

上月蝕讓登記257宗 12年最慘

加息潮業主急出貨 本月表現勢更差

樓市冰封

下半年樓市急墮入冰河期，二手蝕讓個案持續增加。利嘉閣統計，11月登記註冊的蝕讓成交首破200宗大關，為12年來首見，高達525宗，佔二手成交比例按月大增2.6個百分點至16.9%，為2009年8月以來逾13年的按月新高。本月頹勢未變，首16日損手成交的佔比更升至17.4%，全月比例勢必衝破此水平。

大公報記者 梁穎賢



▲二手樓市血流成河，獲利個案佔比大跌至82.1%。

2022年樓市不利，由頭蝕到尾，損手個案及蝕幅隨着下半年樓市急轉直下持續惡化。利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，連環加息及疫情升溫等負面因素，持續打擊業主沽貨心態，減價及蝕讓個案蔚然成風，導致轉手獲利比率及賺幅雙雙再挫。

獲利個案1252單 平均賺45%

綜合土地註冊處資料所得，11月全港1525宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，賬面獲利個案共1252宗，佔比82.1%，較10月再跌5.5個百分點，連跌7個月，創2009年8月以來的逾13年（160個月）新低。

數據顯示，11月份轉手私宅平均賺幅僅45.1%，按月急跌12.8個百分點，創2012年2月後的近11年（129個月）新低，同期賬面獲利1倍或以上的轉手個案共562宗，佔整體私宅買賣比例為36.9%，按月減少2.3個百分點。賬面錄得虧損的個案共257宗，為過去逾12年

（147個月）首度按月突破200宗，佔二手成交比例16.9%，按月大升5.3個百分點，為2009年8月以來的逾13年新高，並連續兩個月衝破10%水平；平手個案則有16宗，佔比也增至1%。

陳海潮指出，11月下旬市況持續冷靜，新盤推售反應一般，二手樓市同告冷清，加上疫情逐漸升溫，至本月單日確診人數回升至逾萬宗水平，加上市場憂慮月中息口持續上升，致使較多業主急於出貨，當中不乏持貨期較短者，故明顯拉低獲利比率及賺幅。本月截至16日，二手私宅轉手獲利比率進一步回落至81.8%，當中損手佔比增至17.4%，預期在基本市況無大好轉下，全月獲利比率及平均賺幅料維持在相若水平。

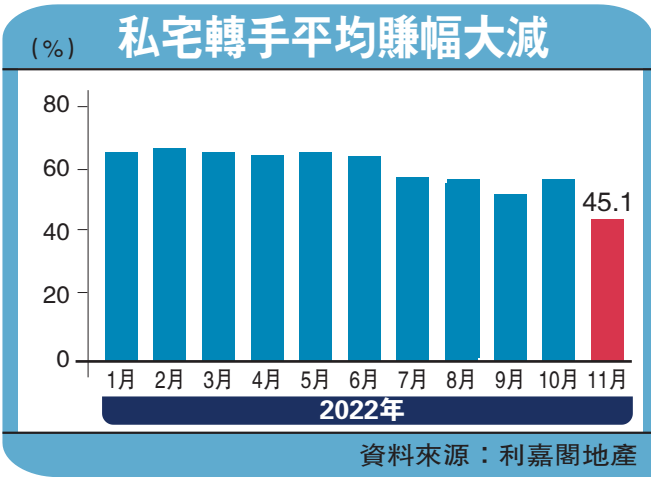
樂悠居賣488萬 三年貶值11%

昨日最少再添3宗蝕讓。美聯物業高級區域經理姚偉明表示，荃灣樂悠居低層6室，實用面積312方呎，一房間隔，叫價隨着樓價跌勢同步向下，終獲

買家以488萬元承接，實用呎價15641元。資料顯示，原業主2019年5月以550萬元購入，持貨3年半，賬面虧損62萬元，期內樓價下跌11.3%。

利嘉閣經理黃金欽表示，將軍澳蔚藍灣畔1座中層F室，實用面積652方呎，三房套間隔，最初開價1130萬元，近日以923.5萬元售出，累減18.3%，實用呎價14164元。相對原業主2018年購入價970萬元，持貨約4年賬面損手46.5萬元，貶值4.8%。

中原地產分區營業經理廖忠堅透露，油塘OCEAN ONE高層B室，實用面積772方呎，三房套加工人房間隔，向東南享避風塘海景及翠綠山景，原先開價1200萬元，經歷樓市持續調整，降價112萬元或9.3%，以1088萬元易手，實用呎價14093元。據悉，買家見近期樓價下跌，加上議價成功，於是升級換樓。原業主2013年12月以1081萬元購入單位，持有9年賬面僅獲利7萬元，計及使費料蝕錢。



新盤主力銷貨尾 大學閣5伙標售

節日氣氛濃厚，沉悶的一手市場續靠貨尾以「啲牙膏」方式招標推售。西半山大學閣、堅尼地城KENNEDY 38及長沙灣連方I，合共有9伙於下周一（26日）「拆禮物日」招標或公開發售。

華懋集團發展的西半山大學閣，周一推出一伙標售，涉及1座10至12樓A室，以及11至12樓B室，實用面積同為1584方呎，四房間隔，於明年1月31日前採取每日招標形式發售。該盤本月連沽3個單位，套現約1.96億元。項目累售16伙，總成交金額約13.3億元。

新鴻基地產（00016）牽頭發展的堅尼地城KENNEDY 38，同樣於下周一推出兩個特色戶招標，明年3月31日截標。該兩伙分別為33樓A室，實用面積1000平方呎，連779方呎天台；另一為33樓B室，實用面積566方呎，兩房間隔，連491方呎天台。

連方下周一推兩伙 613萬進場

另外，萬科香港長沙灣連方I繼周六推售兩伙後，項目再上載全新銷售安排，下周一發售兩伙，包括17樓C室及19樓E室，實用面積290及266方呎，折實價645萬及613萬元。

安達臣道地最低出價僅2500萬

【大公報訊】新鴻基地產（00016）上月以低價投得的觀塘安達臣道商業地皮，地政總署公布落選投標者的標價，最低出價僅2500萬元。

該幅由一大一小地盤組成的商業地皮，地盤面積57372方呎，上月共收4份標書，分別來自新地、領展（00823）、長實（01113）及信和置業（00083），最後由新地以2.96億元投得，以可建樓面約

11.03萬方呎計，每方呎樓面地價僅2684元，較領展在8月所投的另一幅安達臣道商業地，樓面呎價大跌51%。

地政總署昨日公布該地其餘3家投標者的出價，第二標為2.95億元，即新地以僅多100萬元險勝，其餘兩標的出價卻只有7000萬及2500萬元，反映有關發展商只純在參與，根本無心競爭。以最低的2500萬元，每方呎樓面地價僅227元。

灣仔政府大樓地申展覽及商業用

【大公報訊】特區政府騰空灣仔政府大樓用地，以作展覽中心及商業大廈之用，現正式向城規會提出修訂相關法定圖則的申請，整個重建計劃料最快2034年完成，屆時將為灣仔商業區增加近250萬方呎展覽、酒店及寫字樓樓面。

特區政府為加強本港作為國際會議及展覽中心地位的競爭力，以及鞏固現有灣仔展覽中心角色，早在2017年提出把現時灣仔告士打道的3幢政府大樓（區域法院大樓、稅務大樓、入境處事務大樓）於其他地區重置，將用地作商業用途。由於該地與灣仔會議展覽中心僅一街之隔，將來重建的商業項目，順理成章考慮包含展覽中心元素。

經過研究及諮詢各方意見，特區政府向城規會建議修訂灣仔北分區計劃大綱圖，將

土地由「政府、社區及機構」用途，改為指明作展覽中心及商業用途，並提出發展該地時，會一併改善周邊的交通及行人設施。

連地庫57層高 最快2034年落成

改用途範圍涉及3幢政府大樓、告士打道公園、港灣消防局及周邊部分道路，總地盤面積逾20萬方呎，而用作發展的地盤面積約16.62萬方呎。據特區政府初步的發展構思，將興建1幢連地庫共57層高的展覽及商業大樓，設下高度限制為主水平基準之上278米，略低於旁邊305米的中環廣場，彼此形成雙地標的效果。

該擬建大樓的5層地庫主要作停車場及上落貨專區，提供884個私家車位及89個上落客貨泊位。展覽中心用途在大樓最低10

層，佔總樓面37.1%；之上27層是甲級寫字樓，佔總樓面約39%；大樓最高的15層作酒店用途，當中3層為酒店設施，其餘為酒店房樓層，暫料提供約500個房間。另外，該重建發展項目內會興建行人連接系統，作為與周邊的公共聯繫，有關面積約2.21萬方呎，包括興建天橋連接會展一期等。

因為在稅務大樓內的各部門，已於今年起逐步搬遷至在啟德區內新建的稅務中心；區域法院大樓的部門，也預計在2027年遷入特區政府在銅鑼灣加路連山道興建新區域法院大樓，所以在今次申請文件中指出，以在2027年完成所有搬遷工作為目標。

換言之，騰出的土地，最快可在2027年出售，新建展覽中心及商廈會在2034年落成。



▲灣仔政府大樓用地計劃重建為展覽中心及商廈（左），總樓面近250萬方呎。

灣仔政府大樓重建 展覽及商業大廈計劃

總地盤面積	20.48萬方呎
地積比率	15倍
展覽中心樓面	92.52萬方呎
酒店樓面	57.43萬方呎
寫字樓樓面	97.21萬方呎
樓高	52層加5層地庫
私家車泊位	884個
預計落成時間	2034年

大公報製表

屯廣商場暢旺 聖誕生意料升15%

【大公報訊】剛落幕的全球體育盛事世界盃，激活本港多個商場生意額飆升。信和置業（00083）旗下轉播多場重點賽事均爆場的屯門市廣場，料冬至及聖誕假期人流和生意額將分別上升10%及15%。

信和集團資產管理董事蔡碧林表示，屯門市廣場本月上半月人流及生意額均較去年同期錄得不俗升幅，分別多8%及12%，其中服裝、禮品及餐飲行業升幅尤其明顯。集團預計，暢旺市道會得以延續，料冬至及聖誕假期人流上升10%，生意額多15%。

餐廳冬至訂座率達九成

蔡碧林又稱，隨着特區政府防疫措施進一步放寬及聖誕氣氛愈趨濃厚，市民購物及外出用膳意欲旺盛，加上該商場有多間新食肆進駐，為顧客帶來更多選擇及新鮮感，商場旗下不少餐廳在冬至訂座率已達八至九

成。集團近年積極引入有潛質的商戶，其中佔地近2萬方呎的「TASTE x FRESH新鮮生活」概念超市，為品牌於新界西的首間分店，除了在屯門市廣場外，更會於明年3月將版圖擴展至小西灣藍灣廣場。



▲信和集團蔡碧林（左）、百佳超級市場董事總經理任良安（中）及FRESH新鮮生活行政總裁李軒宇（右），一同出席屯門市廣場「TASTE x FRESH新鮮生活」開幕禮。

中國華融國際控股有限公司債權處置補登公告

中國華融國際控股有限公司持有對達榮資本有限公司（Achieve Prosper Capital Limited）的債權資產（詳見下表），已於2022年6月20日在《大公報》上刊登公告公開選標競價轉讓處置，因在公開選標競價活動中只有一人報名參與，現按相關規定補登公告。有關情況如下：

一、債權公告清單

項目所在地	債務人名稱	本金	利息	利息計算截止日	債權合計
香港	達榮資本有限公司（Achieve Prosper Capital Limited）	1.95億港元	1.1億港元	2022年5月31日	港元2.05億

保證人及抵押物名稱：
質押物：達榮資本持有的香港上市公司中國華星（485.HK）股票。
保證人：王星喬、達寧實業集團。

本次利息暫計算至2022年5月31日，數據以最終轉讓日計算金額為準。上述資產情況可能存在瑕疵，須意向購買方自行調查判斷。

二、交易條件

投資者應信譽良好，有付款能力，能承擔購買債權所帶來的風險，交易資金來源合法。請有意向的競買者在公告有效期內與我方聯繫並向我方提供書面的意向購買函。

三、投資人資格

在香港法律以及其他適用法律項下，就受讓競價標的具備充分的權利、資質、能力、授權的法人、組織和自然人經我司審查確認後，具備競買主體資格，但以下主體不得購買：

國家公務員、金融監管機構工作人員、政法幹警、金融資產管理公司工作人員、國有企業債務人管理層以及參與資產處置工作的律師、會計師、評估師等中介機構人員等關聯人或者上述關聯人參與的非金融機構法人，以及與參與不良債權轉讓的金融資產管理公司工作人員、國有企業債務人或者受托資產評估機構負責人員等有直系親屬關係的人員。

四、報名和參與方式

報名時間：有受讓意向者請於本公告發佈之日（含發佈之日）起至2022年12月29日前通過聯繫公告披露聯繫人提出受讓登記申請，並向轉讓方指定賬戶繳納競價保證金，補登公告期限內受理投資者登記申請、交納競價保證金及提交報價等相關手續，以及受理對債權處置的有關異議和諮詢，過期不予受理。

五、其他事項

若補登公告期限內有新的合格投資者報名參與公開競價，則將於公告期滿之日的次日按照《競價規則》的規定履行競價程序。

六、聯繫方式

通訊地址：香港灣仔告士打道60號中國華融大廈12層
受理公告事項聯繫人：韓先生、閔先生
聯繫電話：15011315685/852-31985554、19867750218/852-31985534
電子郵件：hanyec@chamc.com.cn、yanruibing@chamc.com.cn

中國華融國際控股有限公司

2022年12月23日

申請新酒牌公告 辣妹

現特通告：柯國樑其地址為九龍尖沙咀厚福街9號豪華閣地庫，現向酒牌局申請位於九龍尖沙咀厚福街9號豪華閣地庫辣妹的新酒牌。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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年12月23日

申請新酒牌公告 KIN KAO

現特通告：MOUNGCHOO, Nyko Thanwa其地址為香港灣仔聯發街8號聯利大廈2樓A室，現向酒牌局申請位於香港灣仔銅鑼灣登龍街36號地下KIN KAO的新酒牌。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號銘克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年12月23日

出售躉船廣告

珠江倉碼運輸有限公司擬出售「珠江18」躉船，是一艘非自航駁船，1994年建造，總長46.34米，最大寬度19.59米，深度4.88米，1879總噸位，1315淨噸位，並配有裝卸設備，有香港海事處的運作牌照。有意購買者請聯繫梁先生索取資料和看船，電話96375626，lyb@chukong.com