

啟德海灣下月賣 預告開價有着數

溫偉明籲放寬DSD 吸引本地投資者入市

市場認為近日財政司司長陳茂波突轉口風有機會為樓市減辣，同時亦憧憬下月施政報告報相關佳音，發展商「食指大動」，啟德區新盤搶開。早於年初已部署推售、由嘉華（00173）夥會地及中海外（00688）合作位於啟德區的啟德海灣，終鎖定了下月登場，預告價錢是市場所受落水平；毗鄰由華潤置地（海外）夥保利（00119）合資的滙環，8月錄得兩度破頂，其中1伙特色戶以逾1.67億元售出，呎價逾61354元，再雙創跑道區新高。

大公報記者 梁穎賢



新盤動態		
新盤	動態	發展商
啟德啟德海灣	1期下月登場	嘉華、會地及中海外
啟德滙環	1伙特色戶沽1.67億元、呎價近6.14萬元破盡跑道紀錄	華潤置業及保利
屯門飛揚1期	開放現樓後連環成交	長實夥新地
西南九龍維港滙	獲中原提供置業優惠	會地及信置牽頭
紅磡BAKER CIRCLE・GREENWICH	下周五舉辦導賞團，並獲美聯推置業優惠	恒地

大公報記者整理

◀溫偉明（左）稱，啟德海灣鎖定了下月上樓書及開賣。旁為吳秀賢。

嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，項目可望於下月上樓書，傾向該月內進行首輪銷售，惟未定會否待施政報告後才登場，坦言財政司司長突然轉口風，現減辣轉機，加上息口喘定，人才持續來港等利好，樓市最壞時間已經過去，市況將會持續好轉，認為現時是推盤良機。至於市場最關心的價錢，溫偉明大派定心丸，笑言該盤地價是跑道區最平，售價有條件開出現時市場能接受的水平。

主打2房吸引年輕家庭及專才

嘉華國際市場策劃助理總經理（香港地產）吳秀賢稱，啟德區內配套完善，同區大型商場昨日開幕，明年起亦有其他大型商業項目等陸續落成，區內配套日趨成熟，該盤主打2房戶，相信可吸引年輕家庭及專才等客源。啟德海灣分兩期發展，建有2138伙，第1期提供1017個單位，1房戶佔約38%，實用面積280餘方呎起，2房戶約佔55%，面積420餘方呎起，3房及特色戶只佔約7%，面積580餘方呎起。

對於減辣期望，溫偉明倡議特區政府可從三項辣稅入手，額外印花稅（SSD）可繼續維持，不過可作出微調。至於買家印花稅（BSD），非本港人士要先繳後退的做法不理想，會窒礙這類人士的置業需求。若放寬從家印花稅（DSD）至第2個或第3個物業，可說服本港投資者在本土投資，對市場大為有利。

滙環頂層特色戶跑道區雙破頂

另邊廂，滙環逆市8日兩度破頂。其中一伙單位為8座38樓A室的「頂層

藍天碧海特色單位」，實用面積2729方呎，屬項目珍罕之頂層連天台特色戶，4房3套連天台、平台、私人電梯大堂，享開揚國際級維港煙花海景，剛獲買家以逾1.67億元購入，呎價逾61354元，雙雙再破跑道區新高紀錄。並帶挈項目累售伙數終達百關，成交金額逾51億元。

其餘新盤方面，長實（01113）夥新地（00016）合資的屯門飛揚1期，再售出1伙。單位為1座15樓E室，實用面積469呎，2房開放廚設計，成交價653.7萬元，呎價13938元。買家為區內租客，本身亦是一名專才，被上址園景及海景吸引。

長實營業部助理首席經理楊桂玲表示，飛揚開放現樓參觀短短數天，已促成3宗成交，套現2388萬元。現時買家入市偏向審慎，除價錢具一定吸引力之外，對單位景觀及質素要求更為嚴格，開放現樓參觀有助其加快入市決定。

維港滙呎租高見68元

至於會德豐地產夥信置（00083）牽頭的西南九龍維港滙，一手買家獲中原送中秋國慶置業大禮。中原地產西九龍資深營業董事林偉文表示，維港滙至今累售超過1030個單位，交投持續火熱。項目近月已陸續交樓入伙，租務交投暢旺，本月暫錄約43宗租務成交，呎租介乎48至68元不等，出租快及回報佳，反映區內居住需求甚大，預料投資收租客亦會加快入市。

即日起至10月31日，經中原入市的首5名3房及4房買家，可獲贈1萬元星級餐飲禮券。優惠先到先得，送完即止。

啟德本月5宗二手成交 4宗損手

【大公報訊】本港銀行調高按揭封頂息後，二手交投雪上加霜，樓價進一步受壓，其中啟德區本月暫錄5宗二手成交，多達4宗賬面損手離場。

啟德發展區近年不乏新晉屋苑入伙，項目於數年前樓市高峰期發售，業主持貨至今沽出，難免損手離場。市場消息指出，啟德新增2宗蝕讓成交，包括天寰3座（天海匯）高層A室，實用面積640方呎，採3房套間隔，以1266萬元易手，實用呎價19781元。原業主於

2017年6月以1338.06萬元一手買入，賬面蝕72.6萬，單位5年貶值5.4%。

而啟德OASIS KAI TAK的3座高層D室2房戶，實用面積494方呎，單位於去年12月曾以1100萬元易手，惟買家撻訂，業主一減再減，終以1008萬元重售，實呎20405元，較9個月前撻訂價實平92萬元或8.4%，原業主於2019年以1060.4萬元一手入市，現賬蝕約5%離場。

連同上述2宗交易，啟德區本月已

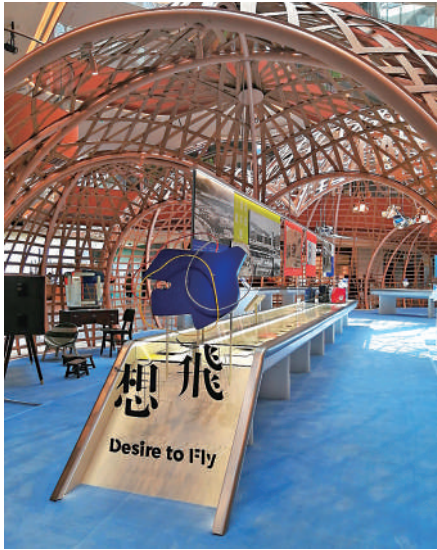
錄4宗賬面蝕讓成交，佔全月5宗二手買賣的80%。

康城MONTARA4年跌價39萬

另邊廂，將軍澳日出康城MONTARA亦有業主沽樓止蝕，代理指出，該屋苑第2A座高層D室1房戶，實用面積363方呎，成交價568萬元，實呎15647元，原業主2019年以607.2萬元一手買入，單位4年跌價39.2萬元。

AIRSIDE商場試業 出租率九成

【大公報訊】南豐集團旗下啟德大型商場AIRSIDE昨日正式試業，商場面積達70萬方呎，現時出租率約九成，在首階段試業期間，南豐將斥資逾千萬元進行宣傳推廣。



南豐香港地產處執行董事許謙讓表示，AIRSIDE商業項目佔地共190萬方呎，其中70萬呎商場匯聚各式餐飲、娛樂消閒及零售商戶，包括多達40間食肆、面積逾3.3萬方呎的MCL AIRSIDE戲院、面積逾1.2萬方呎的日本生活品牌，以及德國高級家電品牌Miele等。同時，連接商場的啟德港鐵站C出口及通往新蒲崗區的稅務中心行人天橋亦同步啟用。AIRSIDE總綠化面積佔項目三分之一，包括近1.8萬方呎的露天空中花園、露天劇場及都市農莊。

許謙讓表示，通關後零售氣氛回暖，旗下商場生意回復至疫情前水平。

◀啟德AIRSIDE商場大型開幕展覽以「想飛」為主題，商場2樓特設Idea Cloud展覽館，與位處3樓的GATE33藝文館一同作為展覽載體，帶領觀眾遊走於啟德機場的光輝歷史。

隨著暑假結束，不少市民外遊回港，加上「10·1」黃金周來臨，料消費市道進一步暢旺。為響應特區政府推動夜經濟，AIRSIDE商場營業至晚上10時，戲院及部分餐廳更開放至午夜12時。

至於AIRSIDE寫字樓部分，他表示出租率約四成，個別呎租近50元，現有2組客戶正洽租中，若落實出租率將增至近五成。

許謙讓：落實減辣將推售貨尾應市

對於市場認為財政司司長陳茂波最新言論對「撤辣」態度軟化，許謙讓表示，現時樓市淡靜，樂見特區政府檢視辣招，建議放寬買家印花稅（BSD）及從價印花稅（DSD）。若然落實減辣，集團將逐步推售旗下新盤貨尾，包括將軍澳日出康城LP10及南區深水灣徑8號，其中LP10尚餘84伙，主要是大單位及特色戶。

東涌東站首期邀意向 每呎補價或低見2000元

【大公報訊】因大嶼山小蠔灣首期項目需延後招標，港鐵（00066）本年度首個推出招標的鐵路項目改為東涌東站首期，於今日正式邀請發展商遞交發展意向書，下周五截收。業界估計其補價料約20億元。

特區政府批予港鐵作物業發展的土地，在東涌綫延綫東涌東站北邊，並會分期推出進行發展，今次招收意向書的首期，在該地的東南面，較接近車站。項目的住宅可建樓面約69.59萬方呎，商場樓面約8.75萬方呎。港鐵指出，預計東涌東站可於2029年竣工。



業內人士指出，港鐵去年招標的附近東涌牽引配電站上蓋項目，由華懋集團投得，該項目為住宅發展，當時每呎樓面補地價近3800元。然而，樓市經歷過去一年反覆下跌，數

度發生招標土地流標事件，以及土地越賣越平之下，相信東涌東站首期的補地價應有「驚喜」，每呎樓面補地價或低至約2000至2500元，即約16至20億元。

東莞嘉譽灣 250萬進場

【大公報訊】嘉華（00173）發展的東莞嘉譽灣已居現樓，其中第15座樓王在港銷售，入場250萬（港元，下同）起。

嘉華國際（廣州及東莞）市場及銷售助理總經理彭程稱，嘉譽灣佔地約8.8萬平方米，提供1196個3房至5房單位，項目已居現樓。部署在港銷售，暫時推出樓王的第15座約100個單位，首批主打3及4房戶。3房單位建築面積約1052方呎，入場250萬



項目委託中原地產為本港銷售代理，10月底前經該行購買指定單位，可獲贈樓價8%折扣回贈，另首10套單位買家額外贈送價值8.88萬元人民幣禮物包，名額10個，總值最高逾43萬元。

◀彭程（右一）表示，東莞嘉譽灣委託中原在港銷售。旁為嘉華國際（華南區）營運總經理楊景輝（左二）、中原地產代理亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑（右二）。

財經 Cafe

AlipayHK暑假檔交易量飆70%

【大公報訊】螞蟻國際業務大中華區總經理李詠詩（圖左二）表示，在今年7月及8月，AlipayHK日均交易量較前兩個月升70%，期望中秋及國慶長假期消費力增強。

對於「夜經濟」的刺激消費力方面，李詠詩認為言之尚早，仍待觀察長假期的實際情況。基於香港近期推出多元化活動，事實上已吸引不少內地旅客來港消費。

另外，信和集團旗下跨商場獎賞計劃S+ REWARDS，加盟AlipayHK積分獎



賞的商場會員計劃，旗下停車場及物業管理費亦陸續支援AlipayHK付款。李詠詩表示，未來希望進一步與更多其他商場合作，目前正已與綜合類別的百貨公司洽談合作，正對接行最後階段測試，期望今年年底內推出相關合作。

尚晉計劃拓展內地及海外市場

【大公報訊】實習記者林煊楠報道：多品牌時裝零售尚晉（02528）旗下多元IP藝術探索場ASCE，已於今年第三季度在香港的海港城及澳門的倫敦人開設首店。尚晉執行董事方日明表示，看好十一

黃金周假期業務表現，預計下月人流將按月增長30%至40%；公司未來有意拓展品牌至內地及海外市場。

尚晉首席創新官連均琪介紹，ASCE品牌走大眾化路線，以新鮮感及潮流為主打，門店存貨單位（SKU）約200個，平均單價約2000元，亦有百元價位商品；旗下另一品牌Artelli定位為高端市場，提供更多藝術家原作，產品價格介乎數千元至幾十萬元。她又希望以跨界藝文盛事推動本港文藝發展，打造可持續發展的藝文商業生態圈，吸引更多國內外遊客來港。

