


# 二手慘淡 十大屋苑成交跌破百宗

## 十個月首見 嘉湖僅15單創新低



### 樓市博弈

#### 大公報記者

林惠芳

8月截至昨天，十大屋苑僅錄82宗買賣（見表），比7月全月120宗減少32%，多達6個屋苑交投量較7月下跌，其中5個跌幅達40%以上，而且創下今年新低。

### 準買家普遍還價10%

被喻為上車天堂的天水圍嘉湖山莊，本月買賣跌至15宗創今年新低，按月減少一半以上，比今年1月高位47宗大跌68%。中原地產天水圍區域營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊本月交投量是入伙28年以來最低，原因是社會氣氛不明朗，準買家入市態度猶豫，即使願意入市，還價幅度亦高達10%，與普遍業主提供讓幅1%至4%存在較大落差，導致買賣嚴重萎縮。

老牌屋苑荔枝角美孚新邨本月暫僅7宗成交，為屋苑今年來首次出現個位數交投量，較去年同期14宗大跌一半，比今年高峰3月份錄48宗，更插水85%，買賣幾乎陷入冰封狀態。其次，鯽魚涌太古城本月買賣暫僅4宗，屬去年10月以來最淡靜。

樓價方面，十大屋苑本月佔8個屋苑平均呎價按月回落，有5個屋苑均價更創下最少半年新低。其中，備受中產青睞的海怡半島本月平均實用呎價為16243元，按月急回13.5%，屬屋苑今年新低，為連續2個月走下坡。事實上，屋苑的3房戶造價節節向下，例如15座低層A室，實用623方呎，日前僅以900萬元易手，實呎14446元，比同

類15座低層C室今年5月作價1048萬元，插水14%。同屬中產屋苑的鯽魚涌太古城，本月實呎失守2萬元，僅19789元，創下屋苑今年1月後新低。

上車屋苑樓價同樣受壓，沙田第一城本月平均實呎為16635元，屬屋苑今年2月後新低，按月挫9.6%，樓價跌幅僅次於海怡半島。世紀21奇豐高級分行經理李嘉文說，沙田第一城3房樓價一間平過一間，例如10座低層A室，實用451方呎，售610萬元，創屋苑今年3房新低價，實呎13525元，比2日前以660萬元沽出的1座低層B室同呎戶賣平50萬元。

### 麗港城樓價失守700萬

嘉湖山莊也價量齊插水，屋苑本月平均實呎10529元創近半年新低，其中3房價格跌勢明顯，包括景湖居14座低層A室，實用638方呎，以575萬元賣出，實呎9013元為屋苑今年1月後新低，比估值平逾100萬元。

市區藍籌屋苑觀塘麗港城，本月平均實呎跌逾8%至14327元。美聯物業助理區域經理吳紹輝表示，中美貿易戰未明朗，外圍經濟波動，影響買家入市信心，小業主陸續接受現實減價，例如4座低層C室，實用517方呎，698萬元沽出，為屋苑今年2月以來首次失守700萬元，實呎僅13501元。



十大屋苑8月買賣及呎價走勢						
屋苑	成交量 (宗)	成交量 (宗)	按月 變化	平均實呎 (元)	平均實呎 (元)	按月 變化
	8月	7月		8月	7月	
鯽魚涌太古城	4	9	-56%	19789	20862	-5.1%
鯽魚涌康怡花園	5	3	+67%	18466	19772	-6.6%
鴨脷洲海怡半島	8	7	+14.3%	16243	18802	-13.5%
荔枝角美孚新邨	7	15	-53%	13475	14677	-8.2%
觀塘麗港城	9	6	+50%	14327	15605	-8.2%
紅磡黃埔花園	5	9	-44.4%	17784	17411	+2.1%
將軍澳新都城	5	14	-64.3%	16851	16570	+1.7%
沙田第一城	14	15	-6.7%	16635	18400	-9.6%
天水圍嘉湖山莊	15	32	-53%	10529	11140	-5.5%
東涌映灣園	10	10	--	11933	12273	-2.8%
合計	82	120	-32%	--	--	--

（大公報記者林惠芳製表）

◀天水圍嘉湖山莊本月交投量創入伙28年以來新低

## 海璇再錄損手 持貨一年蝕220萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：被喻為港島東「樓王」的北角豪宅海璇再錄蝕讓，原業主持貨僅1年即以1490萬元賣出單位，近乎原價出貨，連使費料蝕逾220萬元，為項目本月第2宗損手成交。

據土地註冊處資料，海璇5A座高層A室，實用364方呎，屬1房間隔，本月初登記以1490萬元易手，實呎40934元。原業主於去年7月以1487.97萬元一手購入單位，成交價比買入價只高約2萬元，若連同樓價10%額外印花稅（SSD）、釐印費及佣金等支出，料損手約220萬元，為屋苑1個月內第2宗損手成交。據悉，登記買家為穆亦飛，與騰訊（00700）旗下騰訊雲副總裁同名。

海璇本月中旬錄首宗蝕讓，為5A座

高層F室，實用286方呎，劈價至948萬元沽出，比去年一手買入價1075.9萬元低約12%，連SSD及釐印費等料損手約270萬元。

### 半山壹號低市價10%賣

樓市氣氛急速轉差，投資者加快沽貨。消息指，何文田半山壹號半山徑19號極高層戶，實用1567方呎，屬4房間隔，叫價3500萬元，減至3150萬元沽出，實呎20102元，低市價10%。據資料，原業主為資深投資者譚伯榮，於10年前以2483萬元買入，帳面賺667萬元。

此外，荃灣海之戀2期愛孜美錄首宗二手成交，為2A座低層D室，實用797方呎，3房間隔，以1500萬元易手，實呎

18821元。原業主於2017年7月以1342萬元一手買入，單位2年升值12%，而今次交易涉及樓價10%SSD由買家支付。

祥益地產分行經理林英傑透露，屯門恒福花園4座高層B室，實用529方呎，共劈價百萬以580萬元售出，實呎10964元，比同類單位4月造價600萬元回落20萬元，比去年10月同類單位平9%。

特色戶逆市破頂，中原地產分行經理吳子麟透露，士瓜灣翔龍灣3座頂層連天台戶，實用809方呎，連522呎天台，享西南煙花全海景，雖劈價15%以2118萬元沽出，但實呎達26180元創屋苑歷史新高。其次，何文田冠熹苑高層02室，實用421方呎，消息指以545萬元未補價售出，實呎12945元創屋苑綠表新高。

## 渣甸山大屋傳10億沽 劈價23%

【大公報訊】樓市前景坎坷，內地客頻出貨抽身。由浙江富商虞松波等人持有的渣甸山白建時道雙號屋，市傳以10億元易手，呎價近12萬元，料創同區新高。

虞松波等人持有的渣甸山白建時道

雙號屋，地盤面積約13918方呎，剛完成重建，建有一幢面積約8351方呎的獨立大屋，設有私家泳池及超大花園。市場消息指出，大屋一直放售，最初嗌價13億元，延至今年5月降價10億元，較原先叫價賣平23%，呎價11.97萬元，創渣甸山

區內新高紀錄。

土地註冊處資料顯示，大屋於2011年由一家公司以5億元購入，翌年透過股權轉讓（賣殼）以售予上述浙江富商，作價6億元，若成交屬實，業主帳面賺4億元。

## 合景年內推啓德項目 有意分拆物管

【大公報訊】合景（01813）與龍湖（00960）合作發展的啓德項目（尚·瑋濶）正在申請預售樓花同意書，合景主席孔健岷否認推盤進度受近期本港社會局勢影響，強調仍在跟隨節奏推進，維持今年內推售的部署，但暫未決定首期推售單位數量。至於與龍光（03380）合作的鴨脷洲項目則料最快年底或明年初推售。

孔健岷稱，香港本地住宅市場需求仍然強勁，雖然價格有調整，但近期樓市表現仍然不俗，未來集團會繼續在港尋找機會發展，如果有合適的項目且價錢不太貴，會在香港買地。

合景今年上半年，完成全年合同銷售目標850億元（人民幣，下同）約40%，孔健岷表示，房地產企業一般下半年推貨



較多，銷售速度亦較快，對完成銷售目標有信心，目前亦無意調整全年目標。截至7月，集團合約銷售428億元，已完成50%目標。

合景上半年派息比率約40%。孔健岷稱，集團派息政策穩定，若財務健康，希望可維持較高的派息比率。

對於集團首席財務官兼公司秘書徐錦添轉任公司高級顧問，孔健岷稱，徐錦添任職財務總監已經超過十年，但未來有「更重要的任務去做」，因此調任。孔健岷又表示，公司有意分拆旗下物業管理、酒店等業務，但目前仍要看經營情況及時機。

## 峻源最快下月初賣 面積879呎起

【大公報訊】中信泰富年初已取得售樓紙的馬鞍山峻源，無懼近月局勢動盪，安排最快下月上旬開賣，售價參考同區豪宅，樓書昨日已上載至一手住宅銷售網站，全為3房及4房大戶，最細879方呎起。

中信泰富物業代理董事關潔瑩表示，峻源樓書昨日已上網，有機會下周開價及開放示範單位，售價參考同區豪宅，最快下月上旬開售。該盤主打3房及4房大戶，面積最細879方呎起。被問及會否憂慮近日暴力衝突影響銷情，關潔瑩認為，政府早前公布未來潛在供應約9萬伙，仍未能滿足港人住屋需求，市場供應遠遠追不上

需求，加上該盤以換樓等實力客為主，對項目銷情有信心。

峻源興建有3座，提供148個分層戶，包括128伙標準及20伙特色戶，標準單位由3房1套至4房雙套間隔，實用面積922至1656方呎；20伙特色戶，實用面積879至2678方呎，間隔由3房一套至4房3套。項目提供133個車位，與單位比例接近1比1。關鍵日期為8月31日。

她續稱，會所佔地約1.8萬方呎（室內外），內設8大主題，主要設施包括燒烤場、20米泳池、健身室及宴會廳等，場地可安排燒烤食品到會；另提供汽車及

遊艇租賃服務、送貨代收及洗衣服務等安排。

王董建築師事務所有限公司董事總經理劉汝濤指，因為地盤呈長條形，峻源3座大廈刻意以一字排開設計，飽覽海山雙景致。而第1座亦刻意扭向吐露港及海星灣的景觀，該座單位面積較大，每層有兩伙，特設私人電梯大堂；2及3座則為每層3伙，不少單位同享山與海的雙景觀。

此外，會地旗下一將軍澳日下康城MARINER昨日五時截票，連日累收逾7000票，超額13倍，今日首輪發售500伙，分A及B兩組揀樓。

## 華懋申請強拍佐敦禮苑大廈

【大公報訊】一向對收購舊樓不積極的華懋集團，約三年前開始收購佐敦禮苑大廈，在再無寸進下，終申請透過強拍程序，冀統一業權作重建發展。該舊樓市值5.54億元。

華懋於2017年開始收購德興街7至8號禮苑大廈，去年底已購入逾八成業權，其後再未能增購單位，由於該舊樓於1964年落成，樓齡已超過50年，符合強拍申請門檻，華懋只有透過強拍程序，統一業權。

據剛向土地審裁處提供的申請文件顯示，該廈共有76份不可分割業權份數，華懋擁有62份，即所持業權約81.58%。其餘逾18%業權，由7個小業主持有。據了解，其中恒地（00012）或有關人士持有一個單位。

禮苑大廈現為1幢約10層高商住大廈，地盤面積約11089方呎，土地規劃為住宅（甲類）用途，總商住重建樓面近10萬方呎。根據華懋委託的測量師行估值，該大廈目前市值約5.5438億元。

此外，由本港財團收購的灣仔駱克道406至412號兩個舊樓，昨日再有新買賣合約於土地註冊處登記。其中樓高6層的駱克道406至408號商住舊樓，過去兩日已錄得兩個地舖及11個住宅單位的買賣登記，約佔近八成業權，登記金額約1.76億元。另駱克道410至412號年豐大樓，過去兩日共錄23個商舖及住宅單位登記，佔業權約七成，登記金額約2.08億元。該兩幢舊樓的地盤面積約3700方呎，土地規劃為商業用途，重建樓面約5.5萬方呎。

證券代碼：001872/201872 證券簡稱：招商港口/招港B 公告編號：2019-059

### 招商局港口集團股份有限公司關於簽署《戰略合作框架協議》的自願性信息披露公告

公司及董事會全體成員保證公告內容真實、準確和完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

**特別提示：**

1、本次簽署的框架協議屬於意向性協議，具體實施內容、進度及其對公司未來年度業績的影響仍存在較大不確定性，需視協議各方後續具體合作協議的簽訂和實施情況而定，敬請廣大投資者注意投資風險。

2、框架協議的簽署不涉及關聯交易，也不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

**一、框架協議簽署概況**

招商局港口集團股份有限公司（以下簡稱「公司」）於2019年8月29日與安通控股股份有限公司（以下簡稱「安通公司」）、中航信託股份有限公司（以下簡稱「中航信託」）在深圳市簽訂《戰略合作框架協議》（以下簡稱「框架協議」）。

框架協議僅為意向性協議，無須經過公司董事會及股東大會審議，不涉及關聯交易，也不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組。

**二、框架協議簽署對方情況**

（一）安通公司

公司名稱：安通控股股份有限公司

統一社會信用代碼：91230207028471477

類型：股份有限公司（上市）

住所：黑龍江省齊齊哈爾市富拉爾基區向陽大街2號

法定代表人：郭東聖

註冊資本：人民幣148,697.9915萬元

成立日期：1998年10月30日

經營範圍：貨運代理、投資諮詢服務、貨物運輸、貨物運輸代理、倉儲服務（危險品除外）、船舶管理服務、物流配送、包裝服務、諮詢代理各類商品和技術的進出口（但涉及前置許可、國家限定公司經營或禁止進出口的商品和技術除外）。

是否與公司存在關聯關係：安通公司與公司不存在關聯關係。

（二）中航信託

公司名稱：中航信託股份有限公司

統一社會信用代碼：91360000698475840Y

類型：股份有限公司（中外合資、未上市）

住所：江西省南昌市紅谷灘新區橫江北大道1號「中航廣場」24、25層

法定代表人：饒江濤

註冊資本：人民幣465,726.71萬元

成立日期：2009年12月28日

經營範圍：經中國銀監會批准和公司登記機關核准，公司經營下列人民幣和外幣業務：（一）資金信託；（二）動產信託；（三）不動產信託；（四）有價證券信託；（五）其他財產或財產權信託；（六）作為投資基金或者基金管理公司的發起人從事投資基金業務；（七）經營企業資產的重組、購併及項目融資、公司理財、財務顧問等業務；（八）受托經營國務院有關部門批准的證券承銷業務；（九）辦理居間、諮詢、資信調查等業務；（十）代保管及保管箱業務；（十一）以存放同業、拆放同業、貸款、租賃、投資方式運用固有資產；（十二）以固有財產為他人提供擔保；（十三）從事同業拆借；（十四）法律法規規定或中國銀監會批

