

暴力衝突業主心慌 睇樓客縮沙 元朗樓現劈價潮 YOHO系減價近半成

元朗減價成交或放盤個案參考						
單位	實用面積(方呎)	原叫價(萬元)	呎價(元)	成交價或最新放盤價(萬元)	呎價(元)	變化(%)
溱柏3座高層F室	595	780	13109	720(放盤)	12100	-7.7
YOHO Town 1座低層G室	393	680	17302	660(放盤)	16794	-3.0
朗屏8號1座低層D室	504	740	14683	720(放盤)	14286	-2.7
尚築低層21室	243	390	16049	370(成交)	15226	-5.0
PARK YOHO Venezia 5B座高層C室	416	666	16009	640(放盤)	15384	-4.0

大公報記者梁穎賢製表

元朗周日暴力衝突餘震未了，風眼中心的元朗及屯門兩樓市被全面結冰，二手成交「5隻手指數得晒」，並驚現最少5宗減價放盤，減幅最勁達8%；最慘睇樓客又玩失蹤兼縮沙，有母女於區內睇樓多時準備扑槌上車，被元朗暴力衝突嚇到驚惶失措，明言短期不考慮在元朗區置業。

大公報記者 梁穎賢

元朗暴力黑夜嚇窒全城，大部分店舖仍然繼續落閘，區內死氣沉沉，樓市連續兩日大冰河，二手成交疏落，睇樓客更玩失蹤。利嘉閣分行經理陳奕熙稱，元朗自爆發衝突後，睇樓客幾乎全部消失，該行跟進中的兩至三拾客，亦打退堂鼓，其中一對母女積極在區內睇樓多時，已睇中單幢樓好順意一個上車單位，約282方呎，兩房間隔，預算430萬至450萬元之間，埋門準備扑槌之際，突有爆發暴力衝突，兩母女嚇到花容失色，講明短期不會考慮在元朗置業，會另選他區尋寶。

經紀料短期難有外區客

陳續稱，其實住在同區的居民，對該區不太抗拒，但若然是外區客進駐，有其他選擇會將元朗「black list」，短期成交量或會插水，元朗樓價始終較平，是上車客天堂，相信只要稍為落價，同時讓時間淡化衝突，相信對上車客仍有吸引力。即日二手不多，可謂「5隻手指數得晒」。正如陳所指謂，只要肯落價讓步便有成交，區內尚築低層21室，實用面積243方呎，原叫價390萬元，昨日落價至370萬元即成，呎價15226元，減幅5%。

豐景園減逾3%以445萬沽

成交無起色，兼業主人心惶惶，怕遲賣跌價越快。即日亦驚現多宗二手劈價，其中溱柏3座高層F室，實用面積595方呎，原咁價780萬元，昨日手起刀落減60萬元至720萬元，減幅7.7%；YOHO Town及PARK YOHO等亦錄得減價求售。土地註冊處資料顯示，錦田北PARK YOHO Venezia B層一個雙號車位，剛以170萬元蝕讓，較去年10月購入價183萬元，持貨約9個月，未計雜費，帳面蝕賣13萬元，期內跌幅7.1%。此蝕讓是於元朗風暴前。

將廣減15萬連租約沽

另邊廂，美聯營業經理林志堅表示，將軍澳廣場高層C室，實用面積451方呎，單位去年12月以1.75萬元租出，梗約到2020年2月。業主本年5月眼見樓市回升，遂小試牛刀放840萬元測水溫。唯其後本港爆發連串衝突，尤其日前的元朗暴力事件，令全城惶恐，業主見難得有客肯還價，於是二話不說自動落價15萬元，以825萬沽貨止賺離場。業主2010年3月以285萬元買入，持貨9年獲利540萬元，升值近1.9倍。若按目前租金計算，新業主可享2.5厘租金回報。

此外，份屬災區之一的天水圍亦錄低價成交

嘉湖山莊7期10座高層A室，實用面積635方呎，成交價670萬元，呎價10551元，較估值低逾7%。

元朗Napoli加推72伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：社會局勢持續緊張，發展商一於少理照推盤。新地(00016)旗下鄰近風眼區的元朗錦田北PARK YOHO Napoli，加推全新4號價單，涉及72伙，扣除16%折扣，折實平均呎價約15484元，折實入場最平為第26座2樓B室的883.2萬元，實用面積594方呎，呎價約14868元。最貴單位為第25A座18樓A室特色戶，實用面積1203方呎，連207方呎平台及941方呎天台，折實價2059.6萬元，呎價約17120元。

朗濤周六首推238伙

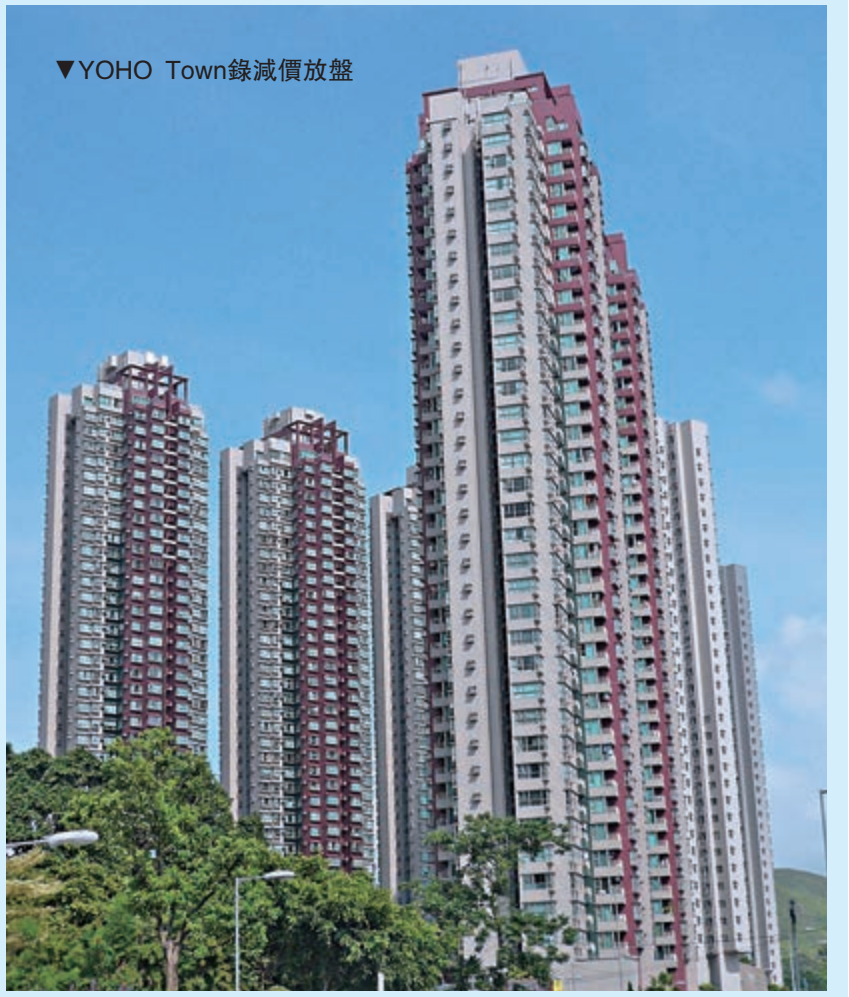
另外，鷹君(00041)大埔白石角朗濤剛上載銷售安排，鐵定本周六（27日）推售238伙。朗濤分A及B兩組揀樓，A組可購最多5伙，其中1伙需是指定單位。B組最多可購2伙。項目今日截票。市傳累收1800票，超額6.6倍。朗濤分A及B兩組揀樓，A組可購最多5伙，其中1伙需是指定單位。B組最多可購2伙。項目今日截票。市傳累收1800票，超額6.6倍。

南津·迎岸開放式呎價挑戰紀錄

恒地(00012)香港仔南津，迎岸加推全新20伙，實用面積172至255方呎，定價479.6萬至732.5萬元，呎價24267至37564元，120天即供折扣維持5%，折實價455.62萬至695.88萬元，折實呎價約23054至35686元。其中29樓C室頂層戶，實用面積195方呎，開放式戶型，連179方呎天台，定



蕭源沽比華利山別墅萊茵道單號屋，持貨約八年，計劃蝕讓約七百八十萬元。



蕭源減至2450萬沽比墅 八年輸780萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：有樓市英雄塚之稱的大埔比華利山別墅，幾乎十買九蝕，無論買家或投資者眼光如何獨到，也擺脫不了樓盤逢買必見血魔咒。土地註冊處資料顯示，前補習天王蕭源，原名蕭志勇(Weslie)，剛以約2450萬元沽出其私人名義持有的比華利山別墅萊茵道單號屋，實用面積2031方呎，5房間隔，買入一直自住至去年搬離上址，其後以2600萬元放盤，最終減至2450萬元易手，呎價12063元，持貨約8年帳面慘蝕約627萬元，計及釐印費及其他雜項開支，估計實際蝕約780萬元。

廉政公署去年落案起訴中文科補習天王蕭源，懷疑他非法取用智能電話，以傳送及接收香港中學文憑考試2016年及2017年中國語文科考試的保密資料及試題。蕭源曾多次「貼中」中文科公開試試題，引起學界關注。其中2007年「檸檬茶」一役，更令外界懷疑考評局試題資料外泄。

雅都花園銀主盤叫價4600萬

此外，西貢鳳秀路的雅都花園2號屋，實用面積1724方呎，淪為銀主盤，叫價4600萬元。另外，西半山寶翠園6座高層A室，實用面積1164呎，同淪銀主貨，咁價2500萬元。



日清主席4168萬購碧瑤灣

【大公報訊】記者梁穎賢報道：社會局勢日趨緊張，大碼豪宅難免一劈。市場消息指出，已故知名會計師陳普芬持有的渣甸山睦誠道12號大屋，實用面積3055方呎，新近以2.2億元沽出，呎價約7.2萬元。成交價較2017年最初叫價3.6億元大劈1.4億元或39%。根據資料顯示，陳普芬於1972年以46.5萬元購入上址，47年來升值逾2億元或472倍。土地註冊處資料顯示，薄扶林碧瑤灣

高層戶連車位，近日以4168萬元易手，呎價約2萬元，登記買家為安藤清隆(ANDO KIYOTAKA)，與日清食品(01475)主席兼首席執行官同名。日清食品是日資人氣即食麵公司，由安藤百福於60年前創立，而安藤清隆則為第三代後人。又據註冊處顯示，港姐朱千雪以1228萬元購入跑馬地山光苑低層D室，實用面積615方呎。原業主2009年以540萬元購入單位持貨10年，帳面獲利688萬元。

鼎新大廈申改建24層高商住大廈

【大公報訊】記者林志光報道：在活化工廈政策下，工廈業主各為所持物業作打算，其中由李氏家族持有土瓜灣鼎新大廈，擬重建作商住用途；星星地產持有的大角咀工廈，則擬盡享政策可增密度的優惠，重建為全新工廈。鼎新大廈位於上鄉道33號，現為一幢10層高工業大廈，樓齡逾60年。地盤面積約4200方呎，土地現規劃為住宅（戊類）。李氏家族剛透過規劃申請，計劃將該工廈重建為1幢樓高24層的商住大廈，2層商舖之上會建住客會所，及20層住宅，提供80伙開放式及1房的小型單位，總可建樓面約3.78萬方呎，單位平均面積約393方呎。另外，星星地產持有的大角咀通州街107至111號德利大廈，樓齡逾32年，現樓高14層。因周邊仍是工商物業為主，土地規劃也可商貿用途，不過，如建商廈，便需補地價，故決定重建為新型工廈，卻可視為商廈出售。該廈佔地約4160方呎，在受惠政府新活化工廈政策下，擬建1幢25層及1層地庫停車場的新式工廈，地積比率高達14.4倍，可建樓面約6萬方呎。

潤地奪啓德地價高3.3%險勝次標

【大公報訊】記者林志光報道：華潤置地(01109)夥保利置業(00119)上月底以逾129億元擊敗5家財團而投得的啟德4C區1號商住地，其中標價僅較次標價略高3.3%。以享維港景為賣點的4C區1號地，地政總署共收6份標書，潤地及保利所組財團，上月以129.16億元奪標，每呎樓面地價約18080元；落敗的財團為長實(01113)、新地(00016)、嘉里建設(00683)、嘉華(00173)夥信置(00083)，以及會德豐地產夥中海外(00688)。地政總署昨日公布其餘入標者的入標價，其中次標及第三標分別是125.01545億元，及111億元，每呎樓面地價各約1.75萬元及15538元，中標價較

之高約3.3%及16.4%。4C區1號地的維港海景，略遜於5月份成交的4C區2號地，前者6份標書的每呎入標價，約由1.4萬至1.8萬多元；而由會德豐地產及新世界(00017)等6家發展商所組財團投得的2號地，其7份標書中，撇去最低標價的一份，其餘6份的每呎入標價由1.57多萬至1.96多萬元，除景觀因素稍有分別的影響外，相信與上月發生修例風波有莫大關係，令財團競投1號地時，採較審慎出價。由於修例風波持續至今非但未有平息跡象，且更趨嚴重，上周截標的啟德4A區1號商住地，僅4家財團入標，為啟德區新低數字，業界相信發展商的出價會更保守，其每呎樓面地價會低至約1.2萬元水平。