

凱滙開盤價平啟德三成

首批205伙 呎價1.73萬 1房入場733萬

備受矚目的觀塘裕民坊重建項目凱滙1期，牽頭發展商信和置業(0083)昨日突擊上載首張價單，共有205伙，平均折實呎價17,388元，比同區二手呎價低5%，較現時啟德區新盤呎價2.3萬元更低30%。以452方呎一房折實入場費733.2萬元，折實呎價最低15,532元，上述售價令平均呎價19,913元的油塘海傲灣備受壓力。



田兆源(左)形容，凱滙1期最低呎價15,532元，是超級開心價。

信置營業部聯席董事田兆源表示，凱滙毗鄰港鐵觀塘站，形容是次定價乃「超級開心價」，鑑於東九龍有不少企業進駐，會令用家及投資者對區內住宅有一定需求。該盤於今日開放示範單位予公眾參觀。

發展商提供一二按

價單顯示，首批價單共有205伙，實用面積由452至862方呎，包括一房至三房戶，主打兩房戶，佔140伙。首批單位折實價733.2萬元至1,590萬元，折實呎價15,532元至19,345元。首批205伙的價單市值26.62億元，發展商提供最高80%一按，貸款期最長25年；另亦提供30%二按。

觀塘區對上一個新盤要追溯至2013年同系的觀月·樺峯，當年首批90伙平

均呎價為12,368元，目前二手呎價約1.84萬元。而東九龍新盤則為今年9月九龍建業(0034)旗下油塘海傲灣首批130伙，折實平均呎價19,913元，貴絕油塘，惹人注視油塘海傲灣會否因而減價促銷。

傲瀧標售2伙四房戶

此外，新世界(0017)旗下清水灣傲瀧加推2伙全新裝修四房戶招標發售，其中首度推出的連裝修天台三複式戶為D座P1(1樓至3樓及天台)，單位實用面積2,614

凱滙1期首張價單資料

單位數目	205伙
實用面積	452至862方呎
訂價	922.3萬至1,999.7萬元
平均呎價	21,871元
最高折扣	20.5%
折實價	733.22萬至1,589.76萬元
折實平均呎價	17,388元

製表:記者 梁悅琴

平方呎，另連622呎天台。至於第12座地下B單位的花園特色戶亦連裝修，單位實用面積1,730平方呎，連1,084花園。

趙國雄料明年樓價跌三成

對於明年樓價走勢，言人人殊。被譽為「樓神」之長實(1113)執行董事趙國雄日前向媒體表示，預計明年樓價可跌25%至30%。不過，利嘉閣總裁廖偉強則認為，明年樓價先跌後升，最終錄得5%升幅。

趙國雄稱，他們看到中美貿易戰對經濟負面影響難免，去年便大手沽出住宅新盤，套現500多億元，創歷來紀錄。他認為明年經濟會較今年更差，明年樓價可跌25%至30%。

二按及納米樓高危

趙國雄表示，今年集團沒有開售大型全新樓盤，但去年以402億元沽出中環中心的資金可在今年入賬。他又估計，中美貿易戰對樓市影響明年更明顯，尤其已承造二按及納米樓更是高危。

廖偉強表示，目前本港樓市需求仍然強勁，加上預料息口只會緩慢上升，預期本港明年樓價將先跌後回升，全年錄得5%升幅。

財經短打

中環商廈租金連續4年冠全球

仲量聯行昨日發表2018年第4季報告，顯示香港中環寫字樓每年每呎租賃成本(包含租金、稅款和管理費等)達到338美元，相等於每方呎月租220港元，連續4年高踞全球榜首，並且較次位紐約市中心212美元，高出59.4%；較第3位倫敦西區195美元，高出73.3%。

每月呎租220元高紐約6成

仲量聯行香港研究部主管馬安平表示，香港作為亞洲金融中心樞紐，中環仍然是最重要金融區。惟中環寫字樓空置率偏低，推動該區寫字樓租金節節向上。現時大部分企業選擇轉向香港非傳統核心區寫字樓市場，於2018年第三季度，逾半數新成交寫字樓租賃個案位於非核心區，其中以港島東及九龍東最受歡迎。

1個月拆息連升7日破2厘

受到多隻新股同時招股集資，以及年尾銀根需求殷切，本地銀行同業拆息繼續全面挾升。隔夜錢報0.86071厘，升10.6點；1個月期報2.04286厘，升18.7點，已是連升7日，亦是9月28日以來首次升穿2厘；3個月期報2.21036厘，升7.78點。而港元則受到美元轉強，回軟至7.81水平，於下午5時30分報7.8114元，早市曾高見7.801元，但很快向下滑落，最低見7.8120元。

傳滬倫通揭牌延至聖誕後

《第一財經報》昨日報道，原定於下周五(14日)在倫敦交易所舉行的滬倫通揭牌儀式臨時通知取消，預計可能推遲至聖誕節後。報道說，推遲原因與下周二(11日)英國國會「脫歐」表決而導致技術問題有關。據悉，首相文翠珊提出的「脫歐」協議在當地議會通過面臨巨大阻力，未必順利通過。

共享流動辦公空間月租三千

順騰國際(0932)主席陳恩德創辦的共享空間品牌御一空間，繼10月第一個辦公室開幕，位於觀塘1亞太中心的第二個辦公室昨日正式開幕。新辦公室共有3層，樓面面積約2.6萬平方呎，預計提供最多92個小型辦公室，共510個座位。觀塘辦公室可為租戶度身安排，例如房間大小可按租戶需求劃分，租期亦可短至1個月，最低租金的流動辦公室月租3,000元。一層辦公室有寬敞空間，供租戶舉行不同類型的活動，有助連結其他企業。

信置2億奪長沙地 高預期七成

長沙嶼南道兩幅住宅地資料

332地段	766號	765號
揭標日期	10月30日	12月5日
地盤面積	59,235方呎	28,977方呎
可建樓面	23,692方呎	11,582方呎
中標價	1.6億元	2.03889億元
(樓面地價)	6,753元	17,604元
市場估值	2.6億至4.7億元	9,266萬至1.158億元
(樓面地價)	1.1至2萬元	0.8至1萬元
標書數目	6	12
中標財團	盛裕興業	信和置業



信置成功投得長沙住宅用地(紅框內)。

地政總署昨日宣佈，於上周五截標的大嶼山長沙嶼南道765號住宅地，由信和置業(0083)以2.03889億元最高標價奪得，相等於樓面地價每方呎17,604元，不單較10月底揭標的766號地皮高出1.6倍；並且較市場估值高出76%。

樓面地價1.7萬 建洋房大宅

信置昨晚表示，將會興建洋房大宅，配以1.9萬方呎花園。市場人士估計，該個項目座擁無敵海景，相信落成後每方呎售價超逾3萬元。

該幅地皮位於大嶼山長沙嶼南道丈量約份332段765號，於上周五截標時接獲12份標書，

地盤面積28,977方呎，可建樓面面積最多11,582方呎。剛於10月30日，另一幅長沙嶼南道766號地皮，由私人財團盛裕興業以1.6億元投得，每方呎樓面地價6,753元。換言之，信置中標呎價高出1.6倍。而較市場估值9,266萬元至1.158億元，高出最少76%。

信置副主席黃永光昨晚表示，該塊地皮位處南大嶼風景宜人地段，長沙海灘咫尺之內，更簇擁南中國海遼闊無際的美景，是一塊上佳地皮。黃永光說，他們計劃興建兩層向南洋房大宅，建築設計將注入綠化元素，配以偌大19,000平方呎花園。