

豪宅失血 開年兩周九宗見紅

君柏首宗二手蝕800萬 海鑽六年輸三球

貿易戰拖累全球經濟增長放緩，對本港樓市影響漸浮現，過去1個月，豪宅市場最少錄9宗損手成交，繼西半山天匯及大埔康樂園等指標項目後，何文田君柏首宗二手即「見血」，單位僅以2900萬元蝕賣，短短3年多貶值21%。

大公報記者 林惠芳

踏入2020年，豪宅損手成交頻湧現，無論傳統名廈、特色戶或全幢洋房均難幸免。新近連入伙不足4年、長實（01113）與帝國集團合作的何文田君柏亦出現首宗蝕讓。據土地註冊處資料顯示，君柏1座低層B室，單位實用面積1687方呎，於本月初以2900萬元轉手，實用呎價17190元。

瓏門三房劈穿千萬

據資料，原業主於2016年10月以3483.9萬元一手買入，採用長達12年的成交分期付款方法，但2017年4月改以建築分期付款，成交價調升至3667.3萬元，現以2900萬元蝕賣，帳面貶值767.3萬或20.9%，即使當年買入享現金回贈，惟扣除佣金等開支仍蝕超過800萬元，成為項目二手市場首宗「流血」個案。

有代理透露，上址於去年5月推出放盤，叫價3500萬元，最終劈價600萬元才獲承接，減幅達17%。據悉，君柏現有約12伙放賣，叫價4500萬元起。

大埔白石角海鑽，天賦海灣再錄蝕讓。據土地註冊處資料，3座中層A室，實用面積2251方呎，本月以4200萬元登記易手，實呎18658元。原業主於2014年1月以4306.42萬元一手購入，單位6年貶值106.42萬元或2.5%，連使

費料損手超過330萬元。

屯門地標屋苑瓏門罕錄損手。中原地产事務經理李燕群表示，瓏門3座高層C室，實用面積596方呎，採3房間隔，原業主於去年9月放盤，叫價1150萬元，近日劈穿千萬，以990萬元易手，實呎16611元。據了解，原業主於2018年1月以918萬元買入單位，因持貨只有2年，需付樓價10%額外印花稅（SSD），連使費料蝕約80萬元。

市況未明朗，豪宅業主紛減價出貨。中原地產分區營業經理崔浩林表示，北角半山寶馬山花園3座高層C室，實用面積825方呎，採3房套間隔，原業主以1650萬元低市價放盤，最終再減20萬元以1630萬元易手，實用呎價19758元，較銀行估價1780萬元低8.4%。撇除內部轉讓，該屋苑對上一宗低於1700萬元的買賣追溯至2019年1月，意味今次造價創近1年新低。

維景灣畔5個月回落3.7%

中小型住宅亦未敢樂觀。利嘉閣地產分行經理黃金欽表示，將軍澳維景灣畔2座中高層H室，實用面積515方呎，2房間隔，望開揚園景，原業主去年8月以950萬元放售，累劈12%終以833萬元交吉沽出，實用呎價16175元，比對落數層同室5個月前造價回落3.7%。

OP Mall租逾八成 呎租高見200元

【大公報訊】隨着荃灣海之戀住宅部分已入伙，其基座的海之戀商場OP Mall亦正試業中，且整個商場已租出逾8成商舖，呎租約50至200多元。

坐落西鐵荃灣西站上蓋的OP Mall，共有4層商舖，總面積約43萬方呎，長實地產投資董事黃思行表示，整個商場已租出超過80%，目前已試業中的多家食肆、超市及DON DON DONKI等，海底撈應可在農曆年前開業。為支持本地手作設計及品牌，商場特撥出約6000至8000萬方呎地方，以較短租期（最少6個月）讓其進駐該商場，約10家此類商店可在農曆年前開檔。商場目前的呎租因不同租戶而異，約50多至200多元，預計今年第2或3季可正式開業。

長實（01113）執行董事趙國雄表示，集團與3香港合作，令OP Mall成為旗下首個有5G訊號全面覆蓋的商場。由於5G已是大勢所趨，且香港人一向以高效率見稱，故集團視乎發展情況，陸續在旗下各類物業引入5G服務，為消費者及市民提供高速傳送網絡。

旺角鳳城舖位新約月租25萬

而3香港預計將在季內會為5G服務進行推廣宣傳及釐定價格，價格將參考已有此類網絡的內地、韓國及歐洲等，今年中便正式推出服務，但初步入門價為約100GB的月費估計，約300至400元。

此外，中原工商舖租賃部高級分

區營業董事黃新宇表示，位於旺角彌敦道749號1及2樓的旺角鳳城酒家舊址，每層面積約4055方呎，總樓面面積約8110方呎，剛獲新租客以每月約25萬元承租，呎租近31元，租約為期兩年。消息指出，新租客為鳳城酒家舊夥計，有意於舊址經營。資料顯示，旺角鳳城酒家於1984年開業，去年12月約滿遷出，舊租金同約25萬元。

黃表示，受過去半年社會運動影響，雖有不少食肆結業，騰出大樓面物業，但市場有危有機，例如有不少護老院搶租酒樓舊址個案，同時亦有餐廳租客趁整體租金下調落戶核心地段。



▲有指鳳城酒家現址由舊夥計承租

浪澄灣中層劈價198萬易手

【大公報訊】利嘉閣地產分行高級經理阮好珍表示，大角咀浪澄灣7座中層B室，實用面積約556方呎，兩房間隔，座向西，外望海景。

上述單位放盤不足3個月，即由叫價1198萬元累減198萬元或約17%，以1000萬元易手，呎價約17986元。據悉，原業主於2013年11月以823.8萬元購入。持貨6年，帳面獲利約176.2萬元，物業升值約21%。

此外，利嘉閣分行經理陳志偉表示，上水居屋旭埔苑A座低層5室，實用

面積約546方呎，兩房間隔，座向西南，外望開揚內園景觀。業主原開價350萬元，經議價後大幅減價50萬元或約14%，終以綠表價300萬元易手，呎價約5495元。

據悉，原業主於1983年以12.66萬元購入上述旭埔苑，持貨37年帳面獲利約287.34萬元，物業升值約23倍。陳志偉補充說，由於上述居屋單位已過政府30年擔保期，變相新買家要支付最少4成首期，並且需經過壓力測試後才可承做銀行按揭。

過去1個月豪宅損手成交個案

單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	買入價（元）	蝕讓幅度
何文田君柏1座低層B室	1687	2900萬	3667.30萬	20.90%
大埔白石角海鑽・天賦海灣3座中層A室	2251	4200萬	4306.42萬	2.47%
牛池灣峻弦1座頂層天池屋複色戶	3555	8600萬	9342.00萬	7.90%
西半山天匯高層B室	4664	2.95億	3.92億	24.70%
何文田皓畋5座高層C室	587	1350萬	1370.90萬	1.50%
西貢上洋村單號屋全幢	2100	2800萬	3568.00萬	22.00%
西貢茅莆村單號屋全幢	2100	2000萬	2030.00萬	1.48%
北角維港頌6座高層D室銀主盤	565	1651萬	1649.30萬	蝕使費離場
大埔康樂園4街單號屋	2520	3850萬	4334.00萬	11.10%

大公報記者林惠芳製表



▲何文田君柏首宗二手即「見血」

大公報記者林志光攝



▲青衣長安邨納米戶呎租貴過私樓

大公報記者林志光攝

長安邨呎租52元尤勝十大屋苑

【大公報訊】記者林惠芳報道：公屋納米戶呎租跑贏私樓。青衣長安邨1伙迷你戶剛以7800元租出，實用呎租52元，貴絕同區私人屋苑，甚至高於十大指標屋苑。

消息指出，長安邨安泊樓高層27室，實用面積只有150方呎，屬最細的單位，剛以7800元租出，實用呎租

52元，較同區盈翠半島（平均呎租約37元）高一截。原業主2018年以245萬元連地價購入，租金回報3.82厘。

據資料，十大屋苑之一的鯉魚涌太古城，最新平均實用呎租約42元；沙田第一城約40元；天水圍嘉湖山莊約21元，意味長安邨公屋納米戶呎租較大型屋苑更高。

南區豪宅二手價今年料10%波幅

【大公報訊】記者林惠芳報道：受中美貿易戰等影響，去年山頂南區二手豪宅買賣僅113宗，按年跌22%。中原地产預測，今年豪宅業主或轉向海外、大灣區投資，加上內地富豪觀望，料二手叫價回落，成交價上下波幅10%。

據中原地产分行統計數字，2019山頂南區共錄得113宗二手豪宅買賣，較2018之145宗跌22%，成交當中分層單位佔85宗，洋房佔22宗，屋地佔6

宗成交。總金額方面，2019年山頂南區二手成交金額共涉資156.27億元，較2018年之224.65億元跌30.4%，當中分層單位總成交金額為51.71億元，洋房37.56億元，屋地67億元。

中原地產資深營業董事何兆棠指，去年下半年區內二手僅錄38宗成交，佔全年成交量33.6%，反映受貿易戰及社會事件影響，買家觀望。

展望2020年，他稱，貿易戰緩和

，加上社會氣氛回復平靜，但長遠依然困擾豪宅入市信心，業主減持物業意向高，部分業主轉向投資海外或大灣區物業。山頂南區客源收窄，內地富豪維持觀望態度，情願轉買為租，預計今年二手交投量建基於2019年下半年累積的購買力，首季會出現小陽春，成交量按季增加40%，惟新盤將會開價克制，業主叫價貼地，叫價回落20%至30%，成交價上下波幅約10%。

長實康城新盤趕農曆年後應市

【大公報訊】記者林志光、梁穎賢報道：長實（01113）去年第4季才有大型樓盤推售，反觀今年則有意趕在首季「開鑼」。其正申請住宅樓花預售書的將軍澳日出康城第8期Sea To Sky，或有機會在農曆年後推出，緊接便是現樓豪宅中半山樓盤。

波老道豪宅冀首季現樓推

長實執行董事趙國雄表示，去年困擾經濟及樓市的兩大不明朗因素中美貿易談判及英國脫歐問題，現時似乎已得到解決，中美已達成首階段協議，英國脫歐亦已將塵埃落定，因此，今年本港市況理應相對較好，加上政府去年底放寬高成數按揭的樓價上限，樓市將會平穩發展，從近期有樓盤銷情理想，反映市民對經濟有信心而樂於買樓便可見一斑。

趙國雄又謂，集團旗下的日出康城第8期Sea To Sky的預售書有望短期內獲批後，也就有機會在農曆年後開盤；至於中半山波老道豪宅項目，因預計每個單位均以億元計，故需要以「十全十美」姿態面世，預計首季末或第二季以現樓方式推售。

信置西貢新盤欲春節後賣

此外，信置（00083）旗下西貢133 PORTOFINO亦有機會農曆年後開售，項目日前已上載樓書，展銷廳將設於奧海城三期商場。第3座3樓A室屬

而樂於買樓便可見一斑

從近期有樓盤銷情理想，反映市民對經濟有信心



項目的樓屋單位，實用面積1238方呎，4房雙套連工作間。優勢及賣點為擁有區內極罕3.5米樓底，空間感十足；橫廳設計，寬度長達7米。主人房大單邊L形玻璃窗，盡攬景色。單位大門子母門設計，以及專享私人電梯及大堂，私隱度極高。

而據土地註冊處資料顯示，新地（00016）旗下馬鞍山雲海別墅5號屋，由法藏寺董事局主席關月茵以6119萬元買入，實用面積約2727方呎，呎價約2.2萬元。買家姓名與法藏寺董事局主席關月茵同名，料為同一人。據早前有報道指出，關月茵與家族成員有不少宗教寺院，包括慈雲山法藏寺，該寺亦經營私營骨灰龕多年，曾獲批興建逾

5700個龕位，市值達20億元。

啟德Ⅱ兩複式1.2億易手

另中海外（00688）東九啟德一號（Ⅱ）低座第16座2伙複式單位，各以6035萬元售出，料由一組買家買入，即總代價1.2億元，該2伙實用面積共4828方呎，實用呎價約2.49萬元。

據土地註冊處資料顯示，該2伙複式單位登記買家分別為鄭燦成（ZHENG CANCHENG）及鄭茂瑜（ZHENG MAOYU）。

啟德一號是全港唯一一個港人港地項目，規定由批地日期起計的30年內只可售予香港永久性居民，亦不能以公司名義購買。