

將軍澳慧安園有高层單位以貼近低層價錢出售

最新二手低價成交個案

西環加多近山Cadogan低層D室

實用面積：410方呎

成交價：928萬元

實用呎價：22634元

備註：比同類9月造價低7萬元

荃灣愉景新城1座低層C室

實用面積：474方呎

成交價：660萬元

實用呎價：13924元

備註：比同類10月下旬成交價低11%

將軍澳慧安園4座高層B室

實用面積：578方呎

成交價：793萬元

實用呎價：13720元

備註：比同座低層B室上月造價只高3萬元

九龍灣德福花園U座低層14室

實用面積：494方呎

成交價：650萬元

實用呎價：13158元

備註：比極低層戶上月呎價平5.5%

慈雲山慈祥大廈中層A室

實用面積：311方呎

成交價：400萬元

實用呎價：12861元

備註：比同類單位8月成交價平20萬元

大公報記者林惠芳製表

荃灣愉景新城本月成交量暫僅兩宗

政經欠明朗 二手劈價潮持續

愉景新城三周跌價11% 德福呎價降至1.3萬本月低

本港政經前境未明朗，二手市況與上月放寬按揭後比較，簡直是南轅北轍。上月受惠寬按揭措施、半月勁錄22宗成交的荃灣愉景新城，本月成交量跌至只有2宗，交投慘淡，有業主將手持的2房戶減價至660萬元易手，比同類單位10月底造價平82萬元或11%；九龍灣德福花園呎價回落至1.3萬創本月新低。

大公報記者 林惠芳

中原地产事務經理凌活忠表示，最近社會氣氛再度緊張，買家入市態度觀望，愉景新城本月暫時只錄2宗買賣，不少業主讓步增加議價空間，例如愉景新城1座低層C室，實用面積474方呎，2房間隔，享優質內園景，叫價740萬元，放盤約3個月，業主見社會局勢轉差，遂擴大議價空間，最終累減80萬元以660萬元沽出單位，屬寬按揭後屋苑新低價，實用呎價13924元。

海逸豪園疑似凶宅平200萬沽

凌活忠補充說，上月放寬按揭後，愉景新城成交量齊升，同類單位造價超過700萬元，例如7座中層C室，實用面積474方呎，成交價742萬元，即前述單位造價便宜82萬，可見樓價不足1個月回落11%。

九龍灣德福花園交投同樣淡靜，本月暫錄7宗買賣，比上月11宗少36%。美聯物業高級營業經理黃家明表示，德福花園U座低層14室，實用面積494方呎，屬2房戶，望獅子山方向景致，最初叫價700萬元，惟見政治事件升溫，短短半月大幅劈價至650萬元售出，實用呎價僅13158元，為屋苑本月呎價新低。同屋苑1座極低層05室，實用面積443方呎，上月以呎價

竹麗苑持貨23年升值1.8倍

【大公報訊】儘管樓市呈淡勢，然而仍有個別成交個案成為市場亮點。跑馬地竹麗苑成交正是昨日的焦點所在，屋苑高層A室，實用面積1208方呎，3房套間隔，可望海景，業主叫價2900萬元，最終願減102萬元以2798萬元連車位易手，呎價23162元。

中原高級分區經理鄭偉倫稱，買家屬於外區客，鍾情東半山位於傳統豪宅地段。原業主1996年6月以998萬元購入，持貨23年獲利1800萬元，單位升值1.8倍。

中原副區域營業董事歐陽振邦表示，西九四小龍本月至今暫錄12宗成交，與上



▲零售蕭條，本港核心區舖位市道首當其衝
大公報記者林惠芳攝

13923元賣出，今次樓層較高呎價卻平5.5%。

市況轉差之下，另類物業要平價招徠。消息指出，海逸豪園17座頂層一個單位，實用面積556方呎，為疑似凶宅，新近以850萬元沽出，實用呎價僅15288元，比同類正常單位市價平約200萬元，幅度約19%。

二線屋苑連環錄得減價個案。世紀21分行經理魏仕良說，將軍澳慧安園4座高層B室，實用面積578方呎，望公園球場及開場山景，1個月內減價4%以793萬元售出，實呎13720元；樓下低層同室上月造價只高3萬元。富誠地產高級客戶主任曾遠東表示，慈雲山慈祥大廈中層A室，實用面積311方呎，日前以400萬元成交，實呎12861元，比同類單位今年8月份成交價平20萬元。

迎海·駿岸求離場 揸4年賺6%

馬鞍山迎海，駿岸有業主看淡，4年只賺6%離場。中原地产分區營業經理胡耀祖表示，迎海4期迎海，駿岸8座中層D室，實用面積496方呎，議價至768萬元易手，實呎15484元。原業主於2015年以722萬元購入，持貨4年，帳面賺46萬元或6.4%。

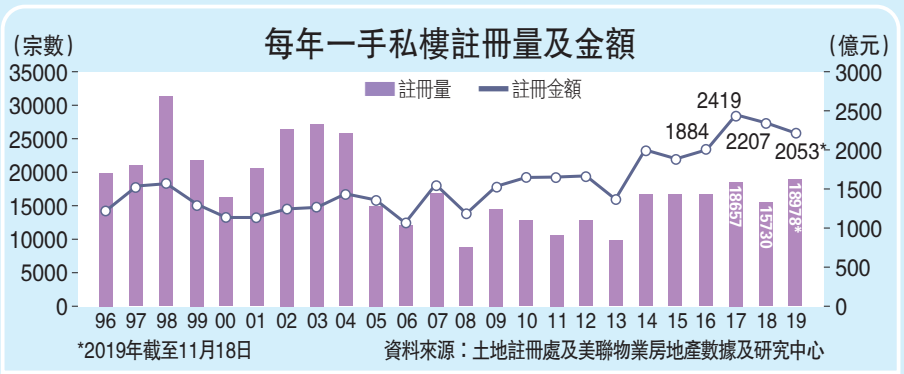
月同期8宗相比，交投加快，其中碧海藍天錄2宗成交，單位為2座高層F室，實用面積499方呎，原則兩房間隔，單位座向東南方，以880萬元沽出，呎價17635元。原業主2007年5月以331.7萬元入市，持貨逾12年，帳面獲利548.3萬元，升值逾1.6倍。另外，中原分行經理葉桂源表示，屯門海典軒2座低層A室，實用面積638方呎，3房套房間隔，月租叫價1.7萬元，議價後減價1000元，以1.6萬元租出，呎租約25.1元，租客為區內家庭客。按業主於2018年7月以790萬元購入價計，現租出單位，租金回報約2.4厘。

額外印花稅實施九年 二手量跌價升

【大公報訊】美聯統計，多種稅收出台後，二手量跌價升，9年間樓價勁升1倍。額外印花稅（SSD）辣招實施至今屆滿9年，其間除SSD推出加強版外，買家印花稅（BSD）及雙倍印花稅（DSD）亦相繼實施，連同多次的收緊按揭措施登場，導致二手交投大幅減少，相反樓價過去9年間反覆向上，即使近數月樓價由高位回落，但仍較SSD未推出前錄約1倍升幅。

美聯物業首席分析師劉嘉輝分析指出，根據「美聯樓價指數」最新11月6日至11月12日報168.15點，比起未推出SSD前的2010年10月82.89點，累計上升約103%。

住宅交投方面，SSD自10年11月20日實施後，今年為九周年。據該行綜合



土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋之下，本年迄今一手私樓註冊量錄18978宗，早已超越去年全年15730宗，並已創出過去15年新高。金額方面，同期一手私樓註冊金額錄約2053億元，雖然未及去年全年2207億元，但已是連

續3年超越2000億水平。二手方面，年內迄今二手住宅註冊宗數錄36694宗，仍較去年全年43288宗少約15.2%；同期二手住宅註冊金額則錄2951億元，比起去年總數3415億元亦低約13.6%

買家轉觀望 屋苑成交按周減20%

【大公報訊】衝擊再升級，買家入市態度轉趨觀望，然而業主叫價仍然企硬，買賣雙方陷入拉鋸情況。利嘉閣統計全港10大活躍指標屋苑，於上周（11/11-17/11）錄得35宗買賣個案，較前周（4/11-10/11）的44宗按周減少20%，平均每個屋苑跌至只有約3宗成交。

利嘉閣地產董事陳大偉表示，在上周10大活躍成交屋苑當中，共有7個屋苑交投量報跌，跌幅介乎20%至67%不等。當中將軍澳新都城交投按周跌幅最顯著，由前周6宗減少至上周僅2宗買賣，按周下挫67%。至於沙田第一城及將軍澳都會駅期內同錄5宗成交，齊齊成為上

周最熱賣屋苑。陳大偉指出，受示威活動及交通阻塞影響，近周二手屋苑睇樓客量有所減少，而由於放寬按揭的政策支持下，業主心態仍較為強硬，料短期10大活躍指標屋苑成交量維持在較低水平遊走。

新盤爆撻訂潮 本月錄16宗

【大公報訊】記者梁穎賢報道：社會衝突再度升級，政經局勢再添陰霾，新盤再爆撻訂潮。永泰（00369）旗下屯門The Carmel新增一宗撻大訂，預料連發展商殺訂約45萬元，本月至今一手累錄16宗撻訂個案。

社會局勢又升溫，全港多個位處衝突



▲The Carmel錄得撻大訂，發展商沒收四十五萬訂金，約樓價一成

高危區的售樓處需要暫時關閉，部分昨日仍未如常啟市，加上道路不通，致今月一成交或不似預期，全月交投未必達2000宗。新盤成交疏落之餘，近日更連環錄撻訂。永泰地產旗下屯門The Carmel，單位為2座8樓C室，屬1房間隔，原於本年1月20日以454.9萬元售出，並於5日後即1月25日

簽署正式買賣合約，並支付10%樓價作訂金，惟至近日終止交易，連發展商殺訂約45萬元。預料上述為本月第16宗撻訂個案。

事實上，各區衝突在略為緩和後突然惡化，新盤再爆撻訂潮，連早年出售的豪宅盤亦錄得撻訂，如長實（01113）上環豪宅盤My Central日前也驚現撻大訂個案。項目12樓F室兩房，實用面積679方呎，原於2017年10月以1964.5萬元售出，買家日前撻大訂約損失約295萬元，發展商連隨加價近1成，價單價2157.8萬元，安排本周五以先到先得重售。

此外，土地註冊處資料顯示，華懋旗下九龍塘賢文禮士5座10樓A室，實用面積1719方呎，上月以5661萬元售出，呎價3.3萬元，買家為內地客透過公司名義購入，公司董事為劉志敏（LIU, ZHIMIN）的中國籍買家，預料須支付30%、近1700萬元辣稅。

暴亂打擊營商信心 商舖租賃瀉六成

【大公報訊】本港暴亂已踏入第6個月，旅遊及零售市道淡靜，零售商紛紛減慢租舖步伐，11月上半月本港僅錄約77宗舖位租務成交，按月及按年同期分別下跌約2成及6成。中原（工商舖）預測，除非社會事件逐漸平息，否則相信聖誕及新年檔期舖位租務市場會見淡靜，料要到明年3月過後才有機會逐步復甦。

中原（工商舖）商舖部董事黃偉基表示，11月截至15日共錄得77宗商舖租賃成交個案，對比10月同期下跌約22%，按年跌幅更達約6成。黃續表示，修例風波自6

月12日爆發，成交宗數自7月份起持續減少；10月份首半月月跌至約99宗水平後，11月首半月亦見再進一步下降，更為今年第2次首15日租務成交低於100宗水平。至於成交金額方面，11月暫錄得805萬元，對比上月及2018年同期分別減33%及66%。分區觀察，各個示威重災區於11月上半月僅錄得零星舖位租務成交，翻查去年11月資料，傳統消費旺區如旺角、尖沙咀及元朗都有近20宗成交，而3區本月數字對比去年同期跌幅均超過一半，以元朗減幅最大，11半月月錄得約5宗個案，按年減少

逾7成。黃偉基稱，本港社會紛爭接近半年，短期內仍未見解決跡象，旅客對香港望而止步，個別地區更提高旅遊警示，加上受示威活動影響，不少商戶多日都要提早關門或全日休業，對生意造成打擊，社會充滿不穩定性，令商戶對租舖持審慎態度，即使接近年底聖誕及新年傳統消費旺季，舖位租務市場暫見疲弱。他表示，除非衝擊事件漸見平息，否則相信聖誕及新年檔期舖位租務市場都會見淡靜，預料要到明年3月才有機會逐步復甦。

暴亂重災區舖位租務（宗數）

地區	2018年11月*	2019年10月*	2019年11月*
銅鑼灣	6	3	2
中環	6	1	3
旺角	18	6	8
尖沙咀	17	4	7
元朗	19	8	5

*號為統計首15日數據
大公報記者林惠芳製表