

疫症陰霾 多區業主劈價急套現

兩房價賣三房 昇悅居失守千萬

新型肺炎疫情擴散，部分業主憂本港經濟及樓市被拖垮，先行劈價沽貨離場，長沙灣昇悅居有3房戶業主僅以999萬賣樓，屬屋苑3房單位近3年來首次失守千萬；東涌東堤灣畔有業主累劈一球低於市價百萬元沽貨。

大公報記者 林惠芳

中原地產副區域營業經理許永生表示，昇悅居錄得鼠年首宗成交，單位是8座低層G室，實用面積604平方呎，屬3房1廁間隔，向南，望內園池景，原業主於上月初放盤，叫價1200萬元，月中減至1150萬元，近日見肺炎疫情急速蔓延，連劈多口價，大年初五終以999萬元交吉售出，折合實用呎價16540元，是屋苑2017年5月以後，首次有3房單位樓價低於1000萬元。

原業主2014年11月以657萬元買入單位，持貨逾5年，帳面獲利342萬元，單位升值52%。

許透露，昇悅居6座中層B室同類3房戶，2018年6月高位作價達1150萬元，現相隔一年多，造價回落13.1%。翻查成交紀錄，是次3房樓價貼近屋苑2房戶去年水平，例如2座低層F室2房戶，去年6月作價955萬元，相隔約半年，是次3房樓價只差4.6%。

東涌東堤灣畔有業主以低價放盤，惟疫症下人心惶惶，最終要劈一球才獲承接。消息指出，單位是2座高層H室，實用面積544方呎，原業主開價720萬元，本月初減至695萬，已屬低市價，惟疫情愈趨愈多，連本港上周也確診首宗病例，該業主為免夜長夢多，狂劈至630萬元終獲買家購入，相較銀行網上估價便宜99萬或13.6%。

環海東岸蝕使費捉貨

荔枝角美孚新邨亦有業主劈價沽貨。代理透露，6期蘭秀道46號中層J室，實用面積855方呎，原業主是一名年約70歲的老人家，過年前叫價1200萬元，惟近期見疫情嚴峻，態度明顯軟化

，急劈百萬以1100萬元售出，呎價12865元。該業主早於1977年以20.82萬元買入物業，帳面大賺千萬。

紅磡有投資者蝕使費離場。利嘉閣分行經理黃旨焯表示，環海·東岸1C座高層M室，實用面積312方呎，1房間隔，景觀開揚，原開價610萬元，減價約3%剛以592萬元沽出，略低於市價，呎價18974元。據悉，原業主於2016年9月以589.2萬元購入單位，持貨3年多，帳面只升2.8萬元或0.5%，計及代理佣金及釐印費等，料蝕超過20萬元。

港島東屋苑連環失守，繼鯽魚涌逸樺園後，康怡花園亦錄低市價。利嘉閣地產高級經理吳玉蘭表示，康怡花園J座中層14室，實用面積835方呎，3房套間隔，享園景及山景，叫價1630萬元，減至1507萬元沽出，低於市價約7%，呎價18048元。

竹園綠表呎價逾兩年低

資助房也受大市影響。世紀21聯席董事劉倩彤表示，黃大仙竹園北邨15座低層14室，實用面積443方呎，屬2房間隔，望開揚景觀，放盤9個月終降價至250萬元綠表沽出，實用呎價5643元，為屋苑2017年9月後呎價新低。

富誠地產分行經理謝婉玲表示，黃大仙區最少一半業主因應市況減價，月內錄得的低價成交包括慈雲山慈愛苑3期G座低層4室銀主盤，實用面積506方呎，以500萬元綠表價成交，實用呎價9881元，較市價低20萬元；另鑽石山龍蟠苑B座低層4室，實用面積383方呎，以561.8萬元連地價售出，實用呎價14668元，比市價600萬元低6%。

二手昨日低價成交

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
長沙灣昇悅居8座低層G室	604	999.0	16540	屋苑3房2017年5月後首次跌穿1000萬元
黃大仙竹園北邨15座低層14室	443	250.0*	5643	屋苑2017年9月後呎價新低
紅磡環海·東岸1C座高層M室	312	592.0	18974	原業主連使費料蝕超過20萬元
東涌東堤灣畔2座高層H室	544	630.0	11581	造價較銀行估價低99萬或13.6%
鯽魚涌康怡花園J座中層14室	835	1507.0	18048	造價低於市價約7%
鑽石山龍蟠苑B座低層4室	383	561.8	14668	造價比市價低6%
荃灣中心19座中層H室	374	473.0	12647	較同類單位1月初造價低6%

*綠表，未補地價

大公報記者林惠芳製表



七重天跌穿億元 低層劈1500萬沽

【大公報訊】疫情惡化，連山頂樓也告急。據市場消息指出，太古地產(01972)持有的山頂七重大廈一伙，剛減價1500萬元沽9500萬元。

上述成交單位為七重大廈低層C室，實用面積2836方呎，開價1.1億元，最後大劈逾13%或1500萬元，以9500萬元沽出，呎價33498元。

據資料顯示，高層單位於2018年曾以1.1億元成交，意味今次成交價較2年前插水14%。惟是買家於2006年以3800萬元購入，即使劈價後，帳面仍大賺5700萬元。

◀七重大廈低層C室原開價1.1億元放售，最後大劈逾13%或1500萬元獲承接

洋房去年成交價量齊跌

【大公報訊】記者林志光報道：富豪鍾情洋房物業，本港去年整體錄584宗買賣登記，按年跌近14%；其中二手洋房買賣登記只有344宗，按年跌近30%之餘，更是1996年有記錄以來的新低，相信除與去年下半年發生的社會暴亂外，亦與供應減少有關。

一手240宗升26%

據中原地產研究部統計土地註冊處資料顯示，去年整體洋房買賣，共錄584宗，總值約326.54億元，兩者均較2018年的678宗及432.94宗，下跌約

13.9%及24.6%，登記宗數是3年來的新低。

不過，買家似乎偏好一手洋房，去年一手洋房買賣登記240宗，較2018年的190宗上升約26.3%，亦是7年來的新高；然而登記總值則按年跌約18.8%，估計是去年成交價值較低的新界區洋房有關。

二手344宗十六年新低

去年一手價值最高的均來自山頂聶歌信山道8號Mount Nicholson的3幢洋房，登記金額由5.81億至9.16億元。

至於另一方面，二手洋房買家去年登記量則按年大跌約29.5%，所涉總值約101.68億元，按年跌約34.8%。二手買賣344宗亦是該行自1996年有記錄以來的24年新低；總值也是16年低位。

市場人士認為，洋房買家均是非富則貴，近數年亦是內地富豪的股物，去年中美貿易戰及下半年發生的修例風波，嚴重影響本港經濟，然二手洋房市場供應始終不多，加上業主未肯降價出貨，而內地富豪又偏喜買一手洋房，致令去年二手交投下跌。

工商舖交投按年跌58%

【大公報訊】黑暴潮未過，又迎來武漢肺炎疫症，工商舖物業交投持續下滑，本月至昨日止，暫錄約152宗，按月及按年跌幅約30%及58%。

中原(工商舖)統計市場成交資料顯示，本月暫錄152宗工商舖成交，總成交金額約34.84億元，較上月跌約33%及19%；而與去年同期相比，成交量及總值，更各下跌約58.3%及60%。

至於工商舖租賃方面，本月暫錄1048宗雖與上月的1054宗相若，但所涉金額只6127.12萬元，較上月跌22.2%；如跟去年同期比較，宗數及金額跌幅更大，各錄約34.6%及62.4%，反映租金不斷下滑中。

該行董事總經理潘志明表示，本月有長新年假期氣氛籠罩，屬傳統消費淡季，已預期成交量未有明顯改善；加上現時武漢肺炎疫情爆發所影響，相信準買家心態將進一步傾向保守，相信下月份宗數將再錄新低。租務市場方面，工廈及商廈走勢會見穩定，惟舖位市場



▲工商舖本月暫錄152宗成交，成交金額約34.84億元，較上月跌約33%及19%

受零售及餐飲市道影響，加上暫停自由行措施，相信舖位租務市場短期難有起色，預料下月會有顯著跌幅，唯望疫情盡快消滅後，工商舖市場才有起色。

張卓平接任太古中國主席

【大公報訊】太古A(00019)、太古B(00087)和國泰航空(00293)聯合公布，朱國樑基於退休，辭任太古常務董事和國泰非常務董事，該職位均由張卓平接任，並將接替朱國樑擔任太古中國主席，今年4月14日生效。張卓平還獲委任為香港太古集團董事，太古指出，張卓平的年薪連同各項津貼為413.45萬元，並可收取按表現發放的花紅及享有退休福利。

現年48歲的張卓平，持有劍橋大學學位及歐洲工商管理學院(INSEAD)工商管理碩士學位，初期在倫敦進行項目融資工作，最早與太古集團結緣，是在2002年加入負責企業融資工作，並於

2005年出任太古中國首席代表；2008年調任太古地產商務董事，協助發展太古地產的內地策略及評估新項目；並於2009年至2011年間出任太古地產北京三里屯太古里項目總經理。

據悉，張卓平曾在2011年離開太古集團，在北京創立一家生物工程公司。去年8月，張卓平與香港太古集團簽訂協議，為香港太古集團提供策略顧問服務，此協議將於他出任公司董事起終止。

是次退休的朱國樑，在1984年加入英國太古集團，服務太古近40年。他在2014年起擔任國泰行政總裁，是陳南祿之後國泰第二位華人CEO。

嘉華部署今年推3盤 涉逾3600伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：發展商於新型肺炎肆虐下照計劃推盤。嘉華(00173)今年部署3盤登場，涉逾3600伙。

嘉華國際營業及市場策劃總監(香港地產)溫偉明表示，年內籌備3盤候命，包括馬頭角嘉林邊道2號豪宅項目，提供5伙特色大戶；另2個大型合作項目包括西南九龍興華街及錦田南港鐵錦上路站第1期發展項目，分別提供約1400伙及約2200伙。

貨尾方面，溫偉明指出，港鐵啟德站即將於2月14日正式通車，區內交通更為便捷，旗下啟德嘉華匯將有新一輪銷售部署，而同系白石角東部嘉熙將於短期內取得滿意紙，尚餘待售約240伙，屆時將以現樓形式推售。

另邊廂，會德豐地產常務董事黃光耀表示，旗下日出康城9C期早前已獲批出預售樓花同意紙，集團會留意大環境始落實項目的推售時間表，強調疫情對新盤定價無影響。

展望今年樓市，黃坦言，上半年本港樓市將面對各項不明朗因素，料上半年樓價將會窄幅上落5%，下半年則會輕微上升。

疫情惡化，一手成交偏淡。永泰(00369)旗下屯門OMA OMA



▲溫偉明(左)指今年集團將有3盤登場。旁為嘉華國際市場策劃助理總經理(香港地產)吳秀賢

連沽2伙，包括第1A座16樓H單位，實用面積458方呎，成交價651.8萬元，呎價14231元，以及同座17樓H單位，實用面積458方呎，成交價663.4萬元，呎價14485元。

利奧坊第3期短期推售

另恒地(00012)旗下恒基地產物業代理營業(二)部總經理韓家輝表示，旗下旺角利奧坊第3期將於短期內推售。同系利奧坊·凱岸已陸續交樓，現樓貨尾亦安排短期內開賣。

維港頌海景4房 呎租51元 回報1.8厘

【大公報訊】武漢新型肺炎肆虐下，本港股樓齊插水，新近連私樓租金亦受波及。香港置業首席分區董事林文奇表示，維港頌8座低層A室，屬4房套間隔，望維港海景，實用面積1324方呎，業主以約8萬元放租，1個月內減價1.2萬元或15%，終以6.8萬元租出，實用呎租約51.4元，業主2017年4月買入價4631.4萬元，租金回報率約1.8厘。