Genova劈五球沽 連使費蝕340萬

同盤第二宗蝕讓 呎價跌至9730元

最新二手低價成交個案

單位	成交價	呎價	備註
元朗峻巒2A期PARK YOHO Genova 16A座中高層A室	900萬元	9730元	賣方連使費1年半蝕逾340萬元
大圍金獅花園二期金富閣極低層凶宅	280萬元	9929元	比估價390萬元平28.2%
青衣青華苑E座高層03室	418萬元（連地價）	10424元	比同類貨去年七月造價平16%
青衣盈翠半島12座低層D室	1080萬元	16539元	比同類貨去年四月造價平16.5%
紅磡黃埔花園三期8座中層D室	1090萬元	14456元	創同類四房戶型近年樓價新低

一手小陽春，二手獨憔悴。元朗峻巒2A期PARK YOHO Genova再錄損手個案，一伙池景單位大劈價500萬元以900萬元沽出，呎價9730元料創同期新低，原業主持貨不足兩年帳面損失24%。另類物業要超低價求售，大圍金獅花園一伙凶宅僅以280萬元易手，呎價不足一萬元，比市價平約30%。

▲PARK YOHO Genova二手呎價低見9730元

大公報記者　林惠芳

新地（00016）於前年開售的峻巒2A期PARK YOHO Genova再出現損手成交，消息指出，單位爲16A座中高層A室，實用面積925方呎，採三房連主人套房及士多房間隔，望內園池景，原業主於去年七月份放賣，開價1400萬元（包括10%額外印花稅），累計減價共500萬元，終獲買家以900萬元吸納，但由買家支付SSD辣稅（涉稅90萬元），折合實用呎價9730元，預料創峻巒2A期呎價新低。

金獅凶宅280萬沽低估價三成

據土地註冊處資料，原業主於2017年七月以1188.43萬元向發展商購入單位，並無承造按揭，相隔約一年半沽出，帳面損手288.43萬元或24%，成爲項目蝕幅最勁個案，若連同佣金及釐印費等，估計損手逾340萬元，成爲項目第二宗蝕讓成交。Genova於去年11月錄首宗蝕讓，爲29座低層B室，實用面積936方呎，以920萬元易手（不包SSD稅），呎價9829元，賣方帳面損失278萬元或23.2%。

翻查紀錄，PARK YOHO Genova於2017年6月公布首張價單，首批138伙以低市價搶攻，折實平均呎價11550元，如今二手呎價低見9000餘元，比一手貨平近16%。

樓價尋底，另類物業要低價求售。消息指出，大圍金獅花園二期金富閣一伙極低層單位，實用面積282方呎，兩房間隔，原業主於去年以350萬元放盤，早前減至300萬元仍乏人問津，最終劈至280萬元才成功甩貨，呎價9929元，比大型銀行網上估價390萬元，平110萬或28.2%。

翻查紀錄，同座極低層02室，實用面積281方呎，與今次易手的凶宅間隔及座向相同，去年六月以460萬元易手，呎價達16312元，如今凶宅貨賣平近40%。

又若以同類凶宅比較，去年呎價也逾萬元，如金獅花園二期金安閣極低層凶宅，實用面積321方呎，去年八月以375萬元易手，呎價11682元，今次易手的凶宅呎價平達15%。區內代理表示，單位於五年前淪凶宅貨，賣方於2015年以213萬元低價購入，帳面獲利31%。

此外，紅磡黃埔花園三期8座中層D室，實用754方呎，減價185萬元以1090萬元易手，呎價14456元，創同類四房戶型近年新低。

居屋青華苑七個月賣平16%

居屋連錄兩宗低價，其中青衣青華苑E座高層03至，實用面積401方呎，以418萬元連地價沽出，呎價10424元，比同類貨去年七月造價498萬元，大跌16%。另世紀21分行經理魏仕良表示，將軍澳廣明苑廣寧閣高層14室，426方呎，525萬連地價易手，呎價12324元。屋苑G座1107室，433呎，去年九月賣600萬元，呎價13857元，今次呎價平11%。

環亞拍賣18項物業無人吼

【大公報訊】記者林惠芳報道：新盤乍現小陽春，個別二手業主叫價漸進取，令準買家卻步。環亞拍賣行推出18項目，全數流拍收回，爲該行半年來首次出現拍賣零成交。

環亞拍賣行昨日推出18項物業拍賣，包括七項住宅，包括上水歌賦嶺洋房、鴨脷洲利東邨公屋及沙田河畔花園單位等，種類多元化，惟全部物業的出價均未到價錢收回。

環亞董事總經理及拍賣師曾傑俊指出，今次爲該行半年來首次拍賣會未錄成交，過往每次最少也成功拍出二至三項物業，去年初每次拍賣會更錄五至六宗成交。曾認爲，近期業主開價逐漸進取，可能見發展商新盤銷情理想，一手小陽春出現，令小業主心雄，但他認爲，小陽春只出現於一手住宅市場，二手並未受惠，料未來二手開價仍然受壓。

逸瓏灣8今賣228伙 五人爭一伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：信置（00083）大埔逸瓏灣8預料是春節前最後一個全新盤，昨午三時截止認購登記，連日累收1189票，五人爭一伙，有機會今日完成銷售後加推，而且具有頗大加價空間。此外，新地（00016）牽頭的馬頭角Downtown 38剛上載全新銷售安排，周六次輪發售66伙。

四新盤合湊近年最旺一月，今月壓軸出場的逸瓏灣8，預料是農曆年前最後一擊的全新盤，昨午三時截止認購登記，連日累收1189票，相對今年首度發售228伙，超額逾四倍，五人爭一伙。

信置營業部聯席董事田兆源表示，今日開售的228伙，屬全盤折讓最大單位，價單市值約23.49億元，折實平均呎價13704元，待今日完成銷後再決定加推安排，加推單位具頗大加價空間。

此外，同系觀塘凱滙第2期本月銷情持續凌厲，昨日再連沽三伙，帶挈本月速售65伙，兩期累沽1449伙，套現逾176億元。

新地馬頭角Downtown 38剛過去周日加推的66伙，已上載全新銷售安排，周六次輪推售，周四截止登記認購。

另佳明集團（01271）旗下太子道西明寓，前日以1.48億元沽出15及16樓複式單位，買家爲關連人士。佳明昨日公布，買家爲公司執行董事劉志華的配偶張淑芳。出售事項完成後，公司預期實現收益約6800萬元。所得款淨額擬用作償還收購常升集團之未償還銀行貸款，以及營運資金之用。由於部分所得款項淨額將用於償還銀行貸款，公司將同時可以節省利息開支。

中環嘉寓頂層呎租索逾百元

【大公報訊】記者梁穎賢報道：信和集團旗下拓展的服務式住宅系列Sino Suites的中環結志街嘉寓於去年11月招租，已租出四伙，月租三萬元起，尚餘頂層叫租每呎過百元；同區昇寓亦租出95%。

信和租務部高級經理李凱靈表示，嘉寓樓高五層，提供五伙，已租出四伙其實用呎租約70至80元，租客清一色外籍人。尚餘一伙五樓頂層連天台戶待租，實用面積382方呎，連306方呎天台，連傢具每月叫租3.95萬元，實呎叫租約103元。由於項目由唐樓活化改裝，不設電梯。系內同區另一個服務式住宅昇寓，總數57伙，整體出租率95%，月租由3.2萬至4.68萬元，昨日向傳媒開放26樓B室，實用面積306方呎，一房間隔，全包月租3.68萬元，實用呎租120元。項目租期由最短一個月至最長兩年，雜費全包。集團對未來租金表現樂觀，預計農曆新年後，租務市場更活躍。

《絲路如詩》西域民俗舞萃匯演

如絲翩翩　舞影現西域

滾滾黃沙之上、蒼茫雲海之間，是如畫的絲路風情，也是如詩的舞影翩翩。香港舞蹈團聯合著名編導丁偉、田露、帕夏．吾曼爾等多位藝術家，結集三山兩盆的民族情懷與自然風光，成就難得一見的西域民俗舞萃《絲路如詩》，將於2019年2月22日至24日假葵青劇院演藝廳公演。

是次演出爲大家帶來若干獲獎民族舞蹈，包括由國家一級導演丁偉編舞的《巴郎》，曾榮獲第8屆「桃李杯」全國青少年舞蹈大賽民間舞青年組金獎。改編自塔吉克族傳統民歌的《花兒爲什麼這樣紅》榮獲第四屆CCTV舞蹈大賽中舞蹈銀獎和2007年「荷花獎」民間舞金獎。爲達至精彩演出，部分舞者更專程前往北京受訓，學習傳統身段和高雅舞姿。

舞者的氣韻神態、動作演繹以及充滿節奏的音樂，配合繡工精緻、色彩艷麗的服飾，精細華麗的舞台設計和燈光效果，勢必將少數民族的情懷與氛圍呈現觀衆眼前，毋須親臨其境，亦能感受黃沙莽莽與雲海連綿相互交織的絲路風情。

優秀團隊活演絲路風情

擔任是次演出創作團隊成員的客席編舞丁偉，是國家一級導演及中央民族歌舞團副團長，榮獲中華人民共和國八佳青年舞蹈創作家、中國舞蹈突出貢獻獎及國務院政府特殊津貼享受者殊榮。作品曾獲第十屆日本琦玉國際舞蹈比賽創作銀獎、第一屆全國少數民族舞蹈比賽創作金、銀、銅獎及第三屆全國舞蹈比賽創作金獎；多次獲得「文華獎」、「荷花獎」及「桃李杯」等多個大賽的創作金獎，作品更被多個國家級藝術表演團體和教學單位列爲保留或教學劇目，並介紹到世界各地上演。代表作包括：大型壯族舞劇《媽勒訪天邊》、《舞台姐妹》、《玉鳥》；舞蹈晚會《雲中漫步》、舞蹈作品《小河淌水》、《天堂》、《高原春風》及《太陽和月亮》等一百二十餘個。

創作團隊另一成員帕夏．吾曼爾來自歌舞之鄉新疆，是國際影視舞蹈藝術家，並創辦絲路文化舞蹈協會，推廣絲綢之路的文化、舞蹈藝術和中國少數民族舞。1981年畢業於新疆藝術學院，後加入新疆歌舞團，因緣際會下遇到香港導演徐小明，成爲《海市蜃樓》女主角，在中港兩地引起不少回響；1989年加入東方歌舞團，到過埃及、摩洛哥、土耳其、俄羅斯、西班牙、意大利、法國等地演出，其獨特的魅力與東方舞韻備受歡迎，其間她還拍攝了《國際大營救》《獵豹》等電影；1993年回到香港，走上了民族民間舞的教學道路，兼任香港演藝學院講師；1997年香港回歸之際，於香港文化中心舉辦個人大型獨舞晚會《絲路飄霞》。

是次演出藝術總監楊雲濤畢業於中央民族大學舞蹈系，曾加入廣東現代舞團、北京現代舞團及香港城市當代舞蹈團。2002年加入香港舞蹈團擔任首席舞蹈員，2013年出任藝術總監。楊氏爲香港舞蹈團編創多個作品，包括《蘭亭．祭姪》（獲頒2013香港舞蹈年獎「最值得表揚舞蹈製作」；2013年於北京和台北巡演）、《花木蘭》（獲頒2014香港舞蹈年獎「最值得表揚舞蹈製作」及「最值得表揚群舞演出」，分別於2015及2017年於紐約、悉尼及倫敦巡演）、《梁祝．傳說》（2016年於首爾演出）、《風雲》（獲頒三項2015香港舞蹈年獎）及《倩女．幽魂》（獲頒三項2016香港舞蹈年獎，2017年於北京及廣州演出）。

擔任是次演出的藝術統籌謝茵，2002年加入香港舞蹈團並擔任首席舞蹈員。謝氏自2005年開始參與創作，兩次憑聯合編創作品於2006年及2008年獲香港舞蹈年獎。2012年憑《破曉》獲紫荊杯國際舞蹈邀請賽創作銅獎。2008年獲香港演藝學院邀請創作《踪跡之雨喻》及2012年爲香港芭蕾舞團創作《末日．重生》之《蓮花》。曾擔任大型舞劇《花木蘭》、《風雲》、《倩女．幽魂》、《中華英雄》及《白蛇》之聯合編舞等；最近作品爲《三城誌》之《四季》。2012年至2014年獲邀爲香港演藝學院中國舞系客席導師，現爲香港舞蹈團駐團導師。

《絲路如詩》演出資料		
地　點	葵青劇院演藝廳	
日　期/時　間	2019年2月22日至24日（五至日）晚上7:45 2019年2月23日至24日（六及日）下午3:00	
票　價	$320， $220， $120	
節目長度	節目長約1小時30分鐘，設有1節中場休息	
購票資料	門票現於城市售票網發售/網上購票www.urbtix.hk/ 信用卡電話購票2111 5999/票務查詢3761 6661	
年齡限制	適合6歲或以上人士觀看	
節目查詢	3103 1806/www.hkdance.com	
優惠計劃(數量有限)	五折	全日制學生、殘疾人士及看護人、60歲或以上高齡人士及綜合社會保障援助受惠人士
	八折/九折	香港舞蹈團「以舞會友」會員
	尚有其他優惠，詳情請參閱城市售票網網頁	
「絲路如詩」西域舞萃展覽		
日　期	2019年1月18日至1月28日（五至一）	
時　間	上午9:00至晚上11:00	
地　點	香港文化中心大堂	