

CCL周升0.03% 新界東逆市四連挫

劈價潮兼疫情 樓價指數節前料跌2%

樓市淡風

二手樓價反覆爭持，中原城市領先指數CCL最新報185.25點，按周升0.03%，惟數據尚未完全反映第五波疫情爆發對樓市的影響。業界指，最近二手樓掀劈價潮，CCL在新春前或下試182至184點水平，即潛在跌幅約2%內。

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185.25點，按周升0.03%，持續於184至186點反覆爭持。至於大型屋苑指數報186.92點，按周跌0.03%，連挫兩周共0.64%。

反映二手豪宅的大型單位指數報187.32點，按周升0.14%；中小單位指數報184.84點，按周僅漲0.01%。

港島樓價兩周累失3.2%

四區樓價方面，新界東二手指數報199.77點，按周跌0.25%，連續4周下滑共1.48%，走勢疲弱。反觀，新界西二手指數報175.12點，按周上揚0.41%。市區方面，九龍二手指數報181.55點，按周上升0.08%，連漲3周共1.47%；惟港島二手指數連挫兩周，跌幅共達3.19%，最新報185.95點。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上述數據主要反映2021年12月27日至2022年1月2日期間市況。

由於本地確診個案於本月初愈揭愈多，第五波疫情正式爆發，政府本月5日公布收緊社交距離措施，市民紛紛減少

外出避疫，樓市所受到的影響將於下周公布的CCL才逐步反映。

黃良昇預計，CCL指數在農曆新年前有機會下試182至184點，意味較現水平有0.7%至1.8%下跌空間。而本周多個社區出現傳播個案，對樓價的影響將於2月下旬公布的CCL才開始反映。

預約睇樓量一年最少

事實上，臨近歲晚，買家及業主陸續放慢步伐，二手睇樓氣氛更見冷清。據中原地产統計，十大屋苑本周末預約睇樓量錄420組，按周再跌4.5%，續創近一年新低。中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，臨近歲晚，加上疫情反覆，本周樓市氣氛進一步轉淡，但內地減息放水，料農曆新年後樓市可迎來小陽春。

嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，雖然近期港股狂瀾，投資氣氛已見改善，但礙於臨近農曆新年，樓市開始轉靜，加上本港疫情嚴峻，導致周末二手預約睇樓量續受壓。他續指，最近二手減價情況並非一面倒，部分業主仍企硬，估計春節前市況維持膠着狀態。



龍門減至1150萬獲承接 低市價一成

歲晚急沽

樓市交投冷清，心急套現的業主劈價賣樓。屯門指標屋苑龍門今年首宗成交即「杯價」，一個三房套單位售1150萬元，呎價見1.5萬元，比市價便宜一成。

中原地产副區域營業經理吳偉靈表示，龍門3座低層A室，實用面積720方呎，三房套房連儲物房間隔，去年11月叫價1300萬元，早前調低至1250萬元，由於年近歲晚，業主再擴大議價空間，最終累減共150萬元，獲買家以1150萬元承接，實用呎價

15972元，比市價低約10%。據了解，原業主於2012年以697萬元一手買入單位，賬面獲利453萬元，10年升值65%。

荃中持四年近乎手離場

美聯物業聯席區域經理翁翕傑稱，沙田第一城51座低層B室，實用面積284方呎，兩房間隔，望內園，去年9月放盤叫價580萬元，因本月同類單位平均造價介乎525萬至540萬元，業主因應市況調整叫價，最終以512萬元沽出，累計減逾一成，實用

呎價18028元，比大型銀行估價低約2%至4%。據了解，原業主於2007年以121萬元買入，賬面獲利391萬元，勁賺3.2倍。

樓市前景不明朗，個別業主微賺離場。世紀21集團發展商項目部（二部）營業董事林國輝說，荃灣中心16座低層G室，實用面積374方呎，兩房間隔，以471萬元沽，實用呎價12594元。據了解，原業主於2017年12月以437萬元購入上址，持貨4年賬面獲利34萬元或約8%，扣除雜費料微賺約10萬元。

傲瀧複式連花園泳池 7665萬成交

新盤消息

受疫情惡化及傳統節日淡季影響，新盤交投零星。新世界發展（00017）旗下清水灣傲瀧昨售出一個連花園複式戶，成交價近7665萬元。

售出的傲瀧單位為A座G3室，實用面積3200方呎，四房四套間隔，連788呎花園及泳池，成交價7664.8萬元，呎價23953元。傲瀧累沽677伙，連同車位

銷售共套現逾213億元，全盤已售約99%單位，僅餘最後3個特色戶待售。

虎年將至，信和置業（00083）旗下觀塘凱匯、馬鞍山Silversands及旺角ONE SOHO，於1月25日至2月28日期間購買指定單位，可獲12.88萬至38.88萬元售價折扣優惠。

此外，恒基地產（00012）長沙灣映翠今推出136伙首輪發售。

元朗筱廬原址保育 旁申建安老院

規劃大計

持有元朗三級歷史建築物筱廬的嘉濤（香港）（02189），現向城規會再申請發展安老院舍之用，並將床位加至281個。

據該公司呈交申請所提的最新方案顯示，筱廬仍會繼續原址保育，而在旁新建的安老院舍，將由之前獲批的5層，加至6層，令可容納床位數目由原來的170個，增加約65.3%至281個。

至於筱廬則不作任何發展，並減少內部改建，以求盡量「原汁原味」保育，並在外圍設一個有教育展示板的保育花園，公眾可提前預約免費參觀，有關保育建議已交與古物古蹟辦事處及文物保育專員辦事處考慮。

筱廬連鄰地共佔地約2.1萬方呎，其

中筱廬的樓面約3961方呎；而作安老院舍發展的新建6層高建築物，可建樓面約5.99萬方呎，預計2025年首季落成。

根據資料，筱廬由鄧成波家族於2016年斥約6300萬元購入，曾獲批准安老院舍，去年以6500萬元售予嘉濤。



▲元朗筱廬為三級歷史建築物。

雲地利大廈獲批強拍 底價17.3億

幾經波折

市傳由會德豐地產或有關人士收購的跑馬地雲地利大廈，申請強拍經歷逾3年後，終獲土地審裁處批出強拍令，底價17.32億元，相信3個月內可完成公開拍賣。

雲地利大廈位於雲地利道15號，於1963年落成，樓齡約58年，2018年初由一家名為世栢國際有限公司以每方呎約2.4萬至近4萬元的進取價，提出全面收購，兩三個月內斥逾20億元購入該廈逾八成業權，並於該年下半年向土審處申請強拍令。

根據當時資料，世栢持有該廈約83.82%不可分割業權份數，涉57份業權，及大部分不佔業權分數的車

位。根據土審處批出的判書顯示，世栢在申請強拍時，曾兩度出價予未接受收購的業主，當時出價約3185萬至1.09億元不等，惜未獲接納。

世栢在去年案件開始進入聆訊前，再度出價予該批業主，不過，價錢較2018年大約約25%至33%，如4樓A室單位於2018年的出價約4800萬元，新出價下調至3206.3萬元，降幅達33.2%。

地積比率5倍 可建30層

土審處在聽取各方申述後，同意該物業適合作重建發展。而在處理釐定底價上，與訟雙方雖同意該廈可以地積比率5倍重建，但對用作評估的所



▲雲地利大廈（箭嘴示）樓齡約58年。

建單位面積有分歧，最後裁判官從中落墨，以17.32億元作底價。

該廈地盤面積約1.76萬方呎，可建樓面約8.8萬方呎，料可建1幢約30層高豪宅大廈，以17.32億元計，即每方呎樓面地價約1.97萬元。

恒大債務重組框架 粵政府3月前公布

【大公報訊】廣東省政府工作組去年12月已進駐中國恒大（03333），外電報道指，廣東省政府已完成盡職審查，並已向國務院遞交協議框架，計劃3月前公布恒大債務重組框架，包括出售恒大汽車（00708）、物業管理子公司等境外資產，合計價值約55億美元（約429億港元），以償還恒大超過1500億元人民幣的境外債務。

據報道，廣東省政府計劃向國家牽頭的投資者出售恒大資產，目前預計在10月前公布詳細的重組方案。

另外，恒大早前被境外債券持有人批評，從未與其討論償債方案，消息指恒大已要求海外債券持有人披露持倉情況，以編制持有人身份清單，以便與債券持有人

溝通。恒大又發公告稱，集團目前正面臨經營和財務上的挑戰，尤其是債務壓力，公司風險化解委員會正積極研究解決方案，並與債權人進行溝通。

恒大又透露，有意增加聘請中介機構，包括中國國際金融股份有限公司、中銀國際亞洲有限公司作為財務顧問，中倫律師事務所有限法律責任合夥作為法律顧問，協助開展債務風險化解工作，跟進債權人訴求，依法公平處理債務問題。

佳兆業終止銷售5.2億人幣ABS

同樣欠下巨債的佳兆業（01638），深圳證券交易所網站信息顯示，集團旗下佳兆業集團（深圳）的5.2億元人民幣資產擔保證券（ABS）銷售計劃已於昨日

（21日）終止，但信息沒有顯示原因。資料顯示，深交所於去年6月29日開始審核該ABS銷售計劃，承銷人和管理人為中信信託。

其他內房方面，碧桂園（02007）公布，發行本金總額39億港元的債券，票面利率為4.95%，期限4.5年。債券可按每股股份8.1港元的初步換股價轉換為股份。債券發行估計所得款項淨額約38.61億港元，將用於為一年內到期的現有中長期境外債項再融資。

至於綠城中國（03900）公布，發行和出售本金總額4億美元的增信債券，2025年到期，利率為2.3%，所得款項淨額用於為綠色金融框架下的若干現有債項再融資。

內房最新動態

- 廣東省政府擬3月前公布恒大債務重組框架，包括出售恒大汽車、物管子公司
- 碧桂園發行39億港元可轉債，票面利率4.95%，期限4.5年
- 綠城中國發行2025年到期的4億美元增信債券，利率2.3%
- 世茂10.6億元人民幣售上海一幅商業地皮，變現所得約90%用於降低負債

世茂13億售上海商業地還債

【大公報訊】備受財困要出售資產的世茂集團（00813）公布，旗下上海黃浦路一幅地皮，以10.6億元（人民幣，下同）（約13.2億港元）售予上海市國資委旗下上海久事。世茂預計此次出售收益約2.7億元，所得款項約90%將用於降低負債，其餘約10%作其他一般企業用途。地皮使用權面積4988.5平米，

可作商業物業及辦公室。持有地皮的項目公司於2021年11月30日未經審核資產淨值約6.5億元。

資料顯示，世茂近期受到債務困擾，早前與債權人申請延期償還債務一年獲批，去年12月7.7億港元讓西南九龍維港滙22.5%權益，日前又傳賣中環中心兩層寫字樓套現，反映公司財務狀況不穩。