

# 趙國雄：港處內憂外患困局 波老道豪宅擬押後推

【大公報訊】記者梁穎賢報道：社會暴力衝突升級，地產建設商會昨日再聯署譴責暴力。參與譴責的長實（01113）執行董事趙國雄更於半月內兩度開腔，昨出席電台訪問時直言，本港政經局勢正處於內憂外患的困局，下半年樓市難以預測，全年經濟有下行風險，旗下伙伙「億億聲」的西半山波老道豪宅項目，現階段銷售有難度，考慮延遲推售。至於新地（00016）及恒地（00012）則表明會如常推盤。

## 指「攞炒」有違社會和諧

近月本港局勢發展備受各界關注，作為本港頭號商家的長實集團，也於半月內

兩度開腔。執行董事趙國雄上月尾出席公開場合時，以經典金曲《獅子山下》歌詞寄語港人放下彼此心中矛盾，惟半月過去矛盾未化解反加劇。

趙國雄昨日接受電台訪問後慨嘆，面對中美貿易戰漸趨嚴峻，短期難見解決方案；本港政治局勢不樂觀，指「攞炒」有違社會和諧，本港正處於內憂外患困局，希望事情盡快降溫，市民消費意欲已大減，種種不利因素促使經濟面臨下行風險，故下半年樓市難以預測。

趙強調，其實現時市面氣氛已相當差，集團推盤計劃亦有變動。旗下港島西半山波老道項目，基於伙伙「億億聲」，現階段推售該類豪宅有難度，計劃延期推售

。至於系內長沙灣愛海頌，屬於民生項目，影響不及豪宅大，故會照原定計劃取得售樓紙後連隨登場，坦言發展商有責任解決市民住屋需要，故無意放慢推盤步伐，但不諱言定價不會過分進取。

## 新地恒地按原訂計劃推盤

對於地建會五日兩度聲明譴責暴力，趙國雄稱，因為地建會上次發聲明未諮詢全部地產商，今次重新諮詢後齊整發聲明。趙國雄強調集團不會主動邀請警方進入旗下物業，但商場則要視乎地契，若然地契列明屬公眾可以進入區域，集團則無法阻止；而旗下住宅物業則要諮詢各自的業主立案法團，若然有人報案亦無法阻

止。至於其他發展商的推盤策略。新地副董事總經理雷霆表示，旗下南昌站上蓋滙璽III籌備銷售工作現正加緊進行，會盡快以現樓形式推售；系內的東半山司徒拔道CENTRAL PEAK亦同樣以現樓發售，示範單位已經接近完成，有機會下月進行招標。與早前公布的推盤日期吻合。

此外，恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，集團下個最快推售的新盤會是元朗唐人新村，初步部署最快約9至10月出擊，目前正待批售樓紙，住宅物業始終存在剛性需求，取得後會如期推盤，直言目前的社會運動對樓市沒有正面效果，冀望社會運動屆時已結束。



▲趙國雄料全年經濟有下行風險  
資料圖片

# 二手樓減價潮爆發 區區有蝕讓 何文田皓畋損手 港島東樓王海璇1070萬蝕本求售

最新二手劈價成交個案					
成交單位	實用面積	叫價	成交價	實用呎價	減幅
北角嘉文樓高層C室	761方呎	1360萬元	1140萬元	14980元	16.2%
鯽魚涌逸樺園2座低層B室	752方呎	1900萬元	1600萬元	21277元	15.8%
大圍名城2期盛薈2座高層SB室	958方呎	1700萬元	1450萬元	15136元	14.7%
元朗映御1座中層L室	300方呎	520萬元	448萬元	14933元	13.8%
鑽石山龍蟠苑C座中層6室	426方呎	650萬元*	600萬元*	14085元*	7.7%
鯽魚涌太古城隋宮閣高層E室	747方呎	1750萬元	1615萬元	21620元	7.7%
奧運站帝峰·皇殿8座高層C室	827方呎	2488萬元	2362萬元	28561元	5.0%
西營盤繡城峰1座中層A室	879方呎	2700萬元	2600萬元	29579元	3.7%
北半山寶馬山花園6座中低層A室	847方呎	1930萬元	1900萬元	22432元	1.6%
*自由市場，已補地價					
大公報記者林惠芳製表					

受社會連串暴亂事件折騰，二手樓減價潮爆發，連港島東樓王北角海璇也跪低，有業主以1070萬元蝕本價求售；同時何文田皓畋同樣出現蝕讓盤。事實上，樓價跌勢轉急，元朗映御已錄首宗損手成交，大圍名城也有4房戶以1450萬元售，比同類6月造價急挫15%。

大公報記者

梁穎賢

海璇去年以逾1億元售出4房海景戶，呎價逾6.4萬元為港島東之巔。然而，最近樓價跌勢轉急，加上大型銀行帶頭變相加息，連樓王屋苑也有業主看淡，不惜以蝕讓價求售。

區內代理透露，海璇剛出現首宗二手放盤，為5A座高層F室，實用面積286方呎，屬開放式間隔，業主於去年7月以1075.92萬元購入，持貨1年現以1070萬元放賣，意向呎價約3.7萬元，比入價低5.92萬元，若以叫價賣出，連10%額外印花稅（SSD）及其他雜費開支，估計實際損手超過150萬元。

根據消息指出，業主沽貨心切，不惜支付3%代理佣金促銷。

值得留意，同面積的5A座中層F室，本月初以1175.76萬元一手售出，換言之，今次放售的蝕讓盤，樓層更高，叫價卻比樓下一手貨平近100萬元。

至於何文田皓畋同樣出現蝕讓盤，為10座中層E室，實用面積586方呎，內地客以1292.3萬購入，消息指現以1250萬元蝕讓放售，比入價平42.3萬元，連10%的SSD及其他雜費支出，估計蝕350萬元。

## 映御連開支料蝕近30萬

事實上，樓價加快回落，市場已錄蝕讓成交。美聯物業高級營業經理張璋津表示，映御1座中層L室，實用面積300方呎，屬開放式戶，原業主為內地客，當年以

363萬元入市，樓價連3成辣稅共涉471.9萬元，半年前開價520萬元放售，日前心急套現，累減約13.8%以448萬元售出，實呎14933元，雖較3年前入價升85萬元，惟扣除辣稅等開支，預料蝕近30萬元，兼為項目首宗蝕讓成交。

向來持貨力較強的大單位業主也減價。消息指出，大圍名城2期盛薈2座高層SB室，實用面積958方呎，屬4房戶，原業主今年6月以1700萬元貼市價放盤，連減多口價至1450萬元剛售出，減幅達14.7%，實呎15136元屬屋苑近半年新低。

據悉，同座中層NB室，面積或座向均相同，今年6月以1700萬元易手，實呎17745元，相隔約2個月，其間暴亂事件愈演愈烈，同類單位造價抽水250萬元或近15%。

## 太古城747呎低估值14.5%沽

有「樓市寒暑表」之稱的鯽魚涌太古城再錄低價交易。美聯物業高級分區營業經理吳肇基透露，隋宮閣高層E室，實用面積747方呎，上月以1750萬元放盤，剛減至1615萬元成交，實呎21620元，比大型銀行網上估值1780萬至1890萬元，平9%至14.5%。

另邊廂，北半山寶馬山花園也有業主看淡，消息指6座中低層A室，實用面積847方呎，本周一以1930萬元低市價放盤，昨天火速減至1900萬元成交，實用呎價22432元。

字樓。

不過，鄧氏現修改計劃，取消提供寫字樓樓面，改為以酒店及零售用途為主，其中2至15樓為酒店用途，可建樓面增至約37.3萬方呎，酒店房增至943間，地下至1樓則是零售用途，可建樓面約3.01萬方呎。其餘還提供政府指定用途的樓面約4.66萬方呎，以及約1.67萬方呎停車場樓面，整個項目的總樓面約46.64萬方呎。



◀北角海璇有業主以蝕讓價兼高佣金將單位放賣

▼山頂加列山道71號Kelletteria 有洋房減價3000萬元易手



## 加列山道洋房2.3億易主 賺幅逾4倍

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市前景未明朗，傳統豪宅業主減價沽貨止賺。山頂加列山道71號一幢洋房，減價約12%以2.3億元賣出，賣方於2003年低位入市，帳面大賺逾1.88億或逾4倍。

據土地註冊處資料顯示，山頂加列山道71號Kelletteria D號屋，實用面積

2419方呎，上月底以2.3億元成交，折合實用呎價達95081元。中原地產高級區域營業董事李卓雄透露，上述洋房最初意向價約2.6億元，按成交價計算，雖然累計減幅約11.5%，但無論造價或呎價均屬項目歷史新高。據了解，原業主於2003年6月以4130萬元低價入市，持貨迄今16年，即使減價沽出，帳面仍賺

1.887億元，賺幅超過4倍。跑馬地豪宅亦有業主趁高位獲利。利嘉閣地產分區經理李德臻透露，樂天峰高層A室，實用面積1281方呎，剛以5600萬元易手，實用呎價43716元，兩價均創屋苑標準戶新高，賣方於2011年以4560萬元購入，持貨8年，帳面獲利1040萬元或22.8%。

## 駱克道地舖僅400萬沽 勁蝕55%

【大公報訊】記者林志光報道：灣仔區近月成社會暴力騷亂熱門地之一，有個別舖位業主，寧願蝕更多，也要沽出舖位套現，如灣仔駱克道271號一個雙號地舖，日前便以狂蝕約490萬元，僅以400萬元沽出。

市場人士稱，該地舖面積約95方呎，業主約於2012年以890萬元購入，一直收租，現月租只約8500元，租期至2021年。業主之前已以蝕本價約750萬元放售，惟未有人問津，及後降至約650萬元。至最近兩月，灣仔區除示威頻仍外，更是騷

亂的主戰場之一，該類屬二線區域的店舖，生意更一落千丈，亦影響其放售價，故業主最後決家狠劈至400萬元，才獲買家承接，但業主帳面卻要勁蝕約490萬元，蝕幅約55%。

## 宏基資本大廈16樓叫價減9%

此外，受動亂影響而價值大跌的啟德承啟道商業地皮，日前由遠展（00035）以低價投得後，附近工商物業業主也隨即減價求售。中原工商舖高級分區營業董事陳權威表示，一業主持有的觀塘宏基資本

大廈16樓全層，面積12195方呎，原以叫價約2億元放售，惟剛將意向價減至約1.82億元，減幅約9%。

另外，持有同區萬兆豐中心21樓半層的業主，原叫價約2.95億元，現略減4%（約1220萬元）求售，該半層單位面積約12195方呎，現租約期至明年1月屆滿，買家可要求交吉交易。

陳預計，因啟德及觀塘一帶，均屬東九龍核心商業區，且未來商業樓面供應充足，故相信業主降價求售的個案會陸續有來。

# 雲滙銷售欠透明 新地被判罰5萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）大埔白石角雲滙今年3月採用招標形式發售時，涉沒有在一手成交紀錄冊列出支付條款的完整資料，被指銷售欠透明度，遭一手住宅銷售監管局票控違反《一手住宅物業銷售條例》，案件由上月9日押後至昨日提訊，代表被告資深大律師承認控罪及求情，最終被判罰款5萬元。

案件昨早在觀塘裁判法院處理，被告為新地附屬公司瑞域有限公司，由資深大律師余承章代表。涉事樓盤為大埔白石角雲滙第1期，控罪指賣方於今年3月22日銷售有關發展項目的一手住宅物業後，沒有在成交紀錄冊列出支付條款的完整資料，涉違反《一手住宅物業銷售條例》第59（1）（g）及第59（6）條。



▲雲滙今年3月透過招標出售時，被質疑支付條款欠透明

辯方求情稱，被告選擇及時認罪以節省法庭時間和公帑，承認並藉此承擔社會責任，避免為社會帶來進一步的爭端。辯方指業界長久以來均採用有關方式銷售，

而被告於今年3月被票控，但局方翌月始制定並向業界提供「常見問題」文件，換言之，局方承認《條例》中部分條文未有清楚界定。

被告作為賣方，有責任根據《條例》第59（1）（g）條規定，在成交紀錄冊列出支付條款（包括銷售的任何折扣，及就該項購買而連帶提供的贈品、財務優惠或利益）。部分單位於今年3月以招標形式發售，未有詳列現金回贈比例等。

銷監局表示歡迎有關裁決，認為能提醒賣方，不論以何種形式銷售一手住宅物業，都要符合《一手住宅物業銷售條例》的規定，尤其是成交資料，以確保一手住宅物業銷售安排和交易資料的透明度及公平性，讓消費者權益得到保障。