

# 暴力衝擊累經濟 二手樓劈價停不了

## 嘉湖山莊單周劈10%沽 康怡低估值百萬售

連串暴力衝擊事件不斷拖累本港經濟表現，二手樓掀劈價潮，天水圍嘉湖山莊有業主一周內劈價逾10%以485萬元沽樓，比暴力衝擊前同類造價平7%；鯽魚涌康怡花園902呎「則王」劈價至1638萬元售出，低估值近「一球」。

大公報記者 林惠芳

樓市前景未明朗，市場瀰漫觀望氣氛，過去周末多個指標屋苑零成交，小業主開始劈價求售。祥益地產分行經理謝利官透露，嘉湖山莊景湖居10座低層E室，實用面積446方呎，原業主上月曾反價至540萬元，但近期受社會氣氛影響，業主一星期內連環劈價55萬元，昨天終以485萬元將單位沽售，買家為上車客，折合實用呎價10874元，造價重返今年初水平。

### YOHO TOWN 2日減40萬

翻看成交資料，暴力衝擊發生前，嘉湖山莊麗湖居4座低層E室，面積同樣446方呎，造價達520萬元，如今同類低層貨身價急回35萬或6.7%，也是近半年造價新低。

除2房戶外，嘉湖山莊向來矜罕的複式戶，也因應市況劈價。中原地產副區域營業經理文家輝表示，嘉湖山莊景湖居2座頂層複式戶，實用面積1280方呎，望開揚米埔景，為屋苑罕有優質盤源，原業主起初「鐵價不移」，唯最近市場波動，一周內降價30萬以1350萬元售出，實用呎價10547元。翻看資料，同面積複式戶於去年4月造價高見1390萬元。

康怡花園有樓王亦劈價逾百萬售出。中原地产首席分區經理楊文傑稱，二手市場陸續出現減價成交，康怡花園8月首宗成交，業主減逾100萬元，單位為M座低層13室，實用面積902方呎，採3房套間隔，享山景，屬康怡花園分層最大則王單位，原業主叫價1750萬元，有見二手淡靜，累計減價112萬元以1638萬元將物業賣出，實用呎價18160元。據大型銀行網上資料，此則王估值達1730萬元，如今造價比估值平92萬或5.3%。

早前受暴力事件衝擊的元朗區，二手續錄劈價。中原地产資深分區營業經理車子毅表示，元朗YOHO TOWN 1期7座中層E室，實用面積423方呎，叫價670萬元，僅2日減價40萬元以630萬元沽出，減幅近6%，實用呎價14894元。

### 君珀銀主盤傳1.65億沽

銀主亦減價，消息指出，中半山君珀頂層一伙複式戶，實用面積2715方呎，連約600呎天台，採4房間隔，物業今年6月淪銀主貨後，銀行以1.685億元放盤，市傳剛議價至1.65億元易手，比叫價低350萬元，實用呎價60773元，較7年前購入價貶值2300萬元或逾12%。

值得留意，原業主於2012年向長實以1.88億元購入，當時呎價69245元創下中半山歷史新高。

不過，個別買家繼續高追，消息指出，大埔指標屋苑大埔中心19座中層D室，實用面積522方呎，以850萬售出，創屋苑同類戶型新高價，實呎16284元。

二手最新減價成交個案				
成交單位	實用面積	開價	成交價	減幅
天水圍嘉湖山莊景湖居10座低層E室	446方呎	540萬元	485萬元	10.2%
天水圍嘉湖山莊景湖居2座頂層複式	1280方呎	1380萬元	1350萬元	2.2%
鯽魚涌康怡花園M座低層13室	902方呎	1750萬元	1638萬元	6.4%
中半山君珀頂層複式銀主盤	2715方呎	1.685億元	1.65億元	2.0%
沙田第一城20座低層H室	327方呎	600萬元	585萬元	2.5%
元朗YOHO TOWN 1期7座中層E室	423方呎	670萬元	630萬元	6.0%

大公報記者林蕙芳製表

## 抗罷工亂象 中原美聯緊守崗位

【大公報訊】記者林惠芳報道：儘管昨日「集體罷工」嚴重堵塞交通，然而仍有地產業界緊守工作崗位。本港兩大龍頭代理中原地产及美聯物業，旗下分行昨日如常運作。

中原地产指出，旗下分行昨日如常為市民服務，惟個別同事因交通阻礙未能準時上班，請假的同事佔不足10%。交通混亂亦影響了市民睇樓，中原稱，暑假檔期為傳統淡季，睇樓量一般較少，加上罷工事件影響，

昨日二手睇樓量比以往減少約30%。

美聯物業表示，集團昨天維持業務正常運作，個別同事若有請假需要，可按既定程序申請；香港置業亦表示，旗下所有分行昨日正常營業。

屯門「地膽」祥益地產表示，考慮到員工的安全理由，該公司有部分分行昨日陸續提早關門，包括總行、天盛、天水圍西鐵、新北江等分行，截至昨日傍晚，旗下已有約7至8間分行提早關門。

## 35屋苑連兩周成交低位徘徊

【大公報訊】暴徒在各區搗亂下，樓市交投不斷萎縮，過去兩個星期均持續維持今年的成交低位，繼前周錄得今年新低的23宗後，上



▲九龍灣德福花園連續兩星期無成交

周也僅得25宗成交，相信未來數周仍難望有起色。

美聯物業研究中心統計本港35個大型私人屋苑成交顯示，過去一周只有25宗成交，連同前周的23宗，已是今年最少成交量的兩周。上周有逾半屋苑，即達19個屋苑錄得零成交，其中11個屋苑更是連續兩周未聞成交。

美聯房地產數據及研究中心高級經理張蓓蓓指出，港島區交投持續低企，8屋苑上周交投維持3宗，與前一樣。只有鯽魚涌太古城及康怡花園，和柴灣杏花邨有成交，而薄扶林置富花園、北角城市花園，及鯽魚涌南豐新邨連續兩星期沒有交投。

九龍區的8屋苑，其中九龍灣德福花園連續兩星期無成交，紅磡海逸豪園則表現較佳，錄得4宗成交；藍田匯景花園也錄兩宗。至於新界區的19個屋苑，有7個屋苑如荃灣綠楊新邨、將軍澳東港城及新元朗中心等連續兩周零成交，沙田第一城及天水圍嘉湖山莊上周各錄3宗成交，表現較好。



▲鯽魚涌康怡花園分層最大「則王」低估值近一百萬元易手

## 社會動盪啓德商地恐流標

【大公報訊】啟德早前兩幅前跑道商業地連連發展商「遺棄」，加上近期暴力衝擊事件已近失控情況下，有市場人士憂心本周五截標的啟德另一幅商業地，最終會流標收場。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文表示，連串社會動盪不安事件，以及中美貿易戰等環球經濟風雲變化，相信都會令發展商對長遠投資有所警惕，因商業地需有穩定的社會消費環境支持，他估計本周五截標的商業地，反應會欠理想，發展商出價會相當保守，部分更抱「執平貨」心態入標。而且，早前跑道兩幅商業／酒店地，分別慘遭流標，以及被發展商撻訂收場，已反映發展商對該區商業地的前景未太樂觀。如政府在地皮底價上未能按市況調整，相信不難再現流標。

該幅商業地佔地約12.14萬方呎，總可建樓面約34.44萬方呎，可作酒店用途的樓面約15.5萬至17.22萬方呎，當中最多約6.89萬方呎樓面為酒店附屬設施，包括約1.72萬方呎的商業零售在內。而作寫字樓用途的樓面最少約103.33萬方呎。無論所建酒店及寫字樓，每項均不能拆散出售。

嘉里建設（00683）旗下何文田皓畋已為現樓，全盤1429伙於2016年4月首度開賣至今，已沽近1380伙，尚餘全屬3及4房大戶，實用面積904方呎起，發展商早前再向傳媒開放全新現樓示範單位，配合34小學黃金校網，針對家長客。



### 靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

皓畋全新示範單位位於第10座11樓B室，實用面積1300方呎，4房連工作間隔。客飯廳為橫向設計，配合落地玻璃窗及寬闊露台，一室光潔明亮。主人套房與三間睡房享有相同景觀，前臨翠綠小山，放眼遠望可兼享開揚市景，愜意舒暢。

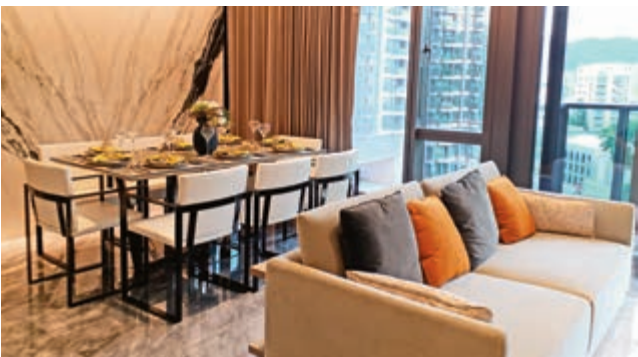
單位設計貫徹時尚寬敞的概念，客飯廳鋪砌太空灰色系大理石地磚，牆身則以大量亮面楓木裝飾，善用室內光線營造強烈的空間感。飯廳靠睡房一面牆身裝上大幅主題大理石，且特別配以燈光效果，為整個大廳增添貴氣。

沿走廊進入以灰色及象牙色為主調的主人套房，可見設計師善用房間

長近六米之特點，在房間內增建衣帽間，配以亮面趟門，展現豪華格調。雙人床後的牆身以大幅點綴織品裝飾，以顏色配搭塑造房間的溫暖氛圍。設計師將其中一個房間設計成書房，一面牆身安裝到頂的高身書櫃，提供充足的藏書空間。書架選用亮面楓木搭配磨砂玻璃材質，櫃內暗藏照明讓架上藏品成為焦點，既美觀又實用。

皓畋不乏賣點，除已屆現樓可即買即往外，樓盤位處一眾家長客趨之若鶩的34小學黃金校網，網內名校如雲，陳瑞祺（喇沙）小學正正位於樓盤的對面；至於中學則有拔萃男書院及喇沙書院等，是不少家長的必爭之校。

進餐邊欣賞窗外景致



## 全盤尚餘3房4房以上大戶 可即買即住

# 皓畋處黃金校網家長客必爭

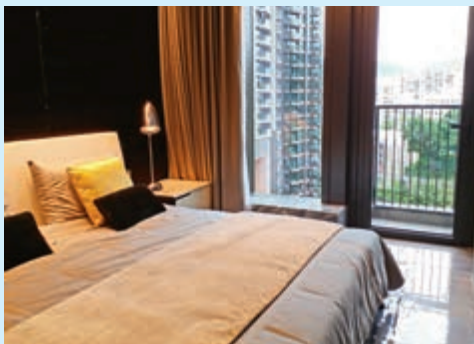
10座11樓B室平面圖  
實用面積：1300方呎

### 皓畋小檔案

地址：常盛街28號
層數：9座
單位伙數：1429伙
銷售部署：已售逾1380伙，餘貨由中原獨家招標銷售
已售單位平均呎價：約3.5萬元
關鍵日期：已入伙
每呎管理費：4.5元

▲浴室

▲廚房備有曲尺形工作枱



▲主人套房

### 優勢及配套

- 會所**
  - 30多項設施，50米戶外及25米室內游泳池、健身室、瑜伽室、兒童樂園、視聽室及閱讀室等
- 交通**
  - 距離港鐵何文田站約20分鐘路程，若轉乘專線小巴接駁港鐵較快捷，另有專線小巴前往紅磡、九龍灣、觀塘及旺角等地
- 景觀**
  - 高層單位可享海景，其餘主要望配水庫遊樂場及翠綠山景
- 日常消費**
  - 若日常買餸前往紅磡、土瓜灣會較方便，若大型購物可選擇旺角至觀塘的大型商場