

# 二手價量齊插 CCL重返四月水平

## 君傲灣辣招盤蝕170萬易手 港景峯三年新低

第4波疫情殺到，二手再飽食驚風散，價量齊插水。將軍澳君傲灣一伙於去年底買入的辣招盤，剛以8球易手，賬面慘輸近120萬元，計及購入成本及佣金，1年實蝕近170萬元；另尖沙咀港景峯2房新近以998萬元易手，為3年來首次跌穿千萬。反映樓價走勢的中原城市領先指數CCL，按周跌1.07%，最新報175.68點，重返今年4月中旬水平，疫情持續樓價滑落幅度可能擴大。

### 市況疲弱

大公報記者 梁穎賢

疫情急劇惡化，加上新盤搶客，二手再跌落冰河，二手再錄血案。香港置業分區董事劉浩勤表示，君傲灣1座低層C室，實用面積600方呎，3房間隔，業主2019年底以918萬元買入，剛以800萬元脫手，呎價13333元，賬面慘失118萬元或蝕13%，若計及購入成交如釐印費及佣金，蝕讓金額擴大至近170萬元。由於持貨僅1年，未過3年額外印花稅（SSD）捆綁期，其實需繳付15%辣稅，惟據指有關辣稅由新買家負責支付。滙豐銀行網上估價該單位市值856萬，意味今次成交價低估值6.5%。

尖沙咀港景峯新近錄得近3年來，首宗跌穿千萬成交。美聯分行區域聯席董事彭文浩表示，屋苑3座低層A室，實用面積457方呎，2房望泳池，剛以998萬元易手，呎價21838元。單位屬低層，價錢較低。原業主2003年3月於沙士高峰期以295萬元撈底購入，持貨17年，賬面勁賺703萬元或約2.4倍。

疫情升溫又阻慢睇樓，指標屋苑成交投量放緩，天水圍嘉湖山莊11月至今約錄27宗買賣成交，較10月全月54宗跌約5成，平均實用呎價1.05萬元。中原地產天水圍高級區域營業經理文家輝表示，景湖居9座高層G室，實用面積547方呎，3房間隔，今年8月放盤叫價615萬元，剛減17萬元以598萬元易手，呎價10932元。

藍籌王鯽魚涌太古城也不能幸免，11月至今暫錄20宗買賣成交，較10月減慢，有3房累減100萬元出貨。中原地產資深區域營業董事趙鴻運指出，太古城寶安閣高層H室，實用面積706方呎，3房向西北望內園，原業主一直自住至今今年2月以1500萬元放盤，輾轉減價100萬元以1400萬元易手，呎價19830元。原業主於2015年6月以1180萬元購入，持貨5年賬面獲利220萬元，升值19%。

太古城本月暫錄20宗成交，實用呎價約1.95萬元，較10月全月約33宗交投，大減約4成。

### 中原七大指數回軟

疫情反彈，反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報175.68點，重返今年4月中旬水平，按周跌1.07%。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指，本周CCL七大指數齊回軟，反映11月2日香港按揭證券公司宣布定息按揭試驗計劃延長一年當周市況，估計有部份求售業主為配合計劃降價出售物業，影響樓價走勢受壓。在政策干擾下，展望未來樓價反覆，上下幅度可能擴大，需密切關注。

近日本地疫情嚴峻，以及11月25日施政報告宣布撤銷非住宅物業雙倍印花稅，對本港樓價的影響將於12月下旬的CCL才開始反映。

### 昨日二手主要成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
將軍澳君傲灣1座低層C室	600	800	13333	連同購入成交，持貨2年共蝕近170萬元
尖沙咀港景峯3座低層A室	457	998	21838	3年來首跌穿千萬關
鯽魚涌太古城寶安閣高層H室	706	1400	19830	減價100萬元
天水圍嘉湖山莊景湖居9座高層G室	547	598	10932	減價17萬
將軍澳日出康城首部2座極低層LA室	713	850	11921	撻訂貨重售賣貴50萬元
屯門豐連剛1座中層G室	263	450	17110	創同類入伙後新高



▲君傲灣有業主將去年底買入的辣招盤易手，大蝕170萬離場

### 疫情反彈 周末睇樓量跌

【大公報訊】第4波疫情持續爆發，不過，暫未過分影響樓市的睇樓氣氛，各代理各自統計的二手屋苑睇樓量，只輕微按周跌約2.7%至5.2%。

中原地產統計的10大屋苑周末（今明兩日）預約睇樓量只有496組客戶，按周下跌5.2%。美聯物業統計的15大屋苑周末預約睇樓則有約508組，按周跌約2.7%。利嘉閣統計50大屋苑的周末預約量則按周下跌約4%，錄1320組。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，近日日本港疫情反彈，確診人數連日上升，部分業主為求安心，暫時停止開放單位睇樓；準買家亦先擱置睇樓活動，留家避疫。

美聯物業住宅部行政總裁布少明則稱，發展商在「疫市」中依然積極推盤，本月已售出近2200伙，消耗不少購買力。周末續有新盤推售下，搶去二手購買力，二手預約睇樓量也見下調。

據利嘉閣統計，預約量跌幅較大的屋苑如九龍灣淘大花園及長沙灣泓景臺，按周跌約兩成；鯽魚涌康怡花園則按周跌約17%；荃灣中心按周跌約14%。

### 新盤旺場 本木首推68伙即沽94%

【大公報訊】雖新一波疫情大爆發兼政府未就住宅減辣，新盤銷情依然收旺場。繼新世界（00017）大圍站上蓋柏傲莊II前晚力沽近9成後，恒地（00012）尖沙咀本木昨晚接洽首推68伙，全日賣64伙。

本木開賣前收逾1100票，超額15倍。昨晚揀樓，6時開始現排隊人龍，準買家陸續抵達現場，等候分批上售樓揀樓。發展商表示，截至昨晚11時，已獲認購64伙，佔可供發售單位94%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，本木樓價較九龍站二手吸引，吸引大量投資者，低息環境下項目的租金回報率可達3.5厘。至於一手市場表現，該行統計截至前日錄得2180宗一手成交，為18個月新高，預計本月全月一手買賣可達2600宗

，創20個月新高，樓價至年底有2%升幅。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，本木首輪銷售出席率高，該行首300號籌客人逾8成出席，且不乏大手買家擬掃兩伙。鑒於低息環境及市場資金眾多等利好因素，一手購買力持續湧現，預期本月全月一手成交量可望達約2700宗，勢創去年6月至今單月新高。

恒地同系北角維峯·浚匯，

由即日起至12月31日，經中原購入首5名買家，可獲贈最多8萬元傢俬置業優惠；同系馬鞍山迎海系列，上載新銷售安排，共推出9伙包括5伙複式特色戶招標。建滔化工（00148）沙田九肚駿嶺薈，亦上載新銷售安排，推出3座洋房招標，招標期由下月1日至明年1月30日。五礦地產（00230）旗下油塘蔚藍東岸，今首推279伙。據公布，項目收4927票。



▲本木開賣前收逾1100票，超額15倍。圖為昨晚揀樓情況

### 10財團入標 爭啓德4E住宅地

【大公報訊】經濟環境差並未打沉發展商投地意欲，昨日截標的啓德4E區住宅地，由於發展規模較小，不少發展商選擇獨資爭地，地政總署共收10份標書，暫應是跑道區地皮中，反應較好的一幅。

該幅4E區地皮的可供建樓面僅30多萬方呎，是跑道區規模最小的項目，不少發展商有能力應付此數十億元投資；而且，目前經濟前景不明，發展商以較保守的競爭策略，也可減少投資風險。地皮昨日截標，多家較常以組合方式競投啓德地的發展商如信置（00083）、嘉華（00173）、永泰地產（00369）及中海外（

00688）等，今次選擇獨資入標；華懋則夥帝國集團及建灑地產投地。地政總署今次共收到10份標書，是推出的跑道區地皮中，標書數量最多的一幅。

之前與其他發展商合作共投得兩幅啓德4A區住宅地的嘉華，其香港地產發展及租務總監尹紫薇認為該區的發展前景吸引及具升值潛力。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，此幅地皮應是啓德發展區內規模最小的住宅地，與跑道區內其他住宅項目比較，規模僅是三分之一至一半。因項目規模小，投資門檻較低，且區內新盤銷情不錯，才吸引不少發展商入標

，並估計該地地價約值33至36億元，即每呎樓面地價約1萬至1.1萬元。他補充說，預計下季推出的毗鄰4E區2號住宅地，因享維港景，且是跑道區最後一幅住宅地，相信競爭會更激烈。

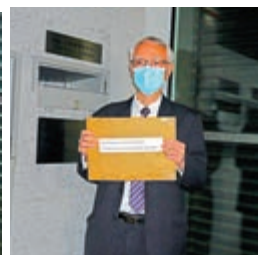
此外，恒地（00012）紅磡大型舊樓重建項目，其中機利士南路2至24號舊樓，土地審裁處剛批出強拍令，底價為20.45億元。

### 啓德住宅地資料

地點	啓德4E區1號地盤
地段	新九龍內地段6603號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	9719方呎
地積比率	5.5倍
可建樓面	32.84萬方呎
入標財團（10家）	長實、新地、會德豐地產、嘉華、永泰、信置、中海外、華懋、帝國及建灑地產等



▲嘉華尹紫薇入標



▲會德豐代表入標



▲華懋、帝國及建灑財團代表

# 大公報誠聘

## 1 記者/高級記者

- 採訪部組：政治/民生/法庭/教育/專題/財經
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 熟悉內地和香港兩地情況
- 懂攝影，有網媒經驗優先

## 2 編輯/高級編輯

- 涉及版面：頭版/港聞/財經/國際
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 具新聞觸覺，熟悉時事，知識面廣
- 具網媒及編輯工作經驗優先

## 3 突發攝影記者

- 擁有兩年以上工作經驗
- 擁有三年或以上實際駕駛經驗
- 無經驗者可應徵初級攝影

## 4 美術設計師

- 大專或以上學歷
- 懂Photoshop、Illustrator、Indesign等電腦繪圖排版軟件
- 具報紙/雜誌的版面設計和排版、圖片分色經驗者優先
- 需夜班工作

## 校對員

- 負責文字和版面校對工作
- 大專或以上學歷
- 懂中文輸入法，中文良好
- 需夜班工作
- 有相關經驗者優先

## 5

## 6 文員 高級文員

- 文書起草和撰寫、文稿編輯
- 大學或以上學歷，文字綜合能力強
- 熟悉兩地情況，略懂採編業務
- 具相關經驗者優先

有意者請將中英文個人履歷用電子郵件發送至：hrd@tkww.com.hk 或郵寄至：香港香港仔田灣海旁道七號興偉中心3樓，香港大公文匯傳媒集團人力資源部收，請註明應聘職位。合則約見。

（申請人所提供的資料將予以保密及只作招聘有關職位用途）