

跑道區最平新盤登場

啟德海灣折實 1.97 萬首推 208 伙

【香港商報訊】記者蘇尚報道：新一份施政報告公布前夕，有發展商大折扣推盤！嘉華(173)、會德豐及中海外(688)合作發展的啟德跑道區 18 個月樓花啟德海灣 1 期，昨日公布首批 208 伙價單「明益買家」登場。計及建築期最高 20% 直減折扣加 3% 回贈計，單位折實均呎 19798 元，為繼 2017 年 5 月建灝地產以折實均呎 17888 元推出位處啟德內陸地段的天寰後，約 6 年半以來啟德最平首推單位折實均呎。

啟德海灣 1 期單位總數達 1017 伙，為今年以來最大規模的市區全新樓盤。首張價單的 208 伙涵蓋一房至三房戶，價單售價 740.9 萬元至 1832 萬元，價單呎價 23179 元至 31263 元。若扣除建築期最高折扣 20% 以及提前付清樓價現金回贈 3% 後，折實價 575 萬元至 1421.6 萬元，折實實呎 17987 元至 24260 元。入場單位為第 2B 座 1 樓 F 室，一房開放式廚房戶，實用 307 平方呎，折實價 575 萬元，折實實呎 18730 元。

望貨如輪轉

嘉華國際營銷及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，首批單位以「明益買家價」登場，期望以優惠價達至貨如輪轉的效果，今日(25 日)將開放設於北角渣華道 191 號嘉華國際中心的示範單位予 VIP 參觀。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀則稱，樓市過去受息口影響，惟市場已逐漸消化有關因素，之後陸



啟德海灣首張價單涉 208 伙，其中 150 個兩房單位，53 個為一房單位。

續推出的新盤有望帶動市場氣氛，本季樓價料平穩，成交量按季增加。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，啟德海灣位處啟德跑道區臨海地段，加上發展商以「不計成本，明益買家」的策略推出首張價單，相信會搶去市場焦點。他又指出，項目租務回報可達 3 厘水平，有望吸引不少投資者捧場。

地皮價平絕跑道區

翻查資料，近年啟德跑道區曾以價單方式推兩新

盤，分別為會德豐財團的 MIAMI QUAY 1 及中國海外(688)的維港 1 號，各涉及 130 伙及 212 伙，折實均價分別為 22452 元及 22977 元。換言之，今次啟德海灣第 1 期折實均價較跑道區新樓低 11.8% 及 13.8%。

啟德海灣平價推售有其原因，項目所處的啟德第 4A 區 1 號地皮，每呎樓面地價約 1.2 萬元，平絕啟德跑道區。2019 年 7 月，啟德第 4A 區 1 號批出，屬於跑道區批出的第 9 幅住宅地，總地價約 127.3 億元，每呎樓面地價 11842 元。對比 MIAMI QUAY(每呎地價 14502 元)及維港 1 號(每呎地價 13523 元)，低 12% 及 18%。

仲量聯行：豪宅樓價明年續受壓

【香港商報訊】仲量聯行最新發表的《香港住宅銷售市場綜述》報告指出，今年上半年豪宅價格升幅已全數在第三季抵銷，即使港府或會在施政報告中放寬冷卻樓市措施，但當前環球宏觀經濟環境困難及不明朗前景，豪宅價格料仍將進一步下跌，今年最多挫 5%，並在明年再跌約 5%。

仲量聯行項目策略及顧問部資深董事李達峰表示，市場普遍預期港府將於短期內放寬冷卻樓市措施。然而，減免部分或全部印花稅，都難以將豪宅樓價轉跌

為升，而是僅能令價格跌幅收窄及帶動交投。

報告提及，儘管賣家迅速調整叫價，但豪宅市場仍未見到買家轉趨活躍。今年第三季售價 2000 萬元或以上的住宅成交量，按季顯著減少 52%。由於很多本地買家的財富受到金融投資表現欠佳所影響，買家提升居住質素的需求明顯放緩。

瑞銀：中小地產商或需減價套現

另外，瑞銀在報告中將今年本港樓價預測下調到持

平至上升 5%，明年樓價再跌逾 10%，以反映中小型發展商高負債風險，以及高息環境維持更長時間。

該報告指稱，本港 17 間中小型上市地產發展商當中，10 間的淨負債比率超過 50%，截至今年 6 月底持有 1.45 萬個未售單位，這些高槓桿地產發展商可能要以低價沽貨，以刺激銷量及加快現金流轉。因此，即使當局推出樓市放寬措施，樓價升幅亦會受限。在美國聯儲局開始減息之前，住宅樓價難以顯著復蘇。

大灣區藝術展覽系列「創><藝互聯」

第二輪第五個展覽「石矢森林」在肇慶舉行

【香港商報訊】大灣區藝術展覽系列「創><藝互聯」由康文署主辦，藝術推廣辦事處及香港設計師協會共同籌劃，深圳市前沿藝穗藝術中心協同策劃，推出第二輪第五個展覽「石矢森林」由即日起至 11 月 12 日在肇慶市博物館舉行。在展覽中香港藝術家陳鈞樂和設計師荆培育從截然不同的角度出發，以風格迥異的藝術創作演繹內心隱蔽的風景。

每個人心目中皆有一座理想的居住城市，有些人喜歡現代化的高樓，也有人喜歡處處綠草如茵。是次展覽的藝術家陳鈞樂熱愛大自然，在觀察原野生態期間，看出城市隱秘的一面，以及自身和社會的縮影，從而取得靈感進行《流浪者之歌》這系列創作。他以細膩的工筆線條勾勒景致怪變的森林，幻想從蜘蛛牽絲隨風飛蕩的視角四望，把樹木上的歲月痕迹、天氣變幻、以至昆蟲的動態等扣連對城市生活的聯想，期望能如飛天蜘蛛勇於穿越未知風景。

另一位設計師荆培育則把觀察的視線轉向煩囂的城市，凝視被忽略的角落，在大多數人習以為常、堆積街邊的棄置物中，發現另一種解讀城市的方式。他以當代塗鴉風格創作《雨後，似有彩虹》，意念源於那些在街角被遺忘的膠袋。他把它們轉化為彩色氣球，呈現內心雨後彩虹的景象，表達他的人生感悟和生活期盼。



設計師荆培育的作品《雨後，似有彩虹——早晨、晚安》。



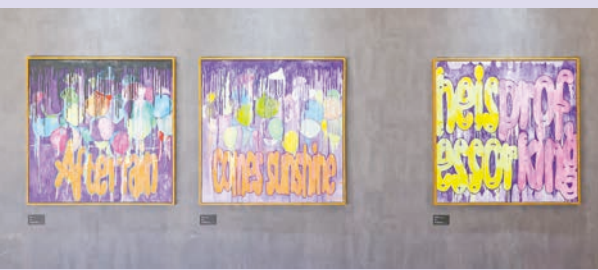
設計師荆培育以當代塗鴉風格創作，表達他的人生感悟和生活期盼。



藝術家陳鈞樂的作品《流浪者之歌》。

從森林的靜謐到城市的紛紛揚揚，觀眾可隨意遊走於其中，想像生活的無窮可能。

從森林的靜謐到城市的紛紛揚揚，觀眾可隨意遊走於其中，想像生活的無窮可能。



設計師荆培育的作品《雨後，似有彩虹——雨後、天晴》及《他是荆教授》。

藝術家陳鈞樂善用富有節奏感的線條建構細緻嚴謹的畫面，呈現趣味盎然的異想世界。



大灣區藝術展覽系列「創><藝互聯」推出第二輪第五個展覽「石矢森林」由即日起至 11 月 12 日在肇慶市博物館舉行。

展覽日期：即日起至 11 月 12 日(星期日)

地點：肇慶市博物館

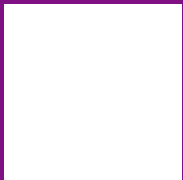
地址：肇慶市端州區十字路 5 號

開放時間：上午 9 時至下午 5 時半(下午 5 時停止入館)(星期二至星期日)

逢星期一閉館(公眾假期除外)

場地支持：肇慶市博物館

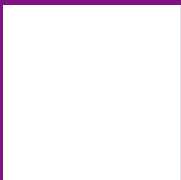
石矢森林



有關各展覽詳情及最新資訊，請密切關注藝術推廣辦事處網頁。



追蹤「距地藝術」臉書專頁



微博專頁