

商舖首11月1060宗成交 廿三年新低

【大公報訊】中美貿易談判及修例風波令下半年零售市道大冰封，商舖身價應聲高台跳水。據代理統計，過去半年商舖驚爆18單蝕讓，市況之差連投資者老手大嘆前所未見。綜合今年首11個月商舖僅逾1060宗成交註冊，是96年有紀錄以來最差，較03年沙士時的2650宗慘跌六成。

據代理統計，受修例風波及零售业持續低迷所致，商舖蝕讓成交數字急升，單是過去半年驚爆18單蝕

讓，帳面蝕幅由2%至逾56%不等，蝕讓個案主要集中在於市區二、三線街道，包括灣仔、士瓜灣及筲箕灣等區，並以3000萬元以下、面積較小的舖位為多，而當中不少更是2012至2013年舖市高峰期時摸頂接火棒，如當中蝕入骨的灣仔駱克道271號地下8號舖，面積僅95方呎，成交價398萬元，較6年前購入價910萬元，喪蝕56.3%。

縱橫舖壇多年的盛匯基金管理公司創辦人及行政

總裁李根興也驚嘆，商舖半年18宗蝕讓，可謂前所未見，除受市況影響外，舖位本身參差也有一定影響，當中個別細細間割出來的舖，可能沒有來去水位，生意模式自然受局限，或只能經營乾貨生意。

他又指出，據土地註冊處資料顯示，今年首11個月商舖註冊成交僅錄1063宗，較去年1683宗跌37%，比03年沙士期間2650宗，慘跌六成，創1996年有紀錄以來新低。



▲士瓜灣出現不少蝕讓舖，圖為其中一間商舖

看淡樓市兼無受惠「減辣」中價樓現逃亡潮

雅典居狠劈三球 連車位1150萬沽

政府放寬9成按揭，過千萬樓並未受惠，其影響逐步浮現，中價樓成劈價重災區，單日連錄5單千萬樓劈價大逃亡。馬鞍山雅典居有業主貼錢裝修再劈價250萬元以1150萬賣樓，變相大劈330萬元；樓市寒暑表鯽魚涌太古城本月錄得第9宗成交，一伙兩房剛沽1140萬元，較半年前同座對落一層成交價1270萬元跌價一成；鄰近富景花園樓王減5%沽1332萬元，較8個月前同類高位抽水8%或120萬元。

大公報記者

梁穎賢

過千萬的中產屋苑未受惠9成按揭，成交疏落，加上樓市氣氛悲觀，業主也忍不住劈價出貨。馬鞍山雅典居8座低層C室，實用面積874方呎，業主今年初動用80萬元豪裝單位，原先打算裝修後自用，惟因受外圍因素影響，考慮數月後決定回流加國，遂放盤蝕價1400萬元連車位，獲租客睇中單位大裝修，加上連車位，最終講價至1150萬元沽出，減價250萬元或18%，呎價13156元。若計及業主豪貼的80萬元，總共賺少330萬元。

太古城兩房半年跌價1成

中原資深區域營業董事趙鴻運透露，太古城12月暫錄得9宗成交，平均實用呎價20098元。新近太古城富山閣高層D室，實用面積593方呎，2房間隔，向東南望內園景。業主年中以1300萬元放盤，最終累減150萬元以1150萬交吉易手，呎價19393元。資料顯示，今年6月同座對落一層成交價1270萬元，半年跌價一成，高層平過低層。趙指，原業主2011年2月以465萬元買入，持貨8年帳面獲利685萬元，升值147%。

鄰近太古城的康怡區也陷冰封，康怡花園本月僅開一單，附近中產屋苑要出貨亦難逃一劈。中原分行首席分區經理楊文傑表示，康景花園A座高層3室，實用面積847方呎，3房1套間隔連多用途房，向西望山景，屬屋苑樓王。業主叫價1400萬元，最終減價68萬元或5%，沽1332萬元，呎價15726元，同類單位於4月樓市高峰期

時曾造出1520萬元，意味8個月跌價近8%。原業主2006年12月以449萬元買入，持貨13年帳面獲利883萬元，升值接近2倍。利嘉閣市務經理許嘉揚表示，觀塘麗港城20座中低層E及F室相連戶，實用面積共約1178方呎，原則5房1套間隔，現改裝成3房1套連儲物室，享維港煙花海景。原業主於上月放盤叫價1788萬元，直至近日以1700萬元沽出，減價88萬元或約5%，呎價14431元。據了解，原業主於1996年3月及4月，分別以412.4萬及333.4萬元購入上述兩個單位。持貨約23年帳面獲利約954.2萬元，升值逾1.2倍。

利嘉閣地產高級經理黃民傑表示，新蒲崗譽，港灣2B座高層D室，實用面積540方呎，兩房間隔，望開揚城市景及山景。單位放盤約一個月，業主原開價1050萬元，屬優質放盤，同時間獲5組客睇樓，最終以1000萬元以交吉出售，呎價18519元。原業主2010年1月以494萬元購入，持貨9年賺506萬元，升值約1倍。

天水圍新盤快開售鎖起購買力

中原地產區域營業經理伍耀祖表示，天水圍新盤開售在即，鎖起大量購買力，嘉湖山莊市況冷清，即使業主肯增加議價空間，買家仍不為所動，等待新盤開價，本月迄今逾半月，暫只錄14宗成交。屋苑最新一宗成交，為景湖居13座高層E室「鳳凰樓」（頂樓之下一層），實用面積547方呎，叫價600萬元，減價20萬以580萬元沽出，呎價10603元。



▲雅典居單位大劈出貨



▲太古城本月成交不足10宗

單日五宗中價樓劈價成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	呎價（元）	備註
太古城富山閣高層D室	593	1150	19393	較半年前同座對落一層跌價一成，高層平過低層
康景花園A座高層3室	847	1332	15726	同類單位於4月樓市高峰期時曾造出1520萬元，意味八個月跌價近8%
麗港城20座中低層E及F室相連戶	1178	1700	14431	減價約5%
尚譽·港灣2B座高層D室	540	1000	18519	減價50萬元
雅典居8座低層C室	874	1150	13156	豪裝花費80萬元再大劈250萬元

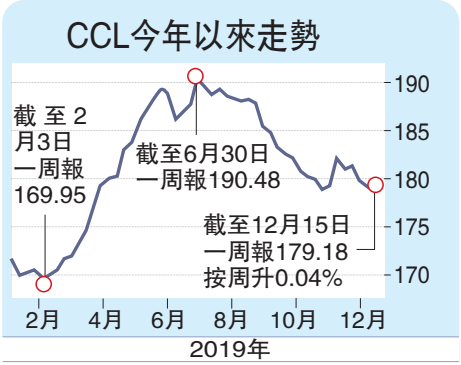
CCL意外回升 終止兩周連跌

【大公報訊】樓市走勢反覆。反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL，最新報179.18點，意外地按周升0.04%，終止連續兩周跌勢。CCL受下半年不利消息影響持續下跌，全年樓價升幅收窄至2.7%。

CCL終止跌勢，另中原城市大型屋苑領先指數CCL Mass報180.98點，按周升0.20%，而CCL（中小型單位）報179.66點，按周升0.14%。三大整體指數連跌兩周後亦按周回穩，但升幅輕微。中原地产研究部高級聯席董事黃良昇指出，CCL輕微回升並非樓價轉勢向升的訊號，相信未

來數周，三大整體指數會於179點至180點附近徘徊，繼續累積向下壓力。

九龍區樓價持續下跌，九龍CCL Mass連跌3周共2.55%，最新報175.12點，創39周新低，按周跌1.02%。九龍樓價今周跌穿施政報告前175.82點水平，沒收施政報告後的升幅，7周累跌0.40%。早前新界東及新界西樓價亦連跌4周，分別累跌2.79%及3.04%，並先後重返施政報告前水平。樓價下調，由新界蔓延到市區，四區樓價輪流下跌，相信樓市跌勢仍然持續。港島CCL Mass報191.63點，按周升1.02%，連跌2周後回穩。新界東



CCL Mass報187.81點，按周升0.79%。新界西CCL Mass報162.18點，按周升0.62%。

中原今年生意料跌7% 全線後勤逆市加薪2.5%

【大公報訊】地產代理下半年生意受累於中美貿易談判及修例風波，中原集團雖然營業額有所下跌，但旗下中原地產及利嘉閣不約而同於聖誕前夕報佳音，中原生意按年跌7%，惟來年全線後勤一律加薪2.5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑（圖）估計，該公司香港住宅部今年全年營業額可逾38億元，截至11月營業額約36億元。雖較2018年下跌約7%，但於逆市下仍能保持不俗盈利。該行今年首季皆錄得盈利，期內全線後勤已獲發1.29個月花紅，主任級或以上獲發花紅1.94個月。管理層更決定2020年全線後勤一律可獲加薪2.5%。

陳永傑指出，中美貿易戰達成首階段協議，香港社會運動稍見緩和，各項不明朗因素漸見消除，於持續的低息環境下，相信物業仍是保本的主要工具，累積了半年的購買力，料於聖誕後爆發，於明年一月將出現小陽春，中原城市領先指數CCL亦有機會止跌回升，預計明年首季樓價可升2%至3%。中原地产將維持420間分行的規模，更不排除爭取更多有利的龍頭舖點。

利嘉閣地產總裁廖偉強表示，今年本港樓市表現先升後回軟，全年整體樓價錄

單位數字升幅。下半年社會運動爆發，樓市氣氛由旺轉靜，一二手成交量同時下挫，地產代理經營環境變得非常困難。雖然面對艱難的市況，今年仍創出佳績，預期全年佣金收入可達17億元，超越去年公司業績的歷史紀錄。故此，為了犒賞後勤員工一直以來對前線同事的支持，公司決定明年調高全體後勤員工的薪酬，加幅為2.5%。

廖偉強指出，現時公司分行約211間、員工約2500人，即使明年經濟仍然有很多不確定性，來年會繼續增聘人手，目標人數增至3000人。

美聯全線加薪2.6%

此外，美聯集團（01200）及美聯工商舖（00459）亦於昨日稍後時間公布，調高全線後勤及前線文職員工的薪酬，平均加幅為2.6%。美聯集團副主席黃靜怡表示，上半年樓市交投暢旺，集團亦多次向員工派發花紅獎勵，總計首季，全線後勤及前線文職最高可獲發1.28個月花紅。下半年樓市成交急轉直下，集團業績雖然受到包括全球經濟不明朗及香港經濟氣氛備受打擊等因素之不利影響，但仍以加薪鼓勵員工加倍努力。

恒地下周強拍大角咀舊樓 底價約11億

【大公報訊】恒地（00012）在大角咀已有多個單幢盤正發展中，不久將再添一員，其位於大角咀道的一列舊樓，將在下周一進行強拍，底價11.45億元。

該列被強拍的舊樓位於大角咀嘉善街1號、博文街2號及大角咀道39至53號，共有4幢6層高舊式商住大廈，涉及84份不可分割業權份數，恒地於2016年向土地審裁處申請強拍令，早前成功獲批，下周一正

式拍賣，相信應無阻力。

該列舊樓的地盤面積約9642方呎，可以9倍商住地積比重建，可樓面約8.68萬方呎，料可興建1幢約30層高商住大廈，地下至2樓為零售商舖，其上便是住宅單位。參考恒地在周邊的多個單幢新盤，均主要提供開放式至最多兩房的中小型單位，相信上述項目也會作同類發展。另該公司現在區內的萬安街舊樓重建項目，仍有

一個強拍申請待審理，如順利獲批，連同毗鄰其他舊樓，合併後的地盤面積更可達1.6萬方呎，商住重建樓面約14.4萬方呎。至於今年土地審裁處暫共收到37宗強拍申請個案，較去年少兩宗。第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指出，雖然近期樓市受社會事件影響，但發展商仍積極進行業權併購打造重建項目。

中建許氏祖屋申改規劃再闖關

【大公報訊】作風極低調的中建企業許氏家族，就位於上水的祖傳別墅大宅土地，現向城規會申請大增密度，擬改作一個中密度住宅發展，計劃提供約676伙大中型單位。由於早前附近已相類似案成功獲批，有關申請估計有獲批機會。

該幢祖傳大宅，是由許氏家族第一代掌舵人許愛周購入土地及興建，作為家族度假之用，現已被列為歷史建築物，許愛周也葬於此。不過，第二代掌權許世勳去年底去世後，現時該地已由第三代管理。擬建676個大中型單位

許氏家族多年前已有意提高發展密度，其中前年便曾擬以住宅地積比率3.6倍發展，惟最後被否決，去年曾修改發展計

劃，惜因許世勳離世而終止。今次許氏家族再欲闖關，連同毗鄰少量政府地，發展地盤約達34.04萬方呎，擬以住宅地積比率3倍發展，在2至3層地庫之上，興建7幢17至23層高住宅大廈，可建樓面約96.43萬方呎，提供676伙880多至逾2400方呎的大中型單位及657個車位。計劃還會建1幢住宅會所，而現有別墅則會原址保育。

是次申請的3倍發展密度，比起現時土地容許的地積比0.8倍，增幅達到2.75倍；不過，較其前年的擬3.6倍地積比發展方案，則略減約16.7%，單位減少約140個。申請者所持理據是附近已有較高密度的住宅發展，且新界北兩個新市鎮亦已在推進中，計劃可為市場增加房屋供應

，善用土地資源及發揮土地的潛力。

誠然，相距該土地不足千米的古洞南，新地（00016）便有一個低密度住宅發展項目，於今年中獲城規會通過改劃申請，將密度由地積比率只0.4倍，大幅增至3倍，增幅達到6.5倍。該地皮佔地約40.43萬方呎，新地已完成換地補地價協議，擬興建90幢3層高獨立屋，可建樓面只約16.17萬方呎。至於獲批狂增密度的方案，則擬連1層地庫停車場在內，興建12幢17至20層高住宅大廈，提供1573個面積約750至逾1000方呎的中型分層單位，數量更是激增約16.5倍。因此，珠玉在前，許氏家族今次申請，只要符合各項環境、交通及基建評估，相信有較大成功機會。