

# 愛海頌劈最多16%清倉 入場費1179萬

【大公報訊】眾盤排隊出擊前夕，有貨尾盤突擊劈價。長實(01113)旗下長沙灣愛海頌僅餘22伙待售，有見貨尾量不多，索性劈價清倉益街坊，將其中10伙減價最多16%清倉，折實呎價僅1.5萬元起，市區樓新界價，連同其餘招標的12伙，下周一併推出應市，引爆兔年第一劈。

## 均呎1.6萬元 低同區新盤兩成

長實高級營業經理梁焯輝稱，愛海頌開賣至今已售854伙，吸金85億元，尚餘僅22伙待售，推出其中10伙以價單形式發售，折實平均呎價16077元，最低呎

價僅1.5萬元起，海景單位呎價亦僅1.6萬餘元起，下週五發售；其餘12伙將以招標形式推售，其中4伙為連天台特色戶。

梁焯輝坦言，今批以價單發售的10伙，折實1179萬至1287.3萬元，折實呎價15000至16696元，折實總值1.23億元。入場最平為3座10樓B室，786方呎，折實呎價1.5萬元，折實價1179萬元。若比對上張價單，是批單位實際減幅逾10%，個別高達16%。最大減幅單位樓價由1500多萬元劈至1200多萬元，減價達約240萬元。

價單顯示，單位賬面減價普遍達500萬至近800萬元，如第5座33樓B室，實

用771方呎，由原價2108.1萬元減至1320.3萬元，賬面減幅高達37%，惟現時直減折扣僅2.5%，即折實1287萬元，而對上即供折扣額為27.5%，折實1528.37萬元，扣除折扣後，實際減幅為近16%。

長實營業部首席經理郭子威表示，愛海頌決定減價，實在單位數目不多，寧願劈價清銷加快套現，然後專注其他全新盤，加上去年樓價亦抽水15%，今次減價純粹跟隨大市，調回正常水平。

展望後市，兩地通關及息口壓力略見放緩，惟現階段息口又確實較之前高，加上去年一手市場積存不少貨源，

市場仍需時復原，料上半年樓市傾向膠着，下半年走勢則視乎經濟環境等因素，全年樓價波幅約8%。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，愛海頌已開賣多年，只餘有限餘貨，加上去年樓價下跌約15%，是次減價純粹追隨市價，減價幅度亦合理，並肯將減幅直接反映於價錢上，減價後價錢吸引，料可掀認購潮，勢必「一Q清枱」。

美聯住宅部行政總裁(港澳)布少明指出，比較同區新盤呎價約2萬元，愛海頌減價後較市價低最多兩成，由於貨量有限，可見發展商一心加快清貨，再



▲愛海頌單位伙數有限，劈價清倉益街坊，呎價1.5萬元起。

專注其他新盤，保持貨如輪轉，未來不排除出現直接減價趨勢，料發展商採先求量後求價策略薄利多銷。

# 山頂Mount Nicholson 3.9億沽 四年輸1.4億

## 近三年全港最大宗損手 夠買14伙太古城

樓市氣氛回暖之際，超級豪宅罕有錄得巨額蝕讓。貴為「亞洲樓王」的山頂超級豪宅Mount Nicholson首宗二手即虧損離場，項目一伙4房大宅以3.9億元易手，短短4年貶值近1.4億元，為疫情爆發3年來最大額二手貶值個案，今次涉及的虧損金額，足以買入太古城2房單位約14伙，更足夠買入前「亞洲樓王」西半山天匯一個4房戶。

大公報記者 林惠芳

據資料顯示，Mount Nicholson中層D室單位，實用面積4596方呎，採4房4套間隔，上月底以3.9億元連車位易手，實用呎價84856元。單位原業主姓名以普通話拼音，在2018年10月以5.1999億元向發展商一手購入，當時呎價達11.3萬元，並於2021年再以900萬元增購一個車位，即當時總買入價為5.2899億元，持貨至上月以3.9億元易手，短短4年賬面貶值達1.3899億元或26%。據悉，原業主當年繳付首置稅款約2210萬元入市，計及今次沽樓支付的代理佣金，估計實蝕約1.65億元。

## 累劈18%才獲承接

代理透露，上述單位去年以4.8億元蝕讓價放盤，按成交價計，累計劈價18%才獲承接。至於新買家為兩名以普通話拼音聯名人士，是次繳付樓價4.25%印花稅入市，意味已取得香港永久居民身份證。

值得注意的是，今次成交貶值金額近1.4億元、已超越了去年1月以3.87億元易手、「身價」貶值約1.19億元的山頂TWELVE PEAKS雙號屋銀主盤，成為疫情爆發以來最大額二手住宅貶值成交。

究竟蝕1.4億元是什麼概念？1.4億不但足以買入太古城2房單位約14伙，亦足夠購入曾有「亞洲樓王」之

稱的西半山天匯，該廈一個高層A室4房大單位，實用面積2355方呎，上月中旬正好以1.4億元易手。

去年底Mount Nicholson亦錄得貶值成交，由內房香江集團董事長劉志強女兒劉嫻妍持有的高層單位，以5億元登記易手，較2021年底買入價約5.6億元，短短1年賬面貶值約6092萬元，不過該單位未曾在市場放售，市場普遍認為屬內部轉讓。

事實上，Mount Nicholson目前仍是全亞洲分層單位呎價最貴的屋苑，項目極高層D室單位，在2021年11月以近6.4億元沽出，實用呎價達14.08萬元，貴絕全亞洲。

## 「大劉」接收呂麗君金鐘商廈

另一方面，「大劉」劉鑾雄與前女友呂麗君(現名呂佩霖)再涉物業交易。資料顯示，金鐘遠東金融中心低層半層樓面，面積約5680方呎，由公司名義持有，惟公司董事上月初由呂麗君及相關人士，轉為大劉妻子、「甘廿」陳凱韻胞姊陳詩韻出任，料物業已由大劉接收。據悉，物業現市值約1億元。同時，呂麗君私人持有的跑馬地藍塘道39號洋房，亦登記解除按揭。資料顯示，洋房由呂麗君於2016年以2.88億元購入，估計出售遠東金融中心物業所得款項，可支付藍塘道洋房按揭餘額。

## 疫情爆發至今住宅大額貶值成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	買入價(元)	賬面貶值(元)	成交年份
山頂Mount Nicholson D座中層單位	4596	3.9億	5.2899億	1.3899億	2023
山頂TWELVE PEAKS雙號洋房	4241	3.87億	5.06億	1.19億	2022
西半山敦皓高層C室特色戶	2343	1.38億	1.888億	5080萬	2022
九肚山濠瀚2座低層連花園特色戶	2182	4950萬	7053.9萬	2103.9萬	2022
上水天巒蘇黎世大道雙號屋	2454	4138萬	6053萬	1915萬	2020
大埔天賦海灣6座頂層天池屋	2298	5280萬	6785.9萬	1505.9萬	2021
北角海璇1座低層B室	1129	5130萬	6388.8萬	1258.8萬	2021
何文田皓峻9座頂層連天台特色戶	1468	4600萬	5723.08萬	1123.08萬	2020



## 樓價指數逾兩月高 全年看升15%

【大公報訊】樓市挾通關效應持續回暖，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數(CCL)最新報158.75點，按周升0.56%，創9周新高，較去年12月低位反彈1.5%。業界指，內地與香港下周全面通關，加上港銀本月未有跟隨美國加息，料樓市將逐步由小陽春步入大牛市，全年樓價看升15%。

本周CCL主要反映1月9日至15日市況，至於下周一全面通關對本地樓市的影響將於2月下旬公布的CCL才反映。綜觀CCL八大指數，除了大型單位

按周跌0.13%外，其餘七項指數均上升，其中九龍區最勁，按周漲1.19%；其次是中小型單位指數升0.71%，較去年12月CCL低位累升2.09%，反映上車客趁樓價回調積極入市。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，樓市尋底成功，若復常步伐持續，樓市將步入大牛市，維持今年樓價升15%的樂觀預測。為迎接旺市，中原地產住宅部將全面增聘人手，不設招聘上限，本月目標增聘250人。美聯物業住宅部行政總裁(港澳)

布少明表示，全面通關將刺激「北水南湧」，為樓市大陽春增添「催化劑」，美聯住宅部將於重點戰略據點不設上限增兵，招聘活動全面復常，2月份增聘目標將逾200人。

買家加速入市，美聯營業經理李廣順透露，荃灣中心9座高層C室，實用面積425方呎，單位有租客，獲上車客不睇樓以426萬承接。世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，馬鞍山曉峰灣畔3座高層A室，實用面積510方呎，以790萬元易手，比去年低位反彈5%至8%。

## 屯門NOVO 2A期批預售 預料緊接2B期出擊

【大公報訊】一手市場愈趨熱鬧。新地(00016)旗下屯門NOVO LAND第2B期部署月底登場之際，項目的第2A期剛取得預售樓花同意書，有機緊接2B期出擊。

新地表示，NOVO LAND第2B期軟銷攻勢正式啟動，最快本月底開售。同時，NOVO LAND第2A期亦已獲批預售樓花同意書，有機會緊接2B期登場，2A期提供929伙。

新地副董事總經理雷雲近期表示，NOVO LAND第2B期日前取得預售。集團於未來兩周將會陸續上載樓書、開放示範單位及公布開價，最快月底開售。新地代理總經理陳漢麟稱，2B期提供729伙，主要間隔一至三房，一、兩房戶佔整體九成，特色戶最大間隔為四房。而2A期的戶型與2B期不盡相同。意味項目總共1658伙，將於月底傾巢而出。

## 溼環累售43伙 套近22.5億

兩地落實全面通關，料進一步刺激豪宅交投。據一手銷售資訊網資

料，華潤置地夥保利的啟德跑道濕環，昨日售出8座26樓B單位，實用面積1187方呎，套三房設計，連車位成交價4683萬元，呎價39452元。項目開售至今累積賣出43個單位，套現近22.5億元。

中價樓亦有成交。希慎(00014)夥香港興業(00480)合作的大埔林海山城，最新售出第15座地下A室，實用面積1561方呎，連398方呎花園，成交價2934.68萬元，呎價1.88萬元。鷹君(00041)旗下大埔白石角朗濶，最新售出第5座11樓C室，實用面積1131方呎，3房戶型，成交價1970萬元，呎價17418元，買家選用成交日期1080日付款，可提前入住等。

一手成交轉活，惟個別新盤仍遭遺棄。新地系內何文田天鑄2期，剛錄一宗撻大訂個案。據成交紀錄冊資料顯示，單位為第3座17樓A室，實用面積1708方呎，原於2019年1月以6806.6萬元售出，呎價3.98萬元，惟最近遭買方終止買賣合約，估計遭沒收10%訂金、料涉約680萬元。

## 元朗兩綠化地擬改建住宅 涉逾5600伙

【大公報訊】特區政府落實元朗丹桂村配水庫興建大型高密度公營房屋後，新世界亦覷準時間，向城規會提出改劃土地申請，將在附近兩幅合共逾90萬方呎綠化地，以中密度發展規模，興建13幢住宅大廈，共提供逾5600個單位。若連同去年另一個同類申請在內，3個項目擬建單位量接近7000個，預計可容納逾1.8萬人居住。

該兩幅土地在水圍西交匯處以南，元朗公路以西。新世界在文件中指出，土地在特區政府倡議的北部都會區範圍之內，在洪水橋及元朗南這兩個新

發展區之間，極具房屋發展潛力；加上響應特區政府研究將綠化地改作住宅用途，以增加房屋供應的發展策略。因此，新世界建議將兩幅綠化地，改為「住宅(乙類)4」用途，發展住宅地積比率最高為3.6倍。

其中較接近丹桂村北食水配水庫的土地，面積較大，連部分政府地在內，地盤面積超過51.21萬方呎。新世界擬興建7幢住宅大廈，料可提供2967個實用面積約431至753方呎的中小型單位。基地除設住宅會所外，也提供商場及配套设施如幼稚園、老人院等，該等

商業樓面約8萬方呎；另會建一個面積約4.43萬方呎的有蓋交通停車處，方便居民在此乘公共交通工具。

至於另一幅土地則較接近新世界發展的柏巒，連政府地在內的地盤面積約41.79萬方呎。新世界擬建6幢住宅大廈，料提供2634個中小型單位。基座同樣有住客會所、商場及其他配套設施，商業樓面約7.09萬方呎。

此外，新世界去年也就古蘭觀周邊一大幅土地，同樣向城規會申請作中密度住宅發展，該地地積超過20萬方呎，擬建6幢連地庫在內共30層高住宅大廈，可建樓面逾74萬方呎，料提供約1381個單位，居住人口約3867人。

上述3幅土地如順利獲通過改變用途申請，將可興建約6982個中小型住宅單位，居住人口約1.84萬人。加之特區政府已落實元朗丹桂村配水庫，會建7幢達60多層公營房屋，提供7250個單位供近1.96萬人居住，料2028至2038年分期落成。因此單上述的公私營發展土地，未來便有機會提供超過1.42萬個公私營單位，居住人口超過3.8萬人。

