，逆市加價2%加推51伙，周六以先到先得形式發售102伙。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，尚悅·嶺銷情理想，至今售出82伙，套現約3.5億元，平均成交呎價約1.57萬元。即日加推全新51伙一房戶，實用255至270方呎，定價397.1萬至463.9萬元，呎價15504元至17440元，平均呎價16362元，折實入場逾385萬元，折實平均呎價15871元，較前加價2%。

該盤同時上載全新銷售安排，周六推出102伙先到先得，包括上述加推的51伙及早前停售的51伙，市值共4.63億元，平均呎價16697元，入場費336.6萬元，折實326.5萬元起。現時銷售中的10餘伙單位，有機會周六前停售及加價。



▲將軍澳南新盤藍塘傲12伙貨尾劈價，減幅由5%至14%不等

藍塘傲12伙減價單位參考

單位	實用面積（方呎）	現價（萬元）	減幅（%）	折實價（萬元）	折實呎價（元）
5座15及16樓B室	742	1760.4	10	1571.16	21175
5座16樓J室	620	1461.7	11	1304.53	21041
6座16樓E室	437	925.6	12	826.1	18904
7座16樓F室	585	1317.5	14	1175.89	20101
7座16樓H室	420	931.9	12	831.75	19804
1座17樓A室	1191	3733.8	5	3313.75	27824
1座17樓B室	1178	3693.0	5	3277.57	27824
1座17樓C室	627	1498.9	12	1337.78	21337
1座15樓C室	627	1453.5	12	1297.26	20690
7座16樓G室	417	900.7	9	803.9	19279
8座5樓C室	671	1441.8	12	1286.81	19177
8座16樓G室	634	1530.6	14	1366.02	21547

TWELVE PEAKS招標 問鼎亞洲洋房樓王

【大公報訊】記者梁穎賢報道：幾可肯定成為今年賣樓王的新地（00016），旗下已落成現樓多年的超級豪宅山頂加列山道12號TWELVE PEAKS變陣，前晚漏夜推出1號屋招標，於本月16日招標及截標。該單位曾於2014年公布售價，呎價逾17.57萬元，勢挑戰亞洲洋房呎價新高。

上址洋房實用面積4478方呎，另有花園4478方呎、天台813方呎、平台273方呎及車位917方呎，本月16日招標，即日截

標。1號屋為項目最貴洋房，據2014年公布的價單顯示，洋房定價8.191億元，呎價175735元。據資料顯示，九倉（00004）夥南豐的山頂MOUNT NICHOLSON2號屋，今年3月以近14億元售出，呎價151785元，攀上亞洲呎價最貴洋房樓王，料TWELVE PEAKS 1號屋有機問鼎新亞洲洋房王。

TWELVE PEAKS自政府於六月底實施新房策後售出三幢洋房，其中8號洋房

，實用面積4784方呎，今年七月成交價7.3億元，呎價152592元，若扣除相等於樓價15%回贈後，折實呎價129703元。

同系沙田九肚雲端，剛透過招標形式售出House Premier 11號洋房，實用面積2905方呎，成交額逾1.24億元，呎價42736元，成交額及呎價均較之前售出的同類型洋房為高。毗鄰的Premier 12號洋房，今年7月以約1.23億元售出，實用面積2905方呎，呎價42423元。

貝沙灣銀主屋2.32億沽 半年跌價39%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手吹淡風，港、九及新界均現大劈價。當中最震撼為薄扶林貝沙灣洋房銀主盤，以2.32億元沽出，呎價比同類貨半年前大跌近四成；今年曾撲千萬關的長沙灣昇悅居兩房，造價跌穿八球，呎價僅1.5萬元；而新界私樓沙田銀禧花園及新屯門中心均錄大跌價成交。

原由民企中國華信能源或相關人士持有的貝沙灣三期雙號屋，實用3996方呎，享海景，銀主早前委託代理出售。據土地註冊處資料顯示，洋房上月以2.32億元沽出，呎價僅58058元，代理形容造價非常震撼，比一般銀主盤折讓幅度高很多，而新買家登記姓胡。

翻查紀錄，貝沙灣三期對上一宗洋房買賣於三月錄得，為單號屋，實用3953方呎，與上述銀主盤間隔及景觀相若，消息指以約3.8億元透過公司股權轉讓方式售出

，呎價達96130元，今次銀主貨呎價大幅回落39%。

據資料顯示，華信於2010年透過旗下公司以1.998億元購入上述洋房，翌年把物業加按貸款達1.2億元，其後再向財務公司加按借款，最終淪為銀主盤。若以最新成交價計，物業八年僅升值約16%。

昇悅居兩房價跌穿800萬

此外，長沙灣「四小龍」之一的昇悅居，兩房價亦跌穿800萬元。消息指，昇悅居8座中層C室，實用517方呎，叫價860萬元，剛減至792萬元易手，比銀行最高估價917萬元低13.6%，呎價僅15319元，創今年四月後呎價新低，與其同方向的6座高層F室，實用513方呎，今年六月以呎價18226元沽，今次高位回落16%。

新界樓價低處未算低，沙田銀禧花園3座高層E室，實用506方呎，享180度馬場

景觀，屬屋苑樓王，美聯高級營業經理梁仲賢表示，單位叫價750萬元，放盤半個月減至635萬元易手，呎價僅12549元，比同類貨最高造價791萬元急回20%。剛過去的十月份，屋苑8座高層H室同呎戶以663.8萬成交，已屬低價，現樓王再賣平4.3%。

屯門上車盤連錄三宗低價買賣。祥益地產區域董事邱家邦指，新屯門中心7座低層B室，實用462方呎，減價95萬元，以445萬元易手，呎價9632元。翻查紀錄，同屋苑2座低層C室，面積相同，七月份造價達533萬元，呎價11554元，如今造價回落17%。他又謂，屯門兆麟苑F座高層01室，實用401方呎，減價80萬至300萬元綠表（未補價）成交，呎價7481元，創屋苑四月後樓價新低。祥益地產營業董事胡志偉透露，屯門兆康苑樓價亦創七個月新低，為M座低層6室，實用414方呎，以404萬元連地價沽出，呎價9758元。



▲貝沙灣為區內指標豪宅屋苑

逸璟·龍灣50伙周六賣 泓碧快開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：內房火併。中國中冶（01618）荃灣西逸璟·龍灣率先發炮，落實周六首推50伙；碧桂園（02007）馬鞍山泓碧日內開放示範單位及開價。

逸璟·龍灣前晚加推20伙，折實平均呎價15913元，連同首張價單已推出70伙，惟銷售安排只撥出其中50伙作首輪銷售，佔全盤198伙逾25%，周五下午三時截止登記，周六發售，當日分三節揀樓，A組大手組別可認購最少2伙，散戶B組每人可認購1伙，完成該兩組別後，餘貨無銷售限制。據知該盤約收300餘票，反應一般，相對首批50伙超額5倍。

另一內房碧桂園旗下泓碧銷售駛入直路。碧桂園地產（香港）營銷總監周俊豪表示，泓碧昨正式上載樓書，項目提供547伙，一房佔129伙，實用面積271至318方呎；兩房佔229伙，453至579方呎；三房提供86伙，829至879方呎；四房24伙，1431至1490方呎；66伙特色戶面積由271至3162方呎。該盤同時設有13座獨立屋，實用3310至5289方呎。



▲周俊豪指，泓碧會於日內開放示範單位及開價 大公報記者梁穎賢攝

他續指，隨著樓書已上載，以及向代理預覽售樓處，意味項目銷售駛入直路，日內向傳媒開放示範單位及開價，最快周末對外開放。首張價單主打一至三房單位，項目以高端豪宅定位，坦言400萬元以下單位未必是主打價錢。

仲量聯行料明年樓價跌15%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價持續尋底。仲量聯行指出，香港長達10年的樓市上升周期已告完結，確認步入調整期，料2019年底前樓價將跌15%，倘若中美貿易戰惡化及股市續挫，樓價跌幅或高達25%。

中小型住宅樓價自金融風暴後累升兩倍，並超越1997年高位63%，惟受貿易戰

等因素影響，住宅價格於過去兩個月下跌約1.4%。仲量聯行董事總經理曾煥平表示，恒生指數由一月的最高位下跌超過20%，加上經濟前景未明，左右了置業人士的入市考慮。

他預料，樓價於2019年底跌15%，若中美貿易戰惡化及股市續跌，樓價跌幅或達25%，又估計貿易戰或拖兩至三年，今次樓市整固期比1997年亞洲金融風暴及2008年海嘯更漫長。為免樓市硬著陸，他建議撤銷特別印花稅（SSD），檢討雙倍印花稅（DSD）及放寬貸款與估值比率。他又指跌市之下，實用200方呎以下的納米樓更難甩貨，雖然豪宅矜罕，惟樓價跌幅也幾乎一樣，例如九龍站等屋苑已出現大劈價成交。至於未來有海量供應的地區，發展商在跌市下要新增優惠促銷，小業主沽樓要跟發展商競爭，區內樓價下調壓力會更大。

此外，戴德梁行指，香港銅鑼灣羅素街取代紐約第五大道上段，繼2013年後再次成為全球租金最貴商業街，截至第二季止每月呎租約1746元。



▲仲量聯行董事總經理曾煥平（左）指樓市已確認步入調整期 大公報記者林惠芳攝