

# 暴亂拖累 新界西樓價跌至15周新低

## YOHO Midtown重返年初價 康麗三房僅賣五球

本港經歷回歸後最大規模暴力衝擊，負面氣氛籠罩着二手樓市，發生7·21暴力事件的元朗區，小業主叫價跌不停，拖累新界西樓價指數連跌3周，插水近3%，為近3個月新低。業界認為，樓價調整訊號逐漸浮現，新界西率先進入調整階段。

大公報記者 林惠芳

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數（CCL），最新收報188.39點，按周上升0.09%，為連跌3周後首次喘定。本周指數主要反映7月29日至8月4日時市況，其間暴力示威持續，港股全周蒸發近1500點，二手樓市充斥觀望氣氛。至於6·12暴亂發生後，迄今CCL指數累計回落逾1%。

### 跌勢料中秋後會較明確

事實上，連串負面因素籠罩，上周CCL已連跌3周，調整訊號逐漸浮現，雖然本周輕微回穩，惟若以近7周觀察，其間CCL、大型屋苑中小型單位樓價指數均錄得2次齊升，4次齊跌。以今周為例，3項指數齊升，但仍然低於上次齊升水平，走勢呈反覆而下，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇相信，中秋後才會出現較明確的跌勢。

本周4區指數中，以新界西走勢最疲弱，指數報168.19點，為15周新低，按周急跌1.19%，連跌3周共2.71%。值得留意，新界西樓價指數於12周前、即5月底結束連升，開始進入調整階段，樓價明顯落後，其間累跌2.47%，而期間港島指數

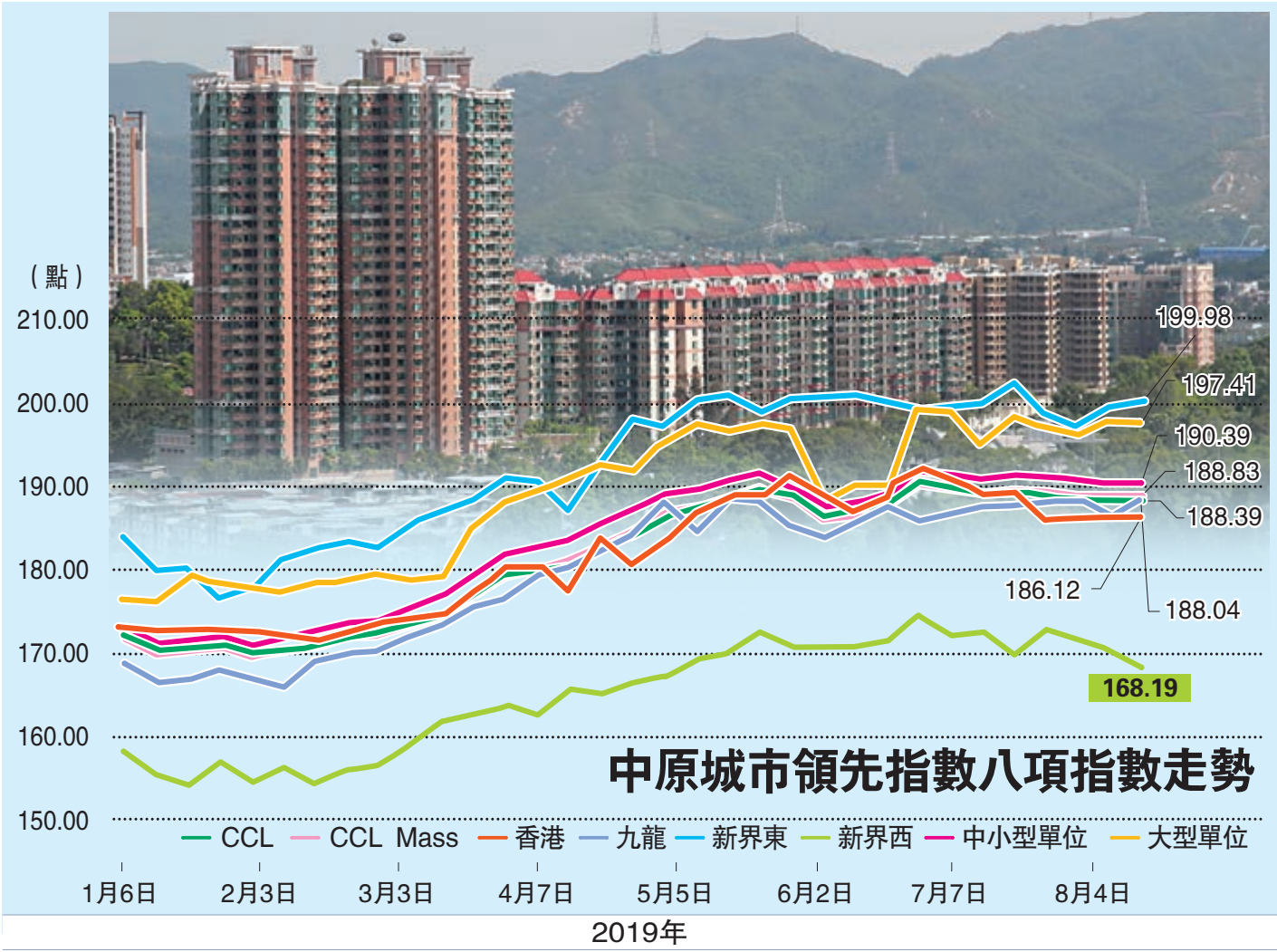
累跌0.03%、九龍跌0.09%及新界東升0.52%。黃良昇認為，新界西樓價率先下跌，並開始進入調整階段。

### 大興花園呎價月跌8.1%

新界西樓價指數中個別成份屋苑呎價急跌，備受上車客追捧的屯門大興花園，調整呎價（反映整個屋苑之平均實用呎價走勢）最新報11738元，按月下跌8.1%。

又早於元朗發生7·21嚴重暴力事件後，區內二手價跌不停，指標屋苑元朗YOHO Midtown再錄減價成交，中原地產副區域營業經理王勤學表示，YOHO Midtown第1座中層A室，實用面積443方呎，2房間隔，減價至733萬元易手，實呎16546元，重返今年初水平，比同座低層A室上月造價768萬元還要低4.6%。

新界西二線屋苑亦劈價，中原地產事務經理李燕群表示，屯門康麗花園1座高層E室，實用面積480方呎，3房間隔，剛以500萬元沽出，樓價重返去年初水平，實呎10417元為屋苑去年2月後新低。據資料，上址獲大型銀行網上估價逾600萬元，是次成交比估值平逾百萬元或約17%。



## 十大屋苑預約量連跌五周

【大公報訊】記者林志光報道：本港各區均持續籠罩不穩氣氛，亦影響樓市睇樓量及交投量，兩大代理統計的大型屋苑周末（周六及日）預約睇樓量按周繼續下跌，其中中原地產統計的10大屋苑預約量已連跌5周；美聯物業統計的15大屋苑預約量，也連跌3周。

中原地產亞太區副主席住宅部總裁陳永傑相信，近期有新盤銷售，及全新盤開放示範單位等，都搶去市場焦點，該行10大屋苑只錄得約375組客戶預約睇樓，

按周再跌2.6%，既已連跌5周，又是今年新低預約量。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，該行的15個屋苑周末預約睇樓量只錄約374組，按周跌約2.3%，亦是連跌3周。

中原副區域營業董事袁廣達表示，鯽魚涌康怡花園預約量只得20組，按周跌約33.3%，而且本月至今只得4宗買賣成交，平均呎價約1.82萬元，按周跌約1.1%。

另外，中原區域營業經理伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊的預約量只80組，按周跌約16%；該屋苑本月至今只錄11宗成交，雖然業主叫價開始不再強硬，可議價幅度約1%至4%，不過，相信交投開局短期難破，本月成交量更或創歷史新低。

美聯物業助理聯席董事黃錦瀚表示，沙田第一城預約睇樓量按周跌約2成，只錄約35組；個別業主已見市況未明，願大幅調高議價幅度至1成，故近期成交以減價盤為主，本月暫錄約11宗成交。

## 居屋大冧價 愉翠苑呎價失守一萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓價跌勢蔓延至資助房屋市場，二手居屋連錄多宗低價成交，其中沙田愉翠苑居二市場失守1萬元呎，為今年1月後屋苑新低。

代理透露，愉翠苑S座極低層01室，實用面積516方呎，放盤1周剛以495萬元透過居二市場（綠表、未補地價）沽出，實呎僅9593元，比同面積之低層戶5月造價577萬元大跌14%，並創屋苑今年1月後呎價新低。

### 天富苑1個月賣平9%

天水圍居屋造價同步下跌。祥益地產區域董事蕭嘉偉表示，天富苑錄新居屋撈珠後首宗二手成交，為P座高層04室，實用面積506方呎，今年3月放盤，居二市場叫價450萬元，累減至368萬元售出，實呎7273元，買家為新居屋向隅客。翻查資料顯示，天富苑對上同面積成交為中層戶，上月以405萬元賣出，今次高層比中層平9%。

已補地價居屋亦受壓。消息指出，觀塘祥和苑F座高層03室，實用面積548方呎，3房間隔，以620萬元連地價沽出，實呎



▲沙田愉翠苑綠表呎價失守1萬元大關 僅11314元，比大型銀行網上估價770萬元平150萬元或19%。

中原地產高級分行經理葉桂源表示，屯門兆康苑S座中層07室，實用面積467方呎，2房間隔，連地價開價550萬元，最終減至471萬元連地價沽出，實呎10086元，減幅超過14%。

## 樂陶苑鳳凰樓層2900萬沽 平下層8%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市受連串負面陰霾籠罩，二手豪宅業主也看淡低價出貨。跑馬地指標豪宅之一的樂陶苑，有鳳凰樓層3房大單位剛以2900萬元連車位沽出，比樓下單位4個月前造價平250萬元。

市場消息指出，樂陶苑D座極高層13室，實用面積1103方呎，鳳凰樓層優質戶，享球場景，剛以2900萬元連車位易手，實呎26292元，比銀行網上估值3240萬元平340萬元或10.5%，甚至比樓下中層單位今年4月價格還要便宜。翻查資料，樂陶苑D座中層13室同呎戶，今年4月以3150萬元賣出，今次高層比中層賣平250



▲跑馬地樂陶苑有鳳凰樓層大單位低估值10%易手 萬或約8%。

鴨洲洲海怡半島亦錄低價，消息指出

，13座低層A室，實用面積633方呎，成交價1030萬元，實呎16272元，同類單位20座低層H室，實用面積632方呎，上月造價1188萬元，實呎達18797元，今次單位呎價大幅回落逾13%。

世紀21物業將軍澳區經理魏仕良表示，將軍澳新都城2期10座中層A室，實用面積441方呎，叫價710萬元，放盤2天即減價至701.5萬元成交，實用呎價15907元，低市價約5%。

美聯物業助理區域經理方吉和表示，東涌東環1B座低層08室，實用面積484方呎，成交價633萬元，呎價13079元創屋苑2房半戶型近半年新低。

## 屯門細地惹18家發展商競逐

【大公報訊】記者林志光報道：本港經濟雖漸陷困境，然而樓市相對變化較小，屯門一幅小型住宅地皮，吸引達18家發展商入標競逐，數目是官地招標逾一年來的新高，主要以中小型發展商為主。

政府近期招標出售的市區地皮，受環球經濟持續疲弱及貿易摩擦影響，加上本港又有修例風波問題，反應一般，地價也有向下趨勢。不過，昨日截標的屯門景秀里住宅，卻能吸引大批本港以至內地發展商入標，政府共收到18份標書，是去年4月份另一幅小型地皮，青衣寮肚路住宅地後的16個月新高，青衣地有超過26家發展商，以獨資或合資方式入標，政府當時收到25份標書。

### 長實恒地新世界蹤跡杳然

今次入標的發展商，大部分均是中小型發展商，部分華人置業（00127）、長興集團、佳明集團（01271）及內房萊蒙國際（03688）等更是罕見現身。至於入標常客的中大型發展商，僅新地（00016

）、信置（00083）及嘉華國際（00173）有入標，長實（01113）、恒地（00012）及新世界（00017）昨日蹤跡杳然。

佳明主席兼執行董事陳孔明表示，此地地皮規模較細，適合興建小型單位，近期市況雖不太理想，然相信數年後的前景不俗。英皇國際（00163）物業經理蔡宏基指，此地的交通尚可，又有開揚山景，不過，毗鄰瀝水廠及近期市況變化，已在入標價中反映。遠東發展（00035）地產發展總監方文昌認為，地皮附近均是民生區域，應有不少上車及換樓需求。建灝地產行政經理林綺華表示，地皮規模小，總投資額不大，市場對中小型單位又有剛性需求。

測量師估值細地約2億

該幅位於屯門景秀里屯門瀝水廠旁的地皮，面積細小兼呈三角形，毗鄰便是由新地發展的御半山，現正銷售樓花中，平均呎價約1.6萬元。



▲信置對地皮偏好一向大小無區，昨日亦有代表入標 大公報記者林志光攝

中原測量師行高級經理吳庭琛表示，區內近期上車盤的銷售反應理想，該地的投資金額小，適合中小型發展商競投。不過，中美貿易戰及本地社會不穩，會令發展商出價審慎，他預計只約值2.05億元。美聯測量師行董事林子彬認為發展商出價傾向保守，估計地皮只約值1.878億元。

屯門住宅地資料	
地點	屯門景秀里及景峰徑交界
地段	屯門市地段549號
用途	住宅（乙類）
地盤面積	11386方呎
地積比率	3.3倍
可建樓面	37574方呎
入標者	新地，信置，香港興業，嘉華，華置，英皇，遠展，麗新，宏安地產，其士國際，佳明集團，建灝地產，萊蒙國際及長興集團等共18家

大公報記者林志光製表



▲屯門細地位於景秀里及景峰徑交界，即新地盤御半山旁 大公報記者林志光攝

## 兩工廈重建 申增20%密度

【大公報訊】政府活化工廈政策燃起不少發展商重建工廈的意欲，其中資本策略（00497）及麗新發展（00488）所持的元朗麗新元朗中心，和由冠華鏡廠許氏家族持有的觀塘冠美中心，均申請提供20%發展密度作重建。

麗新元朗中心位於元朗東頭工業區宏業東街21至35號，現為2幢10層高工廈，地盤面積約7.83萬方呎。資策及麗展申請以6倍地積比，重建為1幢連地庫共16層高商廈，可建樓面約47萬方呎。其中地庫是停車場，地下至3樓為食肆零售商場，4樓以上是寫字樓用途，項目預計最快2023年落成。發展商早前曾計劃將此地盤申請重建為6幢23層高住宅大廈，提供419個住宅單位。至於位於觀塘偉業街132號的冠美中心業主許氏家族同樣申請將地積比由12倍提升兩成至約14.4倍，重建為1幢29層高商廈。該工廈地盤面積約4500方呎，可建樓面約6.48萬方呎，地下至2樓作零售飲食用途，其餘樓層為寫字樓用途。