一手熱鬧

九龍四盤混戰 554伙本周搶客

皓日周六首輪賣百伙 維港滙Ⅱ維港1號周五截擊

九龍新盤爆大混戰，恒隆地產（00101）6年來再度賣樓遭圍攻，旗下九龍灣逾30年首個新盤皓日暫收近1200票，並鎖定周六首輪推售100伙之際，信和置業（00083）夥會德豐地產牽頭的西南九龍維港滙Ⅱ及中國海外（00688）啟德維港1號搶先截擊，於周五聯手共推353個單位，連同周六發售101伙的會地藍田KOKO HILLS，4盤合共554個單位於周五起一連兩日搶客。

大公報記者 梁穎賢

九龍灣皓日

進展	周六首推100伙，折實688.8萬元起
發展商	恒隆地產

啟德維港1號

進展	周五推售217伙，其中201伙價單發售、16伙招標
發展商	中國海外

西南九龍維港滙Ⅱ

進展	周五推售136伙，其中77伙價單發售、59伙招標
發展商	信和置業夥會德豐地產牽頭

藍田KOKO HILLS

進展	周六發售101伙，其中85伙價單發售、16伙招標
發展商	會德豐地產

恒隆地產物業銷售部高級經理彭頌欣表示，皓日落實周六首度推售100伙，當日分S組及A組進行，S組為內部認購組別，將撥出28伙供指定人士選購，每人限買1伙；A組為公開組別，每組客最多可買4個單位。項目周四晚上8時截票，翌早抽籤決定揀樓次序並同日派彩。該盤截至昨午收近1200票，相對首批100伙超額認購11倍，平均12人爭一伙，以用家主導。

皓日首張價單的100伙，實用面積320至771方呎，折實688.8萬元起，折實平均呎價21548元，比同區樓齡34至41年的老牌屋苑如德福花園、淘大花園、得寶花園二手均呎約1.6萬元高出逾三成。

恒隆地產賣樓很惹火，引來多個新盤加入戰團。西南九龍維港滙Ⅱ前日上載2號價單，涉及53伙，並首度推出開放式戶。單位實用面積278至807方呎，即供減樓價19%，折實663.2萬至2190.2萬元，折實呎價23260至27572元。開放式最平為3B座10樓G室，實用面積278方呎，折實約663.2萬元，折實呎價23857元。項目同日上載銷售安排，本周五推售136伙，其中77伙以價單形式發售，59伙招標。

KOKO HILLS周六推售101伙

該盤推全新一輪賣樓之際，昨連售4伙，包括一個三房套房及工人套房連平台特色戶、兩個兩房單位及一個一房戶，套現逾5535萬元。

至於上周四加推全新價單的啟德維港1號，亦落實周五開售217伙，包括201伙以價單發售、另16伙招標。該盤上周加推全新價單共173伙，維持最高13.5%直減折扣，折實平均呎價約2.55萬元，一房折實入場費753萬元，個別單位提價約3%。

會地旗下藍田KOKO HILLS亦參戰。該盤上載全新銷售安排，周六發售101伙，其中85伙以價單發售，折實797.3萬元起，折實平均呎價21315元；其餘16伙招標。

上述4盤共554個單位，於周五起一連兩日掀搶客大戰。

海茵莊園一按可借85%促銷

另方面，九龍建業（00034）旗下日出康城海茵莊園銷情停滯，發展商加推全新4號價單涉200伙，實用面積203至321方呎，包括83個開放式單位及117個一房戶，折實398萬至726.2萬元，折實呎價19510至24995元，折實平均呎價22955元；同時修訂舊價單，新增建築期及即供一按計劃，貸款額最高達85%。

九龍建業（市務及銷售部）高級銷售經理陳淑芳表示，海茵莊園新增兩款建築期一按付款，以及120天一按付款計劃，為買家提供高達成交金額85%的一按貸款，首兩年息率為P減2.5厘，其後為P。

此外，恒地（00012）西半山堅道CAINE HILL昨日正式上載售樓說明書至一手銷售資訊網。恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，項目籌備工作已接近完成，預計短期內開放示範單位及上載價單。

柏傲莊Ⅲ添兩單棄購 累計113宗

新盤消息

今月7月因混凝土強度不足需重建的新世界（00017）大圍站上蓋柏傲莊Ⅲ，繼續有買家棄購，昨再添兩宗取消交易，累計113宗，成交金額約18億元。

柏傲莊Ⅲ被驗出混凝土強度不達標後，新世界決定拆卸重建，並提出一籃子賠償方案。該盤自8月13日錄得取消交易以來，持續出現同類個案，而採用180日現金付款的買家，隨着上會期迫近，只好棄船，據成交紀錄冊顯示，昨日再添兩單取消交易，總成交價涉逾3533萬元。

計及上述兩宗棄購，項目本月首7日已錄11宗同類個案，涉及銷售金額約1.79億元；而該11宗個案中，7宗是選用180日現金即供付款、3宗是優越建築期付款（只限三、四房大單位買家）、1宗採用建築期付款。

富豪·山峯洋屋8332萬標售

柏傲莊Ⅲ至今共錄113宗取消交易，佔售出單位845伙的逾13%，銷售金額約18億元。當中約44%取消交易個案、即50宗成交的買家是採用180日現金即供付款，料與12月上旬上會期臨近，買家寧要錢唔要貨。

其他新盤成交方面，百利保（00617）夥富豪國際（00078）的沙田九肚富豪·山峯2號屋，連兩個車位透過招標以近8332.2萬元售出，洋房實用面積2759方呎，花園849方呎，備有升降機，呎價3.02萬元，成交期360日。百利保執行董事兼首席營運官范統表示，項目今年套現逾11億元，近七成獨立屋已售出，餘貨惜售。他期望香港與內地能盡早通關，為明年樓市添加更多利好因素。

萊坊：通關利豪宅 明年料漲價半成

業界樂觀

本港住宅樓價於今年8月破頂後略為回軟，近期呈好淡爭持局面。物業顧問萊坊預期，低息環境有助市民置業，惟本港樓價已達歷史高位，明年一般住宅樓價最多升3%；若明年順利通關，豪宅則看高一線，升幅料達3%至5%。

萊坊董事、大中華區研究及諮詢部主管王兆麒說，考慮到本港豪宅購買力部分來自內地，如果稍後通關會對豪宅市場幫助更大，預計明年豪宅樓價升約3%至5%。

他續指，未來12個月本港低息環境持續，鼓勵更多買家上車，但部分購買力或轉投一手市場，預計明年新盤及二手成交量回落到6萬至6.5萬宗，其中一手佔30%。而今年全年新盤及二手成交約7.3萬宗。

住宅租金或升2% 跑輸樓價

萊坊又預料，明年本港住宅租金按年升約2%，跑輸樓價，因市民置業意欲較高。

對於北部都會區發展，他認為需時15至20年，預料未來5年只有8.3萬伙供應，較政府預期的9萬伙為少，當中只有17%來自北部都會區，22%來自啟德。

不過，北部都會區有助刺激新界西北樓價上升，並預期附近改劃住宅申請會增加，料2022年補地價金額與官地拍賣金額的比例會創自2015年的新高。

王兆麒續說，今年政府賣地收入料達1000億至1100億元，主要受惠中環及銅鑼灣大型商業用地批出，但明年缺乏大型地王供應，預計賣地收入回落到約400億至600億元。

馬鞍山細戶紛破頂 新港城呎價撲2.2萬

【大公報訊】上車需求殷切，馬鞍山細價樓頻頻破頂，數月前呎價升穿2萬元的新港城，有兩房戶以738萬元易手，實呎撲2.2萬元再創屋苑新高；同區馬鞍山中心細兩房則以719萬元成交，實呎突破1.9萬亦為屋苑紀錄。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，新港城H座高層3室，實用面積338方呎，兩房間隔，近日以738萬元售出，實呎21834元創屋苑新高，銀碼亦屬同類單位最貴。原業主2013年斥419萬元買入，持貨8年賬面獲利319萬元或76%。

▶新港城為馬鞍山主要私人屋苑，細單位受用家追捧。

值得留意的是，新港城呎價今年7月首次升穿2萬元，當時G座高層一個實用面積338方呎單位，以683萬元賣出，實呎20207元，事隔不足半年，最新成交單位造價已高出55萬元，樓價於5個月間飆升8%。

南昌一號售710萬 明賺實蝕

同區馬鞍山中心細單位呎價同樣創紀錄，莊瑞生透露，該屋苑4座高層B室，實用面積375方呎，成交價719萬元，屬屋苑同類單位最貴，實呎達19173元，為屋苑首度升穿1.9萬元呎。

不過，數年前高價開賣的半新盤仍錄損手。美聯物業業務董事周鍵喬表示，入伙約兩年的深水埗南昌一號剛錄本月首宗成交，單位是低層B室，實用面積365方呎，兩房間隔，獲外區客以710萬元購入，實呎19452元。資料顯示，原業主於2018年3月斥資686.6萬元一手購入，現轉手賬面雖升值23.4萬元或3.4%，扣除使費料實蝕約10萬元。

中原地產副區域營業經理王勤學稱，元朗尚悅本月交投暢旺，首周已錄7宗買賣，為上月總成交量的一半，當中包括5座頂層連天台單位，實用面積356方呎，兩房間隔，連約428方呎天台，獲買家以600萬承接，實呎16854元。原業主2018年5月以570萬買入單位，持貨3年賬面獲利30萬元或5.3%。

新世界推私人資助房 譚耀宗冀政府加快批

【大公報訊】新世界（00017）日前計劃推出私人資助房屋，以市價五至六折出售予合資格年輕港人。全國人大常委譚耀宗表示，歡迎新世界旗下社企推出私人資助房屋項目，期望政府及其他發展商配合，合力解決本港深層次矛盾。

譚耀宗指，因為政府沒有土地，而私人發展商願意拿出地皮，期望政府能配合建議，盡快作出有關審批的程序。他表示：「中央既然都關心（本港住屋問題），本地人士、團體都應該積極響應。」

大埔超級城人流升兩成

【大公報訊】零售氣氛回暖，新地（00016）大埔超級城商場今年首10個月人流達5300萬，按年增兩成。新地代理副總經理（租務）蘇蔭彪稱，今年截至10月底，大埔超級城以珠寶金飾及餐飲行業表現最理想，受惠婚嫁需求，珠寶金飾店生意按年增五成；其次為食肆，營業額升三成。

踏入傳統聖誕旺季，加上港康碼推出在即，為通關做準備，預期第四季商場人流及生意額有雙位數字升幅。

該商場聯乘國際塗鴉大師Jon Burgerman，打造面積達1500方呎的「聖誕Art Jam遊樂場」互動裝置，今年聖誕推廣費500萬元，當中消費優惠及科技互動體驗增長三成，包括增設聖誕STEAM學堂、3D打印聖誕飾物、專屬手機殼，又舉辦聖誕市集及冬日感謝月以低至1元搶購潮流家電等。

土瓜灣「四合一」重建項目 收31意向書

【大公報訊】市區重建局今年接連推出土瓜灣重建項目，繼庇利街及銀漢街兩個地盤後，最新推出的鴻福街、啟明街等「四合一」地盤昨截收意向書，共收31份，數量略少於之前兩個重建項目。

市建局繼9月批出庇利街／榮光街項目，以及上月推出鴻福街／銀漢街項目後，今次緊接登場的鴻福街／啟明街項目、啟明街41至51號、啟明街／榮光街項目、榮光街1至27號共四個地盤合併為一個發展項目，昨共收31份意向書，比前述兩個重建項目各收的36份為少。業界分析，美國聯儲局開啟「收水」進程，加上內房融資收緊，或影響財團參與意欲。

英皇：傾向獨資入標

據悉，今次遞交意向書的發展商包括新地（00016）、信置（00083）、新世界（00017）、南豐、華懋、會德豐、遠展（00035）、泛海（00129）、招商局置地（00978）、爪哇控股（00251）及英皇國際（00163）等。

英皇集團（國際）物業經理蔡宏基指，參考市區地盤，鴻福街「四合一」規模不細，集團有遞交意向書，並會詳細就地皮進行研究，暫時傾向日後獨資入標競投，綜合所有因素後，相信出價會偏向進取。

是次截收意向書的「四合一」項目，總地盤面積58535方呎，最高可建樓面約52.68萬方呎，由於地盤具發展規模，可塑性高，加上鄰近土瓜灣站，綜合市場資訊，項目估值約60億至69億元，每方呎樓面地價約1.13萬至1.25萬元。