

# 二手樓價跌0.88% 近九周最差

## 新界西創逾兩月低 分析：病毒變種損信心

持續回落

美國聯儲局上月預告「收水」，加上市場憂慮變種病毒蔓延，令樓市表現偏軟，反映11月底市況的中原城市領先指數（CCL）連跌2周，最新報186.1點，按周回落0.88%；今年領漲大市的新界西樓價高處不勝寒，該指數單周急挫近2%，2周插水共逾3%，兼創13周新低。

大公報記者 林惠芳

由業界編製、反映主要二手屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新報186.10點，按周下跌0.88%，跌幅屬近9周最大。同時，大型屋苑、中小型單位及大型單位指數分別按周回落0.5%、0.56%及2.55%，後者（大型單位指數）跌幅是近4個月最大。

### 八大指數唯九龍錄升幅

上述CCL四大整體指數齊跌2周，其中CCL累跌1.19%、大型單位累跌0.8%、中小型單位及大型單位分別累跌0.92%及2.61%，由於本周指數主要反映11月22日至28日期間市況，當時（25日）香港出現新變種病毒Omicron的輸入個案，加上美國聯儲局於11月初預告「收水」減買債，連串負面消息或影響置業人士入市意欲。

綜觀四區樓價指數，備受上車客追捧的新界西，樓價率先顯著下跌，該指數最新報173.41點，創13周新低，按周急跌1.94%，跌幅是10周最大，指數已連跌2周共3.09%。新界東樓價指數報200.14點，按周下跌0.03%，連跌2周共0.98%。市區方面，港島二手樓價指數報192.56點，按周跌0.52%；九龍指數報182.61點，按周升0.35%，是本周八大指數中唯一錄得升幅。

中原地產研究部高級聯席董事黃良

昇分析稱，香港上月出現新變種病毒輸入個案，市場憂慮社區傳播，影響樓價回軟，預料短期內樓價上下波幅可能擴大。美國聯儲局日前宣布由明年1月起，縮減買債規模增至每月300億美元，對本港樓市的影響將於1月上旬公布的CCL才開始反映。

與此同時，港股表現持續走弱，加上元朗大型新盤收票，凍結大批購買力，令二手氣氛淡靜。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，港股偏軟或多或少削弱市場信心，據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄1345組客戶於本周末預約睇樓，按周下跌3.2%，數字連跌2周。其中，新界區預約睇樓量跌幅較多，區內21個指標屋苑本周末暫錄615組客戶預約睇樓，按周大跌4.7%。

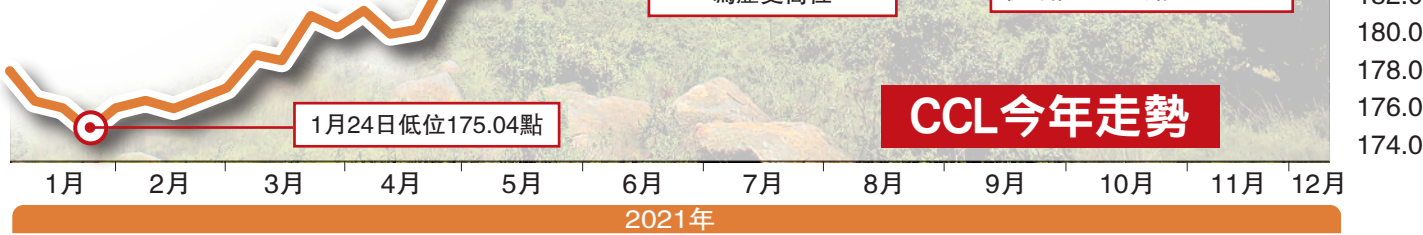
### 預約睇樓按周跌3.2%

利嘉閣分行經理梁偉傑表示，元朗站上蓋新盤定價貼市，挾「北部都會區」概念，凝聚大批購買力，拖累區內二手睇樓活動放緩，本周末元朗YOHO Town預約睇樓量近乎冰封。雖然新型變種病毒在全球蔓延，但本港樓市由剛需主導，加上內地與香港通關在即，部分買家在北水南移前加快入市，料新盤銷情過後，區內二手交投量將迅速反彈。

### CCL八大指數最新變化

指數	本周	按周變化	今年變化
CCL	186.10	▼0.88%	▲5.61%
大型屋苑	188.60	▼0.50%	▲5.19%
港島	192.56	▼0.52%	▲3.57%
九龍	182.61	▲0.35%	▲4.12%
新界東	200.14	▼0.03%	▲5.17%
新界西	173.41	▼1.94%	▲8.75%
中小型單位	186.45	▼0.56%	▲5.52%
大型單位	184.25	▼2.55%	▲6.01%

大公報記者林惠芳製表



## 匯豐投資者僅掙一年 蝕逾百萬離場

【大公報訊】樓市好淡爭持個別業主趕新年前套現，不惜低價賣樓，南昌站上蓋匯豐有投資者去年購入單位收租後，短短1年即以1300萬元轉售，連稅及雜費蝕逾百萬離場。

中原地產匯豐分行經理伍嗣鵬透露，匯豐1B座低層A室2房戶，實用面積532方呎，近日以1302.8萬元成交轉售，實用呎價24489元。據了解，原業主去年8月才以1220萬元從二手市場買入上址收租，惟因移民所以急急賣樓，持貨僅約16個月，今次自行

負責樓價10%額外印花稅（SSD），涉稅約130.28萬元，連同釐印費和佣金等支出，料損手約120萬元。

港島東亦有業主蝕讓離場。世紀21營業董事嚴智賢表示，北角維多利亞8座中層A室，實用面積1270方呎，採4房連工人房間隔，享海景，早前獲國外換樓客以5300萬元承接，實用呎價41732元，屬市價水平。據了解，原業主於2017年4月以5340萬元一手購入上址自住，持貨4年沽出，賬面貶值40萬元，連雜費蝕約320萬元。

至於8年前入伙的大埔富盈門，有特色戶業主蝕近千萬賣樓。中原地產資深區域營業經理方翰達表示，該宗成交是富盈門1座頂層複式連天台戶，實用面積1550方呎，採3房套間隔，原業主開價3000萬元，議價後連車位以2200萬元沽出，實用呎價14194元。據了解，原業主於2017年以約2989萬元一手購入單位，持貨約4年轉售，賬面貶值789萬元或26.3%，連使費估計損失約940萬元。

## 青衣物流地招標 逾67萬呎估值89億

【大公報訊】為應付本港物流業對用地的強大需求，政府昨日公布推出青衣一幅超過67.52萬方呎的大型地皮招標出售，將在明年3月11日截標，市場保守估計約值66億至89億元。

該地位於青衣青衣路與青衣航運路交界，與之一路之隔，便是多年前由豐樹基金投得的物流地皮，現已建成為豐樹青衣物流中心。今幅地皮的地盤面積67.52萬方呎，指定作物流服務用途。其總可建樓面最多達221.92多萬方呎，高度限制為主水平基準之上95米，料約10層高，以發展多層港口後勤兼現代物流設施，和提供不少於2200個20呎標準貨櫃的貯存空間，達至一地多用的效能。

政府過去較少出售物流地皮，之前

一幅是於2018年推出，位於屯門小冷水路，當時有新地（00016）、信置（00083）、豐樹基金，及嘉民集團等5間財團競爭，最後由嘉民集團以逾27.5億元奪地，每呎樓面地價約3228元。業內人士指出，政府現時要建立新界北部大都會區，將會大規模收回現時作倉儲物流用的西北區棕地，故相信今次推出的青衣物流地在貨櫃碼頭旁，地皮估值料約66至89億元，即每呎樓面地價約3000至4000元。

此外，政府昨日亦招標出售粉嶺安居街工業用地，明年1月14日截標。該地地盤面積約17559方呎，可建樓面約8.78萬方呎，估計上述粉嶺地估值約3億至3.5億元，即每呎樓面地價3400至4000元。

## 世茂維港匯權益 20億元賣予三夥伴

【大公報訊】被傳有債務問題的世茂集團（00813）公布，其佔有維港匯22.5%權益，全部出售予爪哇控股（00251）、會德豐及信置（00083）等，作價為20.86億元，藉此改善集團的現金流。同時，世茂預料會帶來約7.7億元的虧損。

根據買賣協議，賣方同意出售銷售股份及銷售貸款。交易作價中，將由會德豐、信置業及爪哇分別出資10.33億、6.4億及4.12億元。

資料顯示，世茂、會德豐、信置、嘉華（00173）及爪哇於2017年透過投標，以172.88億元投得該項目地皮，創出當時香港住宅地王紀錄。項目每呎樓面地價約17501元，地皮

面積約20.8萬方呎，可建總樓面面積約98.78萬方呎。維港匯項目分3期發展，合共提供1437個單位。

### 興勝創建1.95億購九龍城舊樓

興勝創建（00896）附屬公司美亨實業（01897）昨日公布，與一家海外公司KLT II Holdings (BVI) L.P. 組合營公司，各佔50%權益，並斥1.95億元購入九龍城衙前圍道55號舊樓。該舊樓現已空置，地盤面積約8092方呎，土地規劃為住宅（丙類）用途，可建樓面約2.4萬方呎。該公司計劃將物業重新發展為住宅樓宇並出售。

根據資料，興勝創建多年前購入的衙前圍道57A號地皮，於今年初以

作價逾1.6億元售出一半數權益予KLT Holdings (BVI) L.P.，業界相信兩家KLT公司應屬同一財團，換言之，兩財團合作發展上述兩個重建項目。

此外，華懋昨以招標方式售出西半山大學閣1座4伙實用面積由1584至3147方呎單位，共套現逾5.22億元。其中面積達3147方呎的1座16樓A室，連雙車位的成交價逾2.58億元。另信置（00083）以5425.1萬元售出馬鞍山SILVERSANDS的第3座9樓A室，實用面積1654方呎，另連1382方呎天台和447方呎平台，呎價達3.28萬元。恒地（00012）今日首輪發售上環CAINE HILL的50個單位，錄得認購登記逾600票。

### 華置近期減持內房投資情況

日期	出售情況
10月19日至28日	以7771萬美元出售一批價值2.55億美元的佳兆業票據，虧損13.55億港元
8月30日至9月21日	合共出售約1.089億股恒大股份，總代價約2.47億港元，錄得已變現虧損約13.77億港元
8月23日	以683.8萬美元出售中梁控股本金額700萬美元的票據，錄得已變現虧損約134.1萬港元

大公報製表



▲劉鑾雄（右）時隔三十年後再度私有化華置未能成功。旁為妻子陳凱韻。

## 86%「人頭票」反對 華置私有化告吹

【大公報訊】城中富豪劉鑾雄時隔三十年再度私有化華置（00127）又以失敗告終，華置昨日的私有化股東會，在74名出席股東中，有64名小股東投下反對票，在「人頭數」不足的情況下私有化被否決。華置昨日中午臨時停牌，停牌前股價微跌0.53%至3.78元，略低於每股4元的私有化價格。該股將於下周一復牌。

根據華置公告，昨日共有74名股東出席私有化股東會「計劃會議」，涉及的「無利害關係股東」持股超過1.53億股，其中10人贊成私有化，持股佔出席股數約89.2%，但反對股東數目達64名，是出席投票股東人數（74人）的

86.4%，遠低於75%大多數股東同意的門檻。至於反對私有化的小股東股數，佔出席股數約10.7%，不過若按全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份計算，則僅佔約4.05%。其後的股東特別大會，雖然贊成私有化的票數達99%，但由於私有化議案未能通過「計劃會議」，因此議案不會生效。

昨日股東會上，小股東群起反對此次華置提出的私有化價格，大部分小股東均認為華置出價太低。

華置大股東陳凱韻稱，提出私有化原意是給予小股東一個沒有流動性風險下套現的良機，以免他們有機會承受更大損失。對於動議被否決，她稱尊重股

東的意願，將維持集團現有業務不變，以及一如既往努力為股東服務，期望集團業績穩步增長。

### 上世紀曾兩度提私有

資料顯示，劉鑾雄曾於1989年及1991年，先後透過愛美高私有化華置，但兩次均出價太低及太多小股東反對而告失敗。

是次華置按每股4元的價格私有化，總代價約19.07億元，雖然華置聲稱私有化出價較股份最後完整交易日收市價每股2.18元有約83.5%溢價，但僅較公布私有化前，股份停牌前的2.9元收市價溢價約37.9%。

中國恒大集團 CHINA EVERGRANDE GROUP 香港交易所上市企業 1638

佳兆業 Kaisa Real Estate

### 華置私有化表決結果

	總數	贊成	反對
出席並投票股東人數	74人	10人	64人
出席並投票股東所持股數	1.53億股	1.37億股 (89.2%)	1653.4萬股 (10.7%)

### 私有化通過門檻

- 一、最少75%無利害關係股東批准
- 二、投票反對的無利害關係股東不超過10%

大公報製表

## 投資恒大佳兆業損手 小股民不滿

【大公報訊】受大舉投資內房股影響，華置（00127）今年投資大多損手，華置投資最多的恒大（03333）及佳兆業（01638），亦是欠債最多，債務違約風險最高的內房股之一。也有不少小股東對華置大舉購入恒大（03333）股票及債券，導致公司出現龐大虧損感不滿。華置於10月底曾公布，於10月19日

至28日期間，以7771萬美元，出售一批價值2.55億美元的佳兆業票據，帶來虧損高達13.55億港元，虧損幅度達七成。此外，華置於8月30日至9月21日期間，合共出售約1.089億股恒大股份，佔恒大已發行股本約0.82%，總代價約2.47億元，每股平均售價約為2.26元，預期錄得已變現虧損亦達約13.77億元。華置於2020年11月26日，購入於

2021年11月到期的1億美元8.875厘中梁控股（02772）優先票據，但至今年8月23日，公司以683.8萬美元出售其中本金額700萬美元的票據，錄得已變現虧損約134.1萬港元。連番投資失利，使華置股價由今年2月的4.3元「高位」，一直跌至公布私有化前的2.1元，但隨着私有化公告，華置股價彈升至約3.8元，並橫行至今。