

特色戶逆市破頂 瓏門呎價三萬

單位連天台車位3500萬沽 換樓客接貨

樓市好淡因素角力，屯門瓏門一伙頂層特色戶以呎價近3萬元易手，貴絕新界西北二手分層住宅；惟九龍市區卻連錄2宗低價，其中九龍站濠日居低市價22%賣出；西九龍御金·國峯更跌至1.6萬元呎，平過新界多區私樓，創屋苑逾2年呎價新低。

大公報記者 林惠芳

踏入2020年，多個豪宅項目頻錄蝕讓成交，惟個別罕有放盤的特色戶卻獲買家高追。消息指出，瓏門2座頂層一伙連天台特色戶，單位實用面積1173方呎，設有內置樓梯到達天台，天台面積約1014呎，附有按摩池，望屯門市鎮公園兼河景，連1個車位，原業主叫價3900萬元，最近獲區內換樓客洽購，雙方討價還價約1個月後，最終以3500萬元沽出，雖然減幅達10%，但折合實用呎價高見29838元，貴絕新界西北區二手分層住宅，即使扣除車位價值約280萬元，單位作價亦達3220萬元，呎價也逾2.7萬元。

濠日居2581萬沽 低估值22.5%

區內代理透露，上述買家為瓏門港人業主，目標買入連天台特色戶作換樓用途，看遍全港多個屋苑後，仍然鍾情瓏門的質素，最終一擲3500萬元購入心頭好。據悉，瓏門同類特色戶只有16伙，業主當年買入價動輒2000萬元以上，目前普遍採惜售態度，只有1伙放盤，為5座頂層連天台，實用面積約1400方呎，連1個車位，索價4500萬元，意向呎價達3.2萬元，意圖進一步推高新界西北樓王紀錄。

反觀，九龍站豪宅呎價平過屯門。消息指出，九龍站濠日居6座極高層F室，實用面積963方呎，以2000萬元賣出，比銀行估價2581萬元便宜22.5%，折合實用呎價僅20768元，平過屯門私樓。

最近連錄損手個案的油麻地御金·國峯，樓價低處未算低。消息指出，該屋苑7座極低層G室，實用面積492方呎，剛以820萬元易手，折合實用呎價僅16666元，創屋苑2017年9月後呎價新低。值得留意，今次成交呎價比新界屋苑便宜，例如將軍澳中心一伙低層384方呎單位，近日以698萬元易手，呎價達18177元。原業主於2012年初以767萬元一手買入，現以820萬平沽，帳面只賺53萬元，單位8年升值不足7%，扣除釐印費等料只賺約10萬元。

宇晴軒4個月跌價5.3%

西九四小龍樓價隨大市向下。消息指出，長沙灣宇晴軒7座極高層F室，實用面積445方呎，望開揚景，剛以800萬元易手，實用呎價17978元。翻查紀錄，同座極高層同室於去年9月作價845萬元，相隔不足4個月，是次成交價回落5.3%。

中原加薪派花紅開心迎新春

【大公報訊】去年物業市場猶如過山車般，下半年成交量萎縮，樓價亦呈跌勢，地產代理生意提早步入寒冬。中原地產透露，該行第四季仍錄得盈利，全線中原地產後勤於第四季可獲發0.14個月花紅，主任級或以上可獲發0.21個月花紅。

總結2019年全年4個季度，中原地產皆錄得盈利，全線中原後勤於2019年全年花紅為1.43個月，主任級以上2.15個月。早前管理層亦通過，2020年中原地產後勤可獲加薪2.5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，2019年屬先甜後苦的一年。中原香港錄得逾49.5億元佣金收入，當中住宅部佣金逾38億元，工商舖錄5億元佣金收入。中原地產香港於去年共促成逾5萬宗租賃及買賣成交，銷售成交金額逾1950億元，繼續蟬聯全港促成最多一手成交的地產代理公司。

展望新一年，中原地產將繼續努力以專業服務，並充分利用中原大平台及大數據，於2020年創造更理想業績。2020年中原香港營業目標50.7億元。



▲英皇集團主席楊政龍（中）率領楊政龍（右）及張炳強，主持英皇好友新春團拜。

英皇今年部署四盤登場 涉180伙

【大公報訊】記者梁穎賢報導：多個發展商今年均進入賣樓高峰期。英皇國際（00163）今年部署4盤登場，涉近180伙，堅尼地城爹核士街及西半山摩羅廟街項目，預計第2季推出；屯門及港島壽臣山洋房項目下半年候命。

認為市場不缺利好因素，息口低及剛性需求大，料樓市穩健發展，樓價料10%波幅上落。

楊政龍：與租戶緊密溝通

兩洋房項目下半年亮相

英皇集團執行董事楊政龍稱，今年部署4盤推售，包括港島堅尼地城、摩羅廟街兩個單幢盤項目，預計次季推出，各提供57與99伙，主打開放式2房戶。

至於屯門大欖提供8座洋房，面積約3200至4800方呎，每戶設有獨立花園、泳池及電梯；夥拍世茂地產主席許榮茂持有的南區壽臣山項目，建有15幢獨立屋，面積約3700方呎至1.1萬方呎，兩洋房項目料下半年登場。

英皇國際執行董事張炳強表示，上述4個新盤將以市價推售，料銷售金額有機會創集團新高。展望後市走勢，張

零售步入寒冬，不少租戶均向業主要求減租，被問及旗下租戶情況時，楊政龍直言，公司因應租戶需求，保持緊密溝通，完約的租戶可商討租金提出調整，而未完約的租戶，會因應情況提供紓緩措施，暫未有租戶退租。寫字樓方面，現時出租率超過九成半，惟預期租金會輕微向下。住宅餘貨方面，屯門小欖珀居至今賣出11座洋房，套現金額接近11億元。

至於投資物業部分，張炳強稱，屯門建發里4號工廈活化預料今年次季落成，總樓面約18萬方呎，預計打造成寫字樓、零售及餐飲的綜合大樓。灣仔駱克道77號樓高29層，樓面面積超過13萬方呎，料打造為甲級寫字樓，預計今年完工。

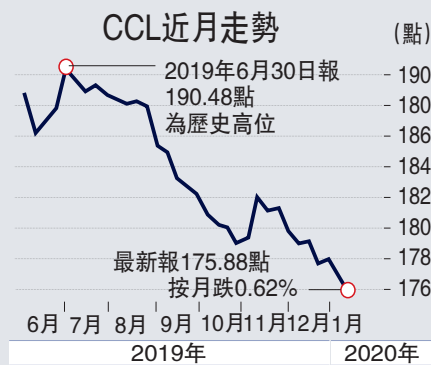
新界西北區三大呎價最貴二手分層住宅

單位	屯門瓏門2座頂層連天台特色戶	元朗YOHO Midtown9座頂層連天台特色戶	屯門瓏門1座極高層B室
實用面積(方呎)	1173	1084	1033
成交價(萬元)	3500	2247	2200
實用呎價(元)	29838	22729	21297

大公報記者林惠芳製表



▶ 屯門瓏門二手呎價撲3萬，逆市破紀錄
大公報記者林惠芳攝



▲港島區二手樓價指數連跌2周，共挫3.5%
資料圖片

CCL創十個月低 中原：未跌完

【大公報訊】記者林惠芳報導：踏入2020年第3周，樓價跌勢未止，二手指數報175.88點，按周跌0.62%，較去年6月高位回落7.7%，創去年3月以來新低。中原地產相信，樓價調整尚未結束，今年上半年或跌至170點水平，意味仍有3.5%下調空間。

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報175.88點，

按周跌0.62%，比去年6月高位190.48點，回落約7.7%。本周指數主要反映2019年12月23日至12月29日市況，其間假期氣氛濃厚，二手成交以劈價主導。

本周CCL四大整體指數再次齊跌，兼同創43周新低。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價調整尚未完成，今年上半年有機會迫近上次調整最低位約170點水平，現時仍

相差約3.5%。

值得留意，CCL、大型屋苑及中小型單位指數同樣連跌2周，分別累跌1.27%、1.2%及1.49%。至於大型單位指數報175.18點，按周跌0.14%，連續4周企穩175點水平，走勢有回穩跡象。港島指數報181.92點，按周跌1.93%，連跌2周共3.51%。新界東及新界西同樣連跌2周，分別累跌0.93%及1.7%。

恒地和生園建逾20萬呎「無敵屋」

【大公報訊】記者林志光報導：恒地(00012)去年中售出元朗和生園低密度住宅地，現大幅減建洋房數目，以興建1幢建築樓面約20多萬方呎的超級大屋，或會創出單一獨立屋面積紀錄。和生園項目佔地超過223.25萬方呎，恒地於2015年時獲准發展400幢洋房，並一直與政府洽談換地補地價協議。不過，去年8月卻突然將該項目以約47.05億元以轉讓公司股方式，售予第三方，應在本月底前完成交易。

不過，相信是應買家要求，恒地今次向城規會呈交修訂申請，將擬建洋房大減132幢，減幅約達三分之一，將地盤中央騰空而出的土地，約有50多萬方呎土地，自成一國，興建1幢超級大屋，連圍繞大屋的附屬設施等，總樓面超過20萬方呎。該大屋主體樓高3層，地下除客廳、飯廳及溫習室外，還有中式及西式廚房，及2間工人房。2及3樓則連2個主人套房在內共有10間睡房，另有家庭廳及偏廳。該幢大屋共有4部升降機，方便屋主及家人等上落各層。

大屋前後有水景建築外，後方更是估計面積約20萬方呎的私家花園及戶



外泳池。而圍繞大屋還有其他附屬建築，如家庭戲院、珍藏展覽室、水療房、溫室、室內泳池及健身室等。另整個大宅共有3個車庫，提供16個私家車位。

李嘉誠大宅樓面不足萬呎

本港現時頂級富豪所住的大宅，總樓面也不出10萬方呎，如賭王何鴻燊及新世界鄭氏家族在淺水灣的大宅，樓面只約1.6萬及4.6萬方呎；本港首富李嘉誠，其深水灣大宅，也不足1萬方呎。至於行政長官府邸的禮賓府，總佔地

也只約26萬方呎，總樓面近10萬方呎。可見今次在和生園建超級大宅，如成功獲批，相信是全港最大的獨立屋。

此外，在修訂計劃中，還會在超級大屋旁，興建1幢樓面逾2萬方呎的3層高大宅，內有1部升降機。至於在大屋的東西兩邊，則會興建9類建築面積約1615至逾1.02萬方呎2至3層高洋房，共有266伙，將來應作出售之用。而整個和生園項目的總住宅樓面約89.3萬方呎，1幢3層高住客會所，樓面約3.23萬方呎。

維港頌連兩宗殺大訂逾1670萬

【大公報訊】樓市前景未明，有人選擇撻訂離場。長實(01113)北角維港頌連錄2宗大訂個案，料發展商共殺訂逾1670萬元。

新近入伙的維港頌邊賣邊撻，2伙撻大訂單位早前重新售出後，昨日又錄得2宗撻大訂個案。

據成交紀錄冊顯示，8座25樓A室，實用1323方呎，原於2017年4月以5585.4萬元售出，買家於9日後簽實正式買賣合約，並選用建築期付款，惟於昨日終止買賣，料遭沒收

15%訂金涉逾837.8萬元。

另一單位為1座21樓A室，實用1503方呎，2018年3月24日以5553.6萬元售出，買家於4月初簽署正式買賣合約，於昨日撻大訂終止交易，同採用建築期付款，料遭沒收15%訂金涉逾833萬元。長實共殺訂逾1670萬元。

維港頌於去年7月透過招標一口氣售出最後兩伙，銷售正式畫上句號，惟受負面因素影響，之後屢錄撻大訂，令其清枱之路又退一步。

啟德商業地申寬高限

【大公報訊】遠東發展(00035)去年中以逾24億元投得的啟德體育園旁商業地皮，現向城規會申請略放寬高度限制，以興建商廈及酒店各1幢，總樓面約34.4萬方呎。

該地地盤面積約12.1萬方呎，遠展計劃在1層地庫之上興建1幢提供約440間酒店房的15層高酒店，和1幢高甲級商廈，兩者的樓面均約17.22萬方呎；另2幢物業之間，附有3幢約3層高的零售物業，涉及約3.39萬方呎樓面。