

扶正養陰丸 好似 中藥版維他命 每日幫你健康打底

位元堂 位元氣 衛健康

YUE HONG 香港位元堂門市及各大藥房有售。

客戶熱線 2727 8911 www.wyt.com.hk

中環中心車位760萬沽 貴絕全港

投資物業市況兩極化 新界區連環損手

社會局勢略見好轉後又再度惡化，投資物業市況也變化萬千。中環中心一個車位上月以破盡全港紀錄的癲價760萬元易手，買家為內房君豪置業總裁石金禹，旗下擁有資產達400億元；商業核心區車位有價有市，新界車位卻經不起考驗，有投資者連環損手，繼早前蝕讓天水圍嘉湖山莊一個車位後，剛再以流血價103萬元沽出5期單號車位，持貨半年帳面蝕約26%。

大公報記者 梁穎賢

中環中心一個車位上月以破盡全港車位歷史的天價760萬元易手，買家身份曝光。土地註冊處資料顯示，中環中心B1層1023號車位，上月由君豪（中國）有限公司名義買入，公司董事為內房君豪置業總裁石金禹。該車位原由人稱物流張的投資老手張順宜持有，早前放盤800萬元，叫價之高已令市場嚇一跳，最終減價40萬元沽出，減價後仍登上全港最貴車位王寶座。

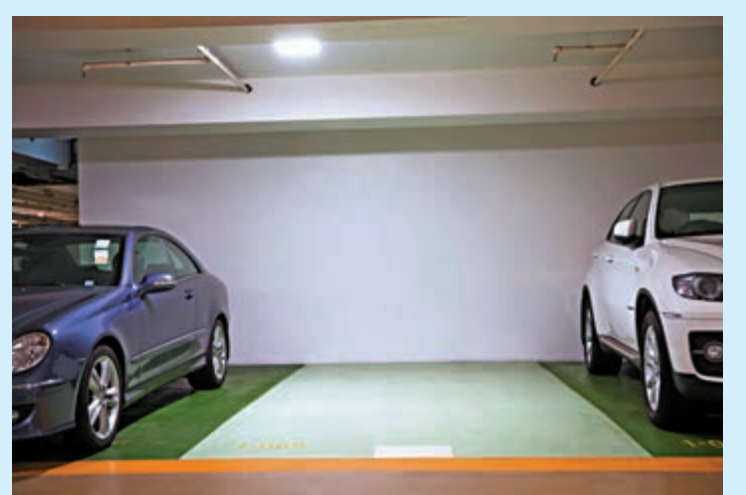
界區車位這種二線投資工具卻經不起考驗，率先跌價。一名持有嘉湖山莊多個車位的投資者連環跌價跳船，其於去年初斥近274萬元買入的兩個車位，尚餘最後一個5期地庫單號車位，剛以103萬元易手，較其購入價140萬元，年半蝕37萬元或26%，計及早前另一個車位蝕32萬元，兩個車位合共套現205萬元，帳面共蝕69萬元或25%。

愛炫美1163呎戶回報1.7厘

另一方面，租金表現也失色。政府放寬9成按揭，不少市民租轉買，加上多個新盤齊齊入伙致供應大增，租金受壓。市場消息指出，荃灣愛炫美2A座中層A室，實用面積1163方呎，四房間隔，原放租3.8萬元（全包），惟放盤逾月無人問津，其後減租至以2.9萬元租出，呎租僅25元，約5000元的管理費則由租客自付，連同管理費一併計算，單位月租低見3.4萬元，是同類戶型近期低價。業主2017年一手入價2087萬元買入，租金回報率僅得1.7厘。

嘉湖車位投資者劈價跳船

據網上資料顯示，君豪置業從事地產及酒店等業務，有指旗下擁有資產達400億元。石金禹頗活躍於本港物業市場，其本身亦是中環中心業主，2017年斥7.38億元購入79樓全層物業，呎價約5.59萬元，創當時全港最貴商廈呎價紀錄；同年起曾豪擲近18億元購入亞洲樓王的山頂Mount Nicholson三間洋房。局勢發展難以捉摸，樓市頃刻間也變化萬千，核心區車位被捧到上天，然而新



▲樓市狀況頃刻變化，核心區車位被捧到上天，如中環中心（左圖）車位就在淡市中錄得破頂成交。然而新界區如天水圍持有多个車位的投資者，先後蝕沽求離場

主要二手昨日成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
粉嶺碧湖花園5座頂層戶	1006	1130	11233	屋苑首破千萬
粉嶺華明邨康明樓中層6室	544	500(自由市場價)	9191	北區歷來第3貴
南昌站匯豐III6座低層A室	1221	2980	24406	買家為李桂榮，與青島啤酒前董事長同名
將軍澳茵怡花園5座高層B室	473	480(居二市場價)	10148	累減10%
屯門寶怡花園2座高層D室	480	528	11000	累減42萬元

大公報記者梁穎賢製表

碧湖天台戶首衝破千萬 屋苑新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市陰晴不定，造價忽高忽低。粉嶺碧湖花園成交價首度突破千萬元，天台戶剛沽1130萬元破盡屋苑歷史新高；另同區華明邨自由市場剛錄得500萬元成交，為北區歷來第三宗樓價達5球的公屋。

世紀21奇豐物業花都廣場分行經理邱巧明表示，碧湖花園5座頂層戶，實用面積1006方呎，3房套房連天台。單位放盤長達2年半，原叫價1350萬元，業主不得不降價吸客，最終累減220萬元，減幅逾16%，沽1130萬元，呎價11233

元。原業主2010年1月460萬元買入，持貨逾9年帳面獲利670萬元，升值1.4倍。消息指出，粉嶺華明邨康明樓中層6室，實用面積544方呎，剛以自由市場價500萬元易手，為北區第三宗樓價見500萬元的公屋，創區內公屋今年新高價。

山水盈低息低首期按揭攬客

【大公報訊】路勁基建（01098）旗下元朗錦田北山水盈，落實周五首輪發售，售樓處位於佐敦莊士敦倫敦廣場，亦即尖沙咀警署對面，屬示威高危險地區，發展商稱已為當日開賣做好準備。另項目中原按揭及經絡按揭引入低息及低首期按揭優惠。

山水盈剛過去周一已上載銷售安排，鎖定本周五首輪發售82伙（67伙價單形式公開發售、15伙招標形式發售）。路勁銷售及市場推廣總監鍾彩玲稱，項目截至昨晚累積逾200張入票，以首批發價單的67伙計，超額認購2倍，入票客源70%來自新界區，並以換樓客為主。對於社會局勢動盪不安，項目售樓處又位於高危險地帶，鍾直言，集團已就開售當日情況做足準備，並以安全為主要考量。至於會否擔心局勢影響銷情，她認為政府放寬9成按揭已

起啟動換樓作用，近期大碼成交明顯增多，山水盈以換樓客為主，直接受惠有關政策，對銷情樂觀，並預計今年樓價會有5%升幅。

項目獲中原按揭提供低息及低首期按揭計劃。中原按揭董事總經理王美鳳稱，買家可獲全期按揭最低H（一個月拆息2.32厘）加1.24厘，另有1.5%現金回贈；另會提供最高8成按揭，全期息率低至P（5.25厘）減2.5厘，最高可獲0.5%現金回贈。另經絡按揭轉介亦提供類似計劃。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指出，受惠政府上月中放寬9成按揭，樓市轉旺，本月首11日一手已錄逾1200宗成交，啟動換樓鏈，山水盈價錢吸引具競爭力，預料本周五公開發售的67伙可沽清；該行亦有約3拾客對招標單位感興趣，有意入標。

暴亂衝擊 本月新盤錄10宗撻訂

【大公報訊】社會局勢再度惡化，一度「食正」上月中施政報告放寬9成按揭轉旺的樓市，又埋下暗湧。上月中後銷情轉熾的新地（00016）元朗錦田北PARK YOHO Napoli錄得1宗交易未有進展，買家9日輪逾57萬元訂金，本月至今新盤已錄約10宗撻訂。

新地旗下已屆現樓的Napoli，發展商承着上月中放寬9成按揭新招促銷有效，至今售約60伙，唯其中一伙成交沒有進展。根據成交紀錄冊顯示屋苑27B座7樓B室，實用面積718方呎，本月3日簽署臨時買賣合約，成交價1135.17萬元，呎價15810元，惟買家簽署約後9日無再簽署正

式買賣合約，成交紀錄冊顯示為交易未有進展，預料連發展商沒收樓價5%定金。據一手住宅物業銷售網及市場人士統計，11月至今，新盤市場已錄得約1200宗成交，而撻訂個案則錄得約10宗，只佔不足1%。除Napoli外，佳明集團（01271）旗下青衣明翹匯，亦錄得3宗撻訂。

大角咀項目縮則 每層擬建30伙

【大公報訊】記者林志光報道：新盤劃房能手的恒地（00012），再次為旗下大角咀角祥街項目縮則，將平均單位面積縮減至約318方呎，應是項目獲批發展以來的最細平均單位面積，可建單位增近1.1倍至636伙。

恒地多年前已統一角祥街25至29號大志工廠大廈的業權，之前曾獲批准寫字樓，近年則改為住宅發展，且向城規會提出不同發展方案。最新便是現向城規會申請，以9倍商住地積比率，擬在2層地庫車場、3層商場及1層住宅會所之上，興建22層住宅的1幢商住大廈，除頂層外，其餘每層有30個單位，共提供636個中小型單位。當中開放式單位佔約168伙，1房單位有378伙，其餘是兩房以上的單位，以住宅樓面約20.21萬方呎計，平均單位面積約318方呎。

根據紀錄，恒地2016年便就該重建項目，獲批准1幢26層高商住大廈，提供約

587個單位，平均面積約349方呎。前年底再獲通過的發展方案，是擬建520個單位，平均面積約389方呎；恒地去年就該方案作輕微修訂，擬興建較大面積單位，令可建單位降至304伙，平均面積約665方呎。換言之，今次最新的發展計劃，單位面積較之大降約52.2%，單位量則增近1.1倍。

不過，去年底恒地亦曾就該項目，向城規會申請提高住宅比率，由7.5倍加至8.4倍，可建住宅樓面約22.64萬方呎，平均單位面積約277方呎，惟因較多反對意見而撤回。

此外，據土地註冊處資料顯示，粉嶺安樂門街15號工廠於上月底以1.5億元成交，新買家為寶麗光有限公司，董事包括鄭兆權等為捷和實業相關人士。

▶恒地多年前已統一角祥街25至29號大志工廠大廈的業權，近年多次更改發展方案



十大屋苑買賣登記200宗 五個月高位

【大公報訊】持續多月的修例風波，部分業主叫價態度軟化下，成交增多，令上月二手住宅成交增加。其中十大屋苑上月的二手買賣合約登記有200宗，是5個月的高位。

中原地產研究部統計，十大藍籌屋苑的上月的二手買賣合約登記按月彈升61.3%，是今年5月份350宗後的高位。所涉登記金額約16.04億元，按月上升約73.8%。該10個屋苑中，登記量最多是天水圍嘉湖山莊，有43宗，其次是沙田第一城、紅磡黃埔花園及鯉魚涌太古城，各錄40宗、25宗及23宗。該行認為，由於上

月施政報告中放寬按揭計劃的樓價上限，進一步刺激買家入市，相信本月十大屋苑的登記量仍會上升。

另邊廂，美聯物業房地產數據及研究中心統計顯示，上月二手公屋註冊登記約71宗，按月上升57.8宗，登記金額約1.91億元，按月亦升約57%，兩者均是4個月的高位。其中登記最多的青衣長安邨、屯門山景邨及藍田德田邨，均錄6宗。不過，據利嘉閣統計，50個大型屋苑在過去兩周的成交量已連續下跌，合共只約268宗，在現時社會動盪加劇下，本月交投量會持續下滑，故下月的登記量便會倒跌。