

# 劈價潮加劇 上半年樓價料跌5%

## 長安邨高位跌27% 兆康苑減百萬沽

香港上月22日出現首宗新冠肺炎確診個案，疫情初期為樓市帶來的影響，本周樓價指數開始反映。由業界編製的CCL指數，最新報178.8點，按周跌0.03%，終止4周連升。因應樓市轉勢向下，青衣綠表公屋王長安邨有3房單位業主僅以293萬元沽樓，較去年高位賣平27%。業界坦言，本月疫情擴大，樓價明顯回落，預期CCL向下調整，今年上半年有5%下調空間。

大公報記者 林惠芳

農曆年前二手小陽春早臨，一度推動樓價指數連漲4周，惟本周升勢終止。中原城市領先指數（CCL）最新報178.8點，按周跌0.03%；反映大型屋苑樓價指數（CCL Mass）報180.54點，走勢按周跌0.02%。本周指數主要反映1月27日至2月2日時二手市況，為本港首宗新冠肺炎確診病例後首周，當時二手市場充斥觀望氣氛，交投疏落。

### CCL跌0.03% 四連升止步

不過，隨著疫情擴大，投資者相繼劈價賣樓套現，本月愈來愈多小業主加入減價戰，近日低價個案明顯增加。去年搶見400萬元、貴絕青衣未補價公屋的長安邨，同面積單位現只售293萬元，高位大跌27%。

消息指出，長安邨安泊樓低層12室，實用485方呎，可分間3房，原業主叫價380萬元，連劈多口價終獲綠表客以293萬元購入，減幅達23%，折合實呎僅6041元，重返2018年6月樓價水平，當時同面積低層單位作價295萬元。

值得留意，長安邨安潮樓同面積高層戶於去年5月締造400萬元紀錄，呎價達8247元，兩價均貴絕青衣未補價公屋。然而，撇除樓層因素，今次造價較之

回落27%，若與同面積中層戶1年前成交價358萬元比較，今次亦低18%。

新界上車盤樓價劈不停。中原副區域營業經理王勤學表示，元朗尚悅10座中層D室，實用357方呎，獲用家以490萬元承接，實呎13725元，屬屋苑今年首次跌穿500萬元。

萬怡置業高級分行經理龍超君表示，屯門兆康苑G座中層5室，實用466方呎，3個月內減價近百萬終以405萬元連地價成交，實呎8691元，重回去年初價位。

### 寶翠園大減700萬易手

豪宅身價同樣下跌。利嘉閣高級經理雷敏儀表示，薄扶林寶翠園6座中高層E室，實用1197方呎，望海景，去年8月開價3800萬元，減價700萬元或約18.4%，以3100萬元易手，實呎25898元。據銀行網上估價顯示，上址估值達3530萬元，造價較之低12.2%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，本周CCL及CCL Mass齊終止4周連升。由於新春後肺炎疫情擴大，樓價走勢反覆回軟，預期CCL會向下調整，今年上半年目標170點水平，較現水平有5%下跌空間。



## 二手叫價軟化 預約睇樓量飆24%

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情持續一段時間，業主叫價態度軟化，逐步減價，吸引不少買家無懼疫情出動睇樓，刺激二手睇樓量反彈。據本港地產代理行統計，本周末二手預約睇樓量分別升7.7%至24.5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，該行統計十大屋苑本周末

睇樓量錄得417組預約，按周升24.5%，已連續4星期錄得升幅。業主願意調低叫價，擴闊議價空間，個別減幅較大的單位更出現排隊睇樓現象。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮稱，即使本港疫情持續，普遍買家在做好防護措施下進行睇樓活動，刺激周末屋苑預約參觀量連彈兩周。該行數據估算，

全港50屋苑共錄955組客戶於本周末預約睇樓，按周再彈14.4%，連升2周。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行統計本周末15個指標屋苑預約睇樓量錄約320組，按周續升約7.7%。由於最近成交以減價盤為主，他預料短期內二手樓價依然受壓，但減價盤及低水單位具承接力。

## 上海街住宅細地招標 估值3.2億

【大公報訊】政府「疫市」下無手軟繼續推地。地政總署剛公布，旺角新填地街及上海街一幅「筍豬」住宅地皮，可建樓面約2萬方呎，本月28日開始招標，下月27日截標，市場估值2.5億元至3.2億元。

上述招標地皮位於九龍內地段第11238號，地盤總面積僅約2718方呎，指定作非工業（不包括倉庫、酒店及加油站）用途。用作私人住宅用途的最高樓面總面積，約涉20374方呎。作非工業用途的而最高可建樓面則按照實地條件中的相關特別條件計算，市場早前估計最高樓面可達約2.44萬方呎，估值介乎2.5億至3.2億元，每呎樓面地價估值約1萬至1.3萬元不等。

另邊廂，早於2017年中於中環士丹

頓街47至59號舊樓展開併購的財團，最近再有收穫。土地註冊處資料顯示，其中士丹頓街47號華怡樓地下，剛以4000萬元收到手，新買家為Holly Property Co Ltd，登記董事包括鄧小岳及文玉嫻。至於該財團過去兩年多前已密密收購，估計動用逾4億元購得大部分住宅及商舖。

而上述地舖原業主於2005年9月以1550萬元購入，持貨近15年，帳面賺2450萬元或1.6倍。

另一方面，土地註冊處資料顯示，葵涌大連排道41至49號樂聲工業中心中層B及C室，以8500萬元易手，新買家為啟贏發展有限公司，註冊董事為互太紡織創辦人及董事局永遠榮譽主席蔡建中，以及其妻羅愛梅。

## 晉海頂層連天台售2547萬 創項目新高

【大公報訊】全新盤按兵不動，一手靠貨尾撐場，特色戶備受捧。新地（00016）將軍澳日出康城晉海售出一伙頂層連天台單位，成交價2547萬元創項目新高；另新世界（00017）清水灣傲瀾三複式戶成交價高逾6435萬元。

晉海成交紀錄冊顯示，1A座53樓A室，實用面積1132方呎，天台920方呎，4房套房間隔，新近以2547萬元招標售出，創項目新高，呎價2.25萬元。買家選用180日付款，可獲車位認購權。

傲瀾沽出內園景三複式，單位為D座P10，實用面積2619方呎，連639呎私人天台，成交價6435.4萬元，呎價24572元。項目累售642伙或逾94%，連車位套現逾185億元。自推出董事長1440付款計劃以來，新世界旗下傲瀾、北角柏蔚山及尖沙咀名鑄，單位連車位合共套現逾30億，反映此計劃深受市場追捧。

### 長沙灣新盤添食30伙

此外，興勝創建（00896）旗下長沙灣WEST PARK加推30伙。價單顯示，定價由717.4萬至1182.6萬元，呎價19844至26870元，扣除8%折扣額，折實最平為6樓C室，實用面積333方呎的1房戶，折實價660萬元，折實呎價



▲長沙灣WEST PARK加推30伙，整體折實平均呎價20613元

19820元；而銀碼最貴單位為頂層25樓B室，實用面積493方呎兩房戶，折實價1088萬元，呎價22069元，整體折實平均呎價20613元。並同時首度推出頂層平台戶，單位為25樓A室，實用面積339方呎，折實約838萬，折實呎價達2.47萬元。除25樓A室外，其餘單位折實1000萬元有找，可承造8至9成按保。



【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價回軟，吸引準買家出動執平貨。屯門兆軒苑有業主1日內劈價52萬元，成功吸引8組準買家睇樓，最終以低市價約7%售出。

祥益地產營業董事胡志偉指，上述單位是兆軒苑A座中層8室，實用376方呎，原業主日前放低鎖匙睇樓，自由市場叫價420萬元，為盡快出售，一日內劈價52萬元，成功吸引8拾客睇樓，最後只有一組客出價，單位以368萬元連地價售出，實呎9787元，樓價重返2018年6月價位。據資料，同類單位對上一次成交於去年10月錄得，為B座

◀屯門兆軒苑有業主劈價52萬元，吸引8組準買家睇樓

中層17室，作價395萬元，今次便宜7%。

個別單位在多名準買家競爭下，逆市獲追價。中原地產資深分區營業經理許偉業表示，葵涌廣場3座高層E室，實用318方呎，去年11月叫價610萬元，本月初調低叫價至595萬元，近日先後吸引3組準買家洽購，大家均還價至550萬元，業主不願減價，最後一組買家於是加碼8萬元，成功以558萬元購入單位，實用呎價17547元。

此外，早前劈價吸引多組準買家排隊參觀的鴨洲洲海怡半島26座高層D室單位，實用519方呎，由880萬調整至808萬元，吸引多組準買家出價，最終調升意向價至816萬元易手，較原先開價累減64萬元，實呎15723元。

## 南生圍改劃鬧雙胞 財團入紙新地反對

【大公報訊】記者梁穎賢報道：財團持有的元朗南生圍貝涌口村一幅逾10公頃土地，向城規會申請改劃建公私營房屋用途，涉及單位伙數多達近5000伙，等於半個沙田第一城，比2005年首次申請的規模大增逾10倍。土地註冊處及公司註冊處資料顯示，持有上址的公司董事為新地（00016）董事之一黃植榮的Geoffrey Holdings Limited以及BVI公司寰冠投資發展有限公司。惟遭新地割席，新地發言人透過聲明指與申請人無任何關係，事前無收到通知相關申請改劃。

### 伙數較首次申請飆逾10倍

城規會文件顯示，元朗南生圍貝涌口村毗鄰一幅逾10公頃土地，有財團申請作大型綜合發展及濕地修復區用途發展，佔地約1140萬方呎，冀將地積比率放寬至3.68倍，分期興建30幢18至41層高住宅，總樓面381萬方呎，提

供4969伙住宅，其中29幢涉4329伙用作私宅，其餘640伙保用作公營房屋，將建於地盤的西南面，平均單位面積約325方呎，佔總伙數13%。另將興建4幢5至12層高非住宅物業，涉約37.7萬方呎樓面，用作發展會所、零售及國際學校等等。

資料顯示，發展商早於2005年7月曾就上地提交住宅發展方案，包括以地積比1倍發展建21幢4至12層高的低密度住宅，提供426伙；又或興建17幢4至12層高住宅，提供410伙，但未獲開綠燈。今次修改的申請，較舊方案的伙數激增逾10.6倍。

申請人指出，該地改劃用途至今14年仍未作永久綜合發展批准，現時閒置，包括有臨時停車場及元朗香港駕駛學院，發展藍圖已考慮環境因素，如提供連接南生圍濕地的濕地修復區、北面住宅及學校採用有效減少錦田河沿岸螢光的建築設計，以及提供4條通風廊

和風道及採用階梯式建築高度設計。

根據土地註冊處資料，目前持有該地段公司包括持有香港駕駛學院路段的港通、公司董事為新地董事之一黃植榮的Geoffrey Holdings Limited，以及BVI公司寰冠投資發展有限公司（CHAMPION TOP INVESTMENT DEVELOPMENT LIMITED）。

### 新地：已向城規會反映

新地發言人回應，集團與該申請人無任何關係，亦不認識他們。明言新地早於去年下半年已着手籌備同心村項目，事前無收到申請人的通知申請改劃。

另外，該集團認為現階段該地作永久房屋條件未成熟，集團亦不同意該改劃申請，而集團亦會全心全意支持將土地興建為過渡性房屋。新地早前已向相關項目的申請者提出反對，有關函件的副本已同時抄送城規會。新地會稍後再次就上述申請向城規會提出正式反對。