

傳美商會財困 低市價兩成沽總部

香港文匯報訊（記者 蔡競文）自美國駐港領事館上月以25.6億元沽出壽山村道物業後，市傳香港美國商會將自用逾20年的中環美國銀行中心總部寫字樓以暗盤方式沽出，作價約1.43億元，呎價約2.4萬元，低市價近兩成。有消息指，美國商會在過去已出現財困，甚至有債務纏身，故需賣產填數。

市場消息指，香港美商會近日以暗盤方式出售中環美國銀行中心單位，涉及19樓4室、7室及13室，面積共5,968方呎，呎價約2.4萬元，較市價低近兩成，並由仲量聯行負責放售物業。據悉，香港美商會1996年以5,400萬元購入該物業，並自用至今，是次沽貨獲利8,860萬元，24年間升值1.6倍。

事實上，今年中市場已流傳，指香港美商會因財困需要低價放售總部物業，而當時美商會曾澄清，指沒有陷入財務困境，無意撤出香港，亦不會沽出中環辦公室，並指會繼續留港發展最少多另一個50年。

同廈上宗成交呎造逾2.8萬

據知人士消息指，今年6月香港美商會將自用逾20年的美國銀行中心單位放租，並承租同區面積較細的商廈單位，至本月初委託仲量聯行放售中環美國銀行中心中層3個單位，並以意向呎價3萬元放售。

該物業推出市場後迅速獲數名準買家洽購，有準買家殺價每呎低至2.1萬元，亦有買家出價每呎2.3萬元，業主則堅持每呎2.4萬元以上才出售，最終有買家追價，以每呎約2.4萬元落實買入，涉資約1.43億元。該廈對上一宗成交為高層12室，於今年2月以每呎2.88萬元售出。

債務未清 傳支薪亦困難

該知人士表示，美商會董事會之中亦有仲量聯行代表在內，董事會曾就出售一半還是全部單位有過一番爭辯。有商會前任主席對出售物業感到不捨，因當年有份決定購入寫字樓，希望在香港建立長久基地，惟有關人士已離開董事會，未能影響決定，最終疑因商會出現財務狀況問題，甚至有債務未清，迫於無奈賣產填數。

知情人指，該會近來連支薪亦出現問題，加上疫情影響，業務萎縮，形容商會已沒有任何辦法在短期內解決財赤問題。但消息人士認為，會方不會承認財赤，或會以近日中美雙方關係係差等原因作賣產之藉口。

翻查資料，香港美商會在過去三年曾出現財政問題，財赤由2017年約66萬元，擴大至2018年的逾157萬元，2019年更達逾250萬元。該商會疑因財政問題在三年間大幅度裁員，令員工由2017年的26人減至目前11人。



市傳香港美國商會將自用逾20年的中環的美國銀行中心總部寫字樓作價約1.43億元沽出，呎價約2.4萬元，低市價近兩成。資料圖片

柏傲莊 I 高開 均呎價近1.9萬

首張價單涉180伙 322呎一房戶629萬入場

近月上車新盤銷情向好，發展商開價變得進取。今年最大型新盤、新世界港鐵合作的大圍站柏傲莊I昨公布首張價單共180伙，扣除最高20%折扣後，折實平均呎價18,921元，較毗鄰的名城二手實呎價16,852元高約12%，亦比系內同區濠岸8號二手實呎價17,848元貴6%，322方呎一房折實入場628.9萬元，折實入場呎價16,618元。

香港文匯報記者 梁悅琴



柏傲莊 I 首張價單資料

單位數目：180伙
實用面積：322至835方呎
售價：786.2萬至2,492.2萬元
折實平均呎價：18,921元
折實價：628.9萬至1,993.7萬元
折實呎價：16,618至23,877元

製表：記者 梁悅琴

黃浩賢 (右) 形容，柏傲莊 I 開價為共享價。記者 梁悅琴 攝

郭子威 (左) 預期 SEA TO SKY 今天會有理想銷售反應。記者 梁悅琴 攝

新世界發展營業及市務部總監黃浩賢形容，柏傲莊I開價為共享價，定價反映項目雙鐵及擁有商場之優勢，該盤會於今日起開放示範單位及收票，最快有機會下周推售，會有大手客安排子家族客購買，視本周末的收票反應再與港鐵商討加推安排，對項目銷情有信心，估計今年內「賣唔晒都有九成」，而項目二期有機會緊接推售。

今起開放示範單位收票

首張價單包括37個一房戶、52個兩房戶、91個三房戶，實用面積322至835方呎，折實價由628.9萬至1,993.7萬元。售價最平單位為2A座8樓E室，實用面積322方呎，一房戶，定價786.2萬元，折實價628.9萬元、折實呎價19,531元。呎價最平單位則為3B座8樓C室，實用面積723方呎，三房戶，定價1,501.9萬元，折實價1,201.5萬元，折實呎價16,618元。

為減輕買家首期負擔，發展商除提供180天即供及420天即供付款，建築期付款亦提供420天付款方法，買家簽署約支付5%樓價作訂金後，180天內才支付5%樓價加付訂金，方便換樓客入市更輕鬆。

涉3090伙今年最大新盤

據悉，該盤位處荃灣灣景新城商場的展銷中心和售樓處昨日傍晚開放予VIP優先參觀，現場消息指，已有約逾百名VIP參觀，今日正式對外開放。柏傲莊分為3期發展，共有7座住宅大廈，提供3,090伙，是今年最大型新盤。柏傲莊I及II已獲批預售樓花同意書，分別提供783伙及1,415伙。

交通便利 年輕客料青睞

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，本月入市氣氛正面，柏傲莊 I 訂價貼近同區二手價錢，三房單位折實呎價更比同區二手三房呎價低5%至10%，加上同期一手供應不多，有少許「獨市」優勢，項目交通四通八達，往返中環、九龍以及深圳返工都相當方便，又有大型商場配套，相信可獲年輕上車客垂青。

他又稱，現時市場上剛性需求高企，相信發展商只要加推時加價幅度維持克制，市場亦能消化首批及加推單位。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，柏傲莊 I 首批一房入場折實逾600萬元，與同區二手及半新盤相比，極具競爭力，料掀起搶購潮，吸引自用及投資客入市，預計項目落成後，呎租可達約60元，回報率約3厘，區內二手交投料凍結。

SEA TO SKY今賣285伙

另一邊廂，長實夥港鐵合作的將軍澳日出康城SEA TO SKY今日新一輪發售285伙，市場消息指，項目本周以來共收到逾900票，超額登記逾2倍。

長實地產投資董事郭子威表示，對是次認購反應滿意，並預期今天會有理想銷售反應。

新地：高鐵站商地新設計地積比不變

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）對於部分團體對高鐵路九龍站上蓋商業項目的規劃申請新設計會增加車流量等問題，新地昨回應指相關團體言論失實，強調新設計的總地積比率維持不變，總樓面面積沒有增加，新方案亦不會引致人流及交通流量比舊設計有明顯增加。

新地指，根據全新的項目規劃，除了A級寫字樓和零售設施外，亦設有10萬平方呎綠化休憩空間，比舊設計多出三倍，亦會多建一條開放予公眾的步行徑，貫通佐敦、油麻地、尖沙咀、旺角等新舊社區，北面連接西九龍站巴士總站天台花園、中九龍幹線圍景平台和佐敦一帶的行人天橋；南邊銜接高鐵路綠化空間及西九文化區中央廣場，全長約1.5公里。

新地相信，新設計具標誌性，亦會對社區帶來裨益，包括將項目原有的三幢建築減至兩幢，但大幅增加公共空間及綠化設施，並提供綠化、寬敞的公共步道，擬議方案經過詳盡的技術研究及評估，已經確保新設計更有效改善通風和熱島效應，車位總數亦維持不變。

東涌商業用地估值38億

香港文匯報訊 新界東涌第57區地盤商業用地(東涌市地段第45號)將於下周截標，普籍執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典表示，預計是次地盤每平方呎樓面地價可達3,000元，估值約38億元。

該地盤面積約132,774平方呎，指定作非工業(不包括住宅、酒店、倉庫及加油站)用途。

地盤的最高可用樓面面積約1,261,347平方呎。最高可用樓面面積約1,261,347平方呎。地盤內被用作辦公室用途的可用樓面面積不得高於1,145,935平方呎，而被用作非工業(不包括住宅、辦公室、酒店、倉庫及加油站)用途的可用樓面面積則不得高於115,412平方呎。

CCL二連升 樓價或已見底

香港文匯報訊 樓價有跡象已經完成尋底階段。今周四大整體指數齊升，是近7周首次出現。當中CCL連升2周，最新報178.05點，按周升0.74%。早前CCL連續5周企穩176點水平，跌幅持續收窄，樓價出現尋底跡象。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，上周CCL開始微升

今周成功升穿178點，有跡象尋底成功，如果下周沒有重返176點水平，即可確認樓價成功見底。

豪宅樓價率先V彈

中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報180.38點，按周升0.38%，結束連續3周企穩179點。CCL(中小型單位)報178.14

點，按周升0.50%，結束連續3周企穩177點。CCL(大型單位)報177.63點，按周升2.01%，升幅為73周以來最大。豪宅樓價早前跌至172.85點後，連升2周共2.76%，走勢率先出現V型反彈。

九龍CCL_Mass報175.17點，按周升0.34%，連升2周共1.27%。早前新界兩區率先尋底，

今周九龍樓價亦跟隨其後，確認尋底成功。新界西CCL_Mass報168.10點，按周升2.43%，升幅為23周新高。港島CCL_Mass報183.11點，按周跌0.71%，連跌2周共1.45%，繼續尋底，但離底不遠。新界東CCL_Mass報188.40點，按周跌0.66%，連續3周企穩189點水平。