

樓市怕「疫」豪宅掀割價拋貨潮

維港·星岸5年蝕450萬 港島東半新盤狂減千萬沽

信心薄弱

農曆新年前為傳統淡季，加上新冠肺炎本地確診個案再度增加，令樓市氣氛雪上加霜。據業界編製的「美聯信心指數」（MCI）顯示，指數最新報47.5點，按周跌6.5點，跌幅達12%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，新一波疫情未止，甚至有蔓延趨勢，為樓市帶來負面氣氛。急於沽貨的業主減價，減價盤數量進一步增加，信心指數因此續跌。

維港·星岸三房1850萬元易手

紅磡市區海景大單位剛錄蝕讓成交。中原地產周德龍表示，維港·星岸第5座高層C室，實用面積732方呎，採3房間隔，望維港海景，原業主去年3月以2230萬元放盤，累計減價380萬元，終以1850萬元易手，實呎25273元。

值得留意，上址獲大型銀行網上估價1984萬元，即成交價比估值低134萬或6.7%。原業主2016年10月以2188.2萬元一手買入單位，持貨5年多轉手，賬面損失388.2萬元，賬面蝕幅逾15%，若連同代理佣金等雜項開支，估計實際損失約近450萬元。

中半山傳統豪宅罕錄劈價，代理透露，地利根德閣3座低層C室，實用面積2361方呎，原業主開價8000萬元，因希望春節前賣出單位，遂減至7880萬元賣

出，實呎33376元，相較大型銀行網上估價8061萬元，低出181萬元。據了解，原業主於2018年9月透過公司股權轉讓方式、斥7000萬元購入上述物業，現持貨3年多賣出，賬面只賺880萬元，賺幅僅逾10%。

港島東有新晉豪宅劈價近千萬。由太古發展、樓齡約8年的鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES剛錄減價成交，利嘉閣聯席董事吳玉蘭表示，單位是該座高層D室，實用面積1231方呎，採3房套連工人套及儲物室間隔，外望開揚景觀，而且背山面海，原業主1年前以4500萬元連租約放盤，及後租客遷出，賣方因應市況多次降價，新近以3550萬元易手，累計減價共950萬元，減幅達21%，實用呎價28838元。

原業主於2014年3月以3214.1萬元一手買入上述單位，現沽出賬面回報335.9萬元，物業8年升值僅10%。

柏匯持7年明賺實蝕

另邊廂，納米樓再錄蝕讓，市場消息稱，西灣河柏匯低層B室，實用面積210方呎，成交價448萬元，實用呎價21333元。據資料，原業主於2015年斥446萬元一手買入上址單位，出售後賬面回報2萬元，扣除雜費開支，料實際蝕逾10萬元。



▲MOUNT PARKER RESIDENCES有3房單位劈價近千萬賣出。



▲紅磡維港·星岸有3房單位6年貶值逾百分之十五。

最新二手低價或蝕讓成交

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
紅磡維港·星岸5座高層C室	732	1850	25273	逾5年賬蝕388.2萬，連雜費蝕450萬
中半山地利根德閣3座低層C室	2361	7880	33376	比估值8061萬低出181萬元
鯉魚涌MOUNT PARKER RESIDENCES高層D室	1231	3550	28838	劈價共950萬元賣出，持貨8年賬面只升10%
西灣河柏匯低層B室	210	448	21333	持貨逾6年，連雜費蝕逾10萬元
屯門珀御高層B室	352	605	17188	較銀行估價約627萬元低約3.5%
馬灣珀麗灣30座低層H室	507	618	12189	1個月內減價62萬賣出
粉嶺花都廣場2座低層C室	370	486	13135	成交價為近期同類新低

港島南甲廈下季落成 吸文創租客

【大公報訊】信和集團(00083)及帝國集團合作發展的港島南區甲級商業LANDMARK SOUTH，將於今年第二季落成，樓高31層，總面積近25.7萬平方呎，現已開始招租。

LANDMARK SOUTH的寫字樓樓面21.82萬方呎，每層單位面積由1500至1.4萬方呎不等；零售餐飲業面積由1.18萬方呎至3.87萬方呎不等。大廈設有約9000方呎空中花園及4100方呎室內綠化空間。首批租客最快今年第3季進駐；項目除引入更多文創相關的夥伴及租戶，還將舉辦不同類型的文化活動，為社區帶來富文藝氣息的品味工作空間，並鞏固項目作為區內商業及創意聚點的定位。其中

香港藝術發展局已預租該廈作永久辦事處，當中約5000方呎樓面將開設一個全新藝術展覽空間、一個藝術資訊中心及約28間藝術工作室。

據市場人士透露，目前，該項目寫字樓預租呎租25至35元。

信和集團資產管理董事蔡碧林(圖)表示，政府公布躍動港島南及北部都會區發展計劃，集團適時於今年推出兩大商業綜合項目，把握南、北兩面區域發展所帶來的優勢。

她說，集團非常看好港島南前景，LANDMARK SOUTH將與集團旗下區內的住宅發展——揚海及黃竹坑港鐵站上蓋4期住宅項目(合資)，還有即將試業的富麗敦海洋公園酒店

產生協同效應，鞏固集團在港島南的多元物業投資組合。

帝國集團執行董事姚志偉表示，集團看好港島地塊，在黃竹坑區內有多幅地皮發展項目，包括黃竹坑港鐵站上蓋5期住宅項目(合資)，舊仁孚車行址甲級寫字樓發展項目，以及香港富麗敦海洋公園酒店項目(合資)等等。隨着港鐵南港島線通車後，黃竹坑人流不斷增加，區內發展日見成熟，加上港鐵上蓋大型商住綜合項目港島南岸在來年陸續入伙，將會帶動黃竹坑區商貿的需求。



御海灣II周六推10伙 497萬入場

【大公報訊】個別貨尾盤加快推售。新地(00016)屯門御海灣II公布全新銷售安排，周六推出10伙發售。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，御海灣II昨日公布全新銷售安排，周六加推10伙應市，以先到先得形式發

售。該批單位實用面積255至501方呎，折實價由497.25萬至1079.65萬元。

另恒大(03333)旗下屯門掃管笏恒大·瓊瓏灣I，上載全新銷售安排，周五起以招標形式推出13伙分層特色戶，截標日期為今年12月31日。

禹洲與投債人達成票據交換

【大公報訊】陽光城和禹洲(01628)處置債務違約方面傳來進展。陽光城「21陽城01」展期方案已獲通過；禹洲上周發行4.53億美元的新票據，以交換本金4.77億美元的交換票據的補充債券契約已生效，並對所有徵求同意票據持有人具有約束。禹洲計劃與持有本金1.04億美元的剩餘2022票據II的持有人，保持積極對話，使未能交換要約的2022剩餘票據的持有人能夠參與交換。

禹洲昨早發公告表示，該公司沒有支付2022年1月23日到期的剩餘2022票據II的本金和利息，也不預期支付於2022年1月25日到期的剩餘2022票據的本金

和利息。儘管2022剩餘票據下將發生某些違約事件，但任何徵求同意票據或公司發行的3億美元高級永續證券下都不會發生違約事件。

另外，「21陽城01」為5年期，2021年1月22日起息，債券餘額10億元人民幣，債券持有人可在第2年末、第4年末行使回售選擇權。該債券起息日因節日順延至1月24日，陽光城已表示尚未全額籌集債券所需兌付利息。內媒報道，

「21陽城01」展期方案昨日獲表決通過。展期方案為付息日展期至2023年1月22日，票面利率仍按6.9%計算，利息保持不變，展期支付的利息不計算孳息。

上環結志街建商廈上訴遭駁回

【大公報訊】信和置業(00083)收購的上環結志街36號舊樓，擬申請重建為商廈。不過城市規劃上訴委員會駁回上訴申請，即不能作商廈發展。

結志街36號原為1幢6層高商住舊樓，樓齡超過60年，地盤細小，面積僅約948方呎。信置2018年向城規會

申請重建為1幢21層高商廈，可建樓面約1.42萬方呎。城規會審理時，以地盤所在的一帶是高密度住宅區，商廈發展不符合規劃意向，申請人亦未有足夠理據支撐建商廈；如批准將開壞先例，及未來衍生累加效應，導致住屋用地供應更為不足。

信置不滿結果，提出上訴申請。上訴會早前審結，雖不同意城規會的否決理由，但認為相關城規條例要求上訴人證明上環區有需要增加寫字樓供應，上訴人卻未能證明；另該地盤在主要為住宅的區域內，不適宜建商廈，因此上訴會駁回該申請。

雅居樂世茂賣產各套21億 中海海外接貨

【大公報訊】內房繼續撲水，雅居樂(03383)宣布，出售廣州亞運城權益和貸款予中海外(00688)附屬廣東中海地產，涉逾18億元(人民幣，下同)(約21.6億港元)。及後另一股東世茂(00813)亦出售所持有的股權予中海外，涉逾18億元。另外，萬科(02202)旗下萬科海外(01036)亦計劃出售倫敦物業。

根據通告顯示，雅居樂以近

申請新酒牌公告

CNY BAR BY STINKY GENTS

現特通告：郭上研其地址為香港中環閣麟街48號12樓，現向酒牌局申請位於香港中環閣麟街48號12樓CNY BAR BY STINKY GENTS的新酒牌，其附加批註為酒吧。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年1月25日

18.44億元，出售合營公司26.66%股權及貸款，予中國海外旗下廣東中海地產，預期交易完成後，錄得收益6.99億元，所得款項淨額擬用作一般營運資金及業務發展。合營公司另一股東世茂亦擬出售26.67%股權予中海外，出售後可獲收益7.16億元，80%所得資金將用於還債，餘下作一般營業用途。

這家公司由碧桂園(02007)、世茂、雅居樂、中海外分別持有26.67%、26.67%、26.66%及20%股權，主要資產為廣州亞運城，屬商住混合式綜合體，部分已開發為住宅、商業單位及停車場，仍有179萬平方

米建築面積在施工中，預期2025年底竣工。該綜合體347.3萬平方米建築面積已出售。去年未經審核稅後稅利29.85億元，按年升23%。

雅居樂昨收報4.52港元，升7.36%。中海外沒有升跌，收報23.45港元。世茂微升0.2%，收報6.17港元。

萬科海外(01036)公布，英國倫敦寫字樓Ryder Court，初步估值1.25億英鎊(約13.13億港元)，估計出售項目所得款項淨額約5600萬英鎊，部分款項用於支付早前公布收購的深水埗醫局街項目。萬科海外昨收報2.56港元，升8.5%。

廣州亞運城資料

地址	廣州市番禺區石樓鎮
建築種類	商住混合式
總建築面積	約585萬平方米
已開發建築面積	406萬平方米
未開發建築面積	179萬平方米(料2025年竣工)

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE MEDIUM RARE STEAK

Notice is hereby given that LAU SZE MING of SHOP 18A, G/F, BLOCK C, GREENERY PLAZA, 3 CHUI YI STREET, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of MEDIUM RARE STEAK situated at SHOP 18A, G/F, BLOCK C, GREENERY PLAZA, 3 CHUI YI STREET, TAI PO, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 January, 2022

申請酒牌續期公告

現特通告：劉思銘其地址為新界大埔翠怡街3號翠怡花園C座地下18A舖，現向酒牌局申請位於新界大埔翠怡街3號翠怡花園C座地下18A舖MEDIUM RARE STEAK的酒精續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年1月25日

NOTICE ON APPLICATION FOR AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE MUGLAN

Notice is hereby given that PAUDEL, Kiran of G/F, 83 San Hing Street, Cheung Chau, Islands, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for the following amendment(s) of the Liquor Licence in respect of HARI'S situated at G/F, 83 San Hing Street, Cheung Chau, Islands, H.K.: "Change the shop sign to MUGLAN". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 January, 2022

申請酒牌修訂公告

現特通告：PAUDEL, Kiran 其地址為香港離島長洲新興街83號地下，現向酒牌局申請位於香港離島長洲新興街83號地下 HARI'S 的酒牌作出以下修訂：
"店號名稱更改為木蘭"。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路政署市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年1月25日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Little Mario's

Notice is hereby given that RAYTON SIMON ANTHONY of SHOP NO. G02, G/F, LIFE@KCC, NOS. 72-76 KWAI CHEONG ROAD, KWAI CHUNG, N.T. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Little Mario's situated at SHOP NO. G02, G/F, LIFE@KCC, NOS. 72-76 KWAI CHEONG ROAD, KWAI CHUNG, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 25 January, 2022

申請酒牌續期公告

現特通告：RAYTON SIMON ANTHONY 其地址為新界葵涌葵昌路72-76號LIFE@KCC地下G02號舖，現向酒牌局申請位於新界葵涌葵昌路72-76號LIFE@KCC地下G02號舖 Little Mario's 的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年1月25日