

佳兆業爆冷35億勇奪屯門住宅地

屯門住宅地皮資料

地點	屯門青山公路青山灣地段
地段	屯門市地段518號
用途	住宅(乙類)
地盤面積	逾14.57萬方呎
地積比率	4倍
可建樓面	逾58.28萬方呎
成交價	35億元
每呎樓面地價	6005元
標書數目	共16份
買家	佳兆業

大公報記者林志光製表

【大公報訊】記者林志光報道：數年前幾乎陷債務危機的佳兆業(01638)，近年漸回正軌，去年底更重新出擊爭逐本港官地，終以35億元摘得屯門住宅地，屬預期之內，市場估計總投資約60億元。

該幅上周截標的屯門住宅地，緊貼屯門公路，附近有國際學校，兼享青山灣海景，故上周五截標時，吸引16家本地及內地發展商入標，反應不俗，市場對此地的估值約29至38億元之間。

地政總署今次突加快開標步伐，昨公布由佳兆業旗下海琪有限公司，以最

高標價的35億元奪得此地。以此地可建樓面約58.29萬方呎計，每呎樓面地價約6005元。

每呎樓面地價6005元

事實上，佳兆業上月底爭奪渣甸山大坑道豪宅地失敗，昨日終以爆冷姿態，擊退本地多家大型發展商，首嘗港地滋味。

佳兆業傳媒及投資者關係部總監蔡晉表示，今次是公司首次在港投得地皮發展；認為中標價合理，該地地理位置有優勢，經高速公路可連接大灣區，而



公司對本港未來樓市前景樂觀，仍會繼續在港物色土地發展。不過，因此地發展正在設計中，只稱會興建受市場歡迎的單位，同時未有透露項目的總投資額。

萊坊執行董事林浩文表示，此地周

邊缺少商業及生活配套設施，地皮形狀不規則，剪裁上有一定難度，不過部分單位應可享海景，相信發展商也會以市場較接受的中小型單位為主，預計總投資約55至65億元之間，落成後的料每呎售價約1.4萬元。

豪宅掙貨潮 天匯特色戶蝕近億

峻弦天池屋8600萬沽 搵七年慘蝕1200萬

本港政經前景未明朗，劈價蝕讓主導二手市場，繼西半山天匯有特色戶蝕近億賣出後，九龍區特色戶亦錄損手。七年前以近1億元售出、身價貴絕牛池灣的峻弦複式天池屋，現劈價至8600萬元掙售，賣方慘蝕逾1200萬元離場。

大公報記者 林惠芳

近期二手跌勢蔓延至豪宅，數年前被捧上天價的特色單位，身價明顯萎縮。據土地註冊處資料，峻弦1座頂層A室複式天池屋，實用面積3555方呎，天台附設泳池和按摩池，剛登記以8600萬元連3個車位易手，實呎24191元，原業主於2013年4月以9342萬元向發展商買入，迄今仍是牛池灣最貴樓王，現持貨近7年蝕賣，帳面貶值742萬元，若連同釐印費及佣金等支出，料實蝕逾1200萬元。區內代理透露，該物業早於2017年尾放盤，最初叫價1.38億元，至2018年降至1.18億元，最終累減5200萬元才獲承接。

宏福多次降價至失守千萬

最近天價特色戶蝕不停，日前，西半山天匯極高層B室，實用面積4664方呎，消息指僅以2.95億元易手，實呎63250元。原業主於2015年以約3.92億元入市，帳面貶值9700萬元，連使費料蝕逾1.1億元，屬近年最大宗蝕讓個案。去年搶至逾千萬、貴絕全港夾屋的青衣宏福花園，樓價失守千萬兼創10個月新低。中原地產高級分行經理楊麗珍表示，宏福花園1座低層D室，實用面積712方呎，採3房間隔，享海景及運動場景，原業主於去年7月放盤，叫價1100萬元，其間因應市況多次下調叫價，最近盡盡快賣樓過新年，大幅減至950萬

元，議價後終以928萬元成交，實用呎價13034元，造價屬同類單位10個月新低，原業主於2009年以339萬元連地價買入，帳面升值1.7倍。她表示，青衣二手交投仍然緩慢，睇樓客以探盤為主，該區本月暫錄13宗成交，指標屋苑盈翠半島及灝景灣仍未「發市」。

大型屋苑輪流抽水。香港置業營業經理張智麟表示，單位為荔枝角美孚新邨吉利徑3號低層A室，實用面積685方呎，採3房2廁間隔，望橋景，原業主3個月前以850萬元放盤，最終減價至795萬元成交，實呎11606元，料為屋苑同類單位逾半年來首次失守800萬元。

鯉魚涌太古城再錄低價成交，美聯高級分行營業經理吳肇基透露，太古城耀星閣中層E室，實用面積503方呎，剛減至1000萬元易手，實呎19880元，比樓下低層同室去年11月作價便宜30萬元。

尚巒離奇低價460萬轉手

另外，大坑單幢樓尚巒離奇低價轉手。據土地註冊處資料，該廈低層D室，實用面積384方呎，上月僅以460萬元轉手，實呎僅11979元。代理透露，該單位於去年11月以2.3萬元租出，但並未於市場上放售，參考市價最少800多萬元，直言「460萬一定是不正常成交」，不排除是私人友好轉讓。

御龍山商場連租約標售

【大公報訊】由信置(00083)及港鐵(00088)持有的火炭御龍山商場，現再以招標方式，以現狀及連租約出售，下月21日截標。

御龍山商場位於樂景街28號，樓高兩層，總建築樓面約28771方呎，連同9個商業車位，一併委託仲量聯行公開招標出售。根據資料顯示，信置等於2018年曾招標出售該商場及車位，當時的意向價約8.5億元，並同時披露租客有大家樂、屈臣氏等，月租收入約200萬元。

另中原工商舖副分區營業董事雷耀能表示，灣仔譚臣道114號廣亞大廈一低層全層單位，面積約1900方呎，



▲御龍山商場總建築樓面約28771方呎

業主以意向價約2100萬元交吉放售；該單位同時向市場招租，意向呎租逾20元。該單位向莊士敦道有一列窗戶，可作戶外廣告宣傳，業主亦於去年曾翻新單位。

美聯商業營業董事李鎮麟表示，上環蘇杭街23號永昌商業大廈一低層單位，面積約1011方呎，業主以意向價約1400萬元交吉放售。業主已將單位分間為兩個獨立部分，既可自用，又可出租。

堅道診所地舖逾1324萬沽

舖價持續調整，半山民生地段亦難倖免，堅道一個診所地舖舖以1324.8萬元易手，低市價約10%。

盛滙商舖基金管理創辦人李根興透露，半山堅道120號海雅閣地下3號舖，建築面積約650方呎，剛減價至1324.8萬元易手，比叫價下調155.2萬元，造價比市價平均約10%。據悉，舖位現租客為西醫診所，租金4.15萬元，回報率約3.75厘。原業主於2006年以408萬元買入，持貨約14年，帳面獲利916.8萬元，舖位升值2.2倍。

舖價調整吸引資深投資者入市。據土地註冊處資料，旺角怡安閣2個地舖，分別各以4400萬元成交，買家均以公司名義購入，公司董事為亮碧思總裁黃樹雄。



▲天匯市傳有大單位帳面蝕近億元轉手



▲沙田好運中心2房優質戶短短半年跌價16%

近日二手矚目低價成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	實用呎價(元)	備註
牛池灣峻弦1座頂層A室複式天池屋	3555	8600.00萬	24191	原業主持貨7年連使費料蝕逾1200萬元
西半山天匯極高層B室	4664	2.95億	63250	原業主持貨5年連使費料蝕逾1.1億元
沙田好運中心棕林閣高層G室	326	519.30萬	15929	比高2層H室同呎戶半年前售價急挫16%
青衣宏福花園1座低層D室	712	928.00萬	13034	屋苑3房戶近10個月樓價新低
荔枝角美孚新邨吉利徑3號低層A室	685	795.00萬	11606	屋苑3房2廁戶型逾半年新低價
鯉魚涌太古城耀星閣中層E室	503	1000.00萬	19880	比低層同室去年11月作價便宜30萬元

大公報記者林惠芳製表

好運中心細戶半年貶值一球

【大公報訊】記者林惠芳報道：中小型單位低價成交此起彼落，沙田好運中心有2房優質戶於48小時內劈價7%賣出，造價僅519.3萬元，比樓上同類貨半年前造價平近「一球」。

去年上半年獲上車客瘋狂高追的細單位，樓價升得急也跌得狠。消息指，沙田好運中心棕林閣高層G室，實用面積326方呎，單位向南，望開揚景，屬屋苑的優質戶型，原業主於上周六以560萬元放盤，不足48小時即劈至519.3萬元售出，減幅逾7%，折合實用呎價15929元。

值得留意，位於今次成交單位高2層的H室，面積一樣，單位向北，於去

年6月樓市破頂潮之下，獲買家以618萬元高價承接，如今低2層兼且向南戶，樓價只需519.3萬元，意味H室於短短半年間貶值最少98.7萬元，樓價跌幅達16%。

南津·迎岸月租低見8500元

納米樓租金抽水，新入伙的香港仔南津，迎岸，月租低見8500元，平絕近年入伙的港島私樓。同時，大型屋苑租金連跌5個月，上月平均呎租錄35.2元，創近29個月新低。

近年租金跌勢持續，納米戶首當其衝。新入伙的南津·迎岸，消息指，該廈低層F室，實用189方呎，開放式

間隔，原以9500元放租，現以8500元租出，較上月9000元低位進一步回落，租金料平絕港島區近年入伙私樓，折合實用呎租約45元；以單位2018年買入價369萬元計，回報2.76厘。

大型屋苑租金持續回調。據中原地產新簽租約統計，12月份全港107個大型屋苑實用面積平均呎租錄35.2元，按月跌2.1%，創近29個月新低。因農曆新年同樣為租賃市場淡季，相信租金持續將會下調。事實上，大型屋苑租金從2019年8月起進入調整階段，由37.9元連跌5個月，累計回落約7%。

WEST PARK首批30伙 春節前推售

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市偷步乍現小陽春，再有新盤趕農曆年前推。興勝創建(00896)旗下翻新成住宅的長沙灣WEST PARK，預告數日內開價，首批約推30伙，9成低過1000萬元。另恒地(00012)西半山THE RICHMOND昨首日收票，市傳收逾50票，超額認購。

興勝項目管理董事周嘉峯指，WEST PARK可望於數日內開價，首批擬推30伙，價格將參考南昌站上蓋同面積單位，並預告首批逾9成單位售價千萬有找，可受惠9成按揭，可望趕及農曆年前即下周發售。現樓示範單位亦會於日內開放。項目總共63伙，戶型由1至3房，特色戶佔4個，單位實用面積由333至493方呎。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總



▲周嘉峯(左)稱WEST PARK可趕及春節前發售。陳永傑指樓市小陽春已偷步出現。

裁陳永傑表示，據市場及一手成交紀錄冊資料，今月頭10日一手成交已逾800宗，比上月交投多4成。社會氣氛以及中美貿易戰轉趨緩和，整體樓市交投回勇，睇樓情緒回升，市場小陽春已偷步出現，預料全月一手成交可達1500宗

，按月大幅反彈。

西半山新盤首日收約60票

另一個會於農曆年前開賣的新盤THE RICHMOND，昨日首日收票，市傳即日收約60票，相對首批30伙已超額認購一倍。

此外，佳明(01271)旗下青衣明翹匯連沽2伙花園特色戶。佳明集團營業及市務總監顏景鳳表示，該兩伙為1A座1樓E室，實用面積278方呎，成交價578.1萬元，呎價20795元；另一伙為2座1樓G室，實用面積278方呎，成交價520萬元，呎價18705元。

至於中國恒大(03333)旗下屯門掃管笏恒大·瑋瓏灣，截至前日累售達400伙，佔可售單位逾7成，套現近20億元。