

CCL疫前微升0.14% 豪宅率先大減價 赤柱洋房6700萬蝕賣 十一年新低

新冠肺炎疫情加速樓價跌勢，豪宅難獨善其身，赤柱富豪海灣有洋房劈價至6700萬元蝕賣，原業主5年損手近千萬元，樓價對比2年前同類高位回落30%，重返2009年水平。值得留意，反映二手樓價走勢的CCL指數，其中港島及豪宅大單位指數已率先向下，料各區樓價跟隨下調，走勢逐步回軟。

大公報記者 林惠芳

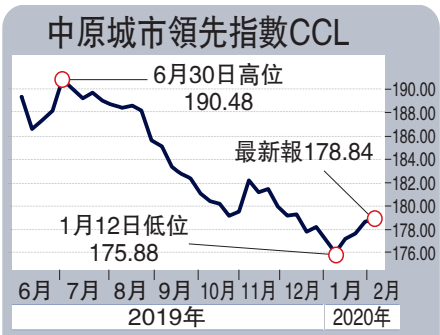
消息稱，富豪海灣C型單號洋房，實用3034方呎，原業主2017年放盤，叫價8000萬元，翌年4月反價至1億元試水溫。然而，近年二手豪宅承接力轉弱，賣方不斷減價，日前更通知代理只求套現，可接受平手離場，最終累減3300萬元，剛以6700萬元沽出，實呎22083元。

持貨五年蝕近千萬元

據了解，原業主於2015年8月以7200萬元購入，持貨近5年，帳面貶值500萬元或7%，若計及釐印費等支出，估計損手約950萬元。同類型洋房對上一宗成交追溯至2年前，一幢雙號屋於2017年11月以9500萬元售出，今次造價較之回落30%。

翻查數據，今次富豪海灣洋房房價低見6700萬元，已倒退至2009年尾水平。當年10月，歌手楊千嬅將富豪海灣C型同面積的雙號洋房，以6800萬元轉售予周啟邦夫人譚月清或有關人士，持貨6年帳面大賺3000萬元。不過，今次造價仍未重返「雷曼價」。據資料，2009年初同類洋房造價僅需4000餘萬元。

消息指出，九龍塘約道3號屋地，地皮面積約6113方呎，剛以1.9億元沽出，以可建樓面約3667方呎計算，呎價近5.2萬元。原業主於2015



年斥1.8億元購入，持貨5年帳面升5.6%，惟扣除釐印費料蝕使費離場。

在疫情下，除豪宅外，中小型樓價也跌不停，屯馬線一期通車也擋不住跌勢，馬鞍山連錄3宗低價成交。世紀21區域經理莊瑞生說，雅濤居2座中低層A室海景戶，實用779方呎，業主急移民，剛劈至943.8萬元賣出，實呎12116元，較2座中低層A室同類單位上月造價急回206.2萬元或18%；另錦豐苑F座低層6室，實用436方呎，內園景，剛以495萬元連地價沽出，比市價平8%。第3宗低價成交為銀湖天峰3座中層E室，實用564方呎，以800萬元成交，實呎14184元，重返去年初樓價水平。

整體樓價走勢方面，雖然中原城市領先指數CCL最新報178.84點，按周升0.14%，惟港島及豪宅樓價已率先下跌。其中，港島指數報183.93點



港島區二手樓價指數率先下跌

CCL八大指數變化

分類指數	本周	按周變化	按月變化*
CCL	178.84	+0.14%	+1%
大型屋苑	180.57	+0.22%	+1.1%
中小型單位	178.86	+0.21%	+0.89%
大型單位	178.84	-0.2%	+1.88%
港島區	183.93	-1.07%	-0.84%
九龍區	177.92	+1.05%	+3.3%
新界東	188.03	+0.44%	-0.52%
新界西	164.51	+0.35%	+1.3%

註：*為與2020年1月5日作比較

大公報製表

，按周跌1.07%，連跌2周共1.17%。大型單位指數報178.74點，按周跌0.2%，結束連升3周的局面。

樓價指數月底反映疫情

本周指數主要反映2020年1月20日至1月26日時市況，當時本港錄得首宗新冠肺炎確診病例，二手充斥觀望，港島屋苑率先劈價突圍，其中海怡半島有套3房海景戶於大年初一以1045萬元平售，較同類成交價低逾10%；鯉魚涌太古城有3房單位則以低市價8%賣出。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，港島樓價率先下跌，展望各區樓價亦會跟隨下調。而且，新春後新冠肺炎疫情擴大，樓市買賣明顯減少，估計2月下旬公布的CCL將會開始反映樓價因疫情下調的情況。

疫情影響下，投資者蝕讓價出貨，單位為九龍塘尚御1座低層D室，業主為人稱「東涌富婆」的唐姓投資者，於2010年以2729萬元購入單位，消息指剛劈價500萬元以2500萬元放售，若成功易手，帳面料蝕229萬元。

信置黃竹坑站建600伙

【大公報訊】兩三年前吸土地儲備的信置（00083），建築已漸入高峰期，去年底有兩個鐵路沿線項目同時獲批建築圖則，涉建約1100伙中小型單位。

屋宇署去年12月批出17份建築圖則，商住及住宅項目，以及商業項目分佔8份和3份。該8份商住及住宅項目圖則，信置牽頭財團佔其二，分別是與嘉里建設（00683）的南港島線黃竹坑站上蓋第2期住宅項目，在3層平台之上，批建2幢25至30層高住宅大廈，可建樓面49.3萬方呎，料提供約600個單位，另有3.53萬方呎為公共用途樓面。另一個是夥拍資本策略（00497）發展的油塘站通風樓項目，在7層平台之上建2幢35層高住宅，可建住宅樓面約32.56萬方呎，約提供500個單位。

其餘較矚目的圖則，包括長實（01113）油塘東源街5號，可建3幢26至29層高住宅大廈，可建樓面約30.48萬方呎；新興集團位於九龍灣的前啟德大廈重建項目，連2層地庫及4層平台在內，建2幢40層高商住大廈，總樓面約52.65萬方呎，以及恒地（00012）的灣仔活道1號重建項目，准建1幢26層高商住物業，總樓面約3.6萬方呎。

去年批出住宅及商住項目的施工紙，料可建約13965個住宅單位，按年減約11.7%，而接獲發展商通知動工的住宅單位，約11169個，按年跌約11.9%；兩者同為5年來新低。

屯馬線通車 啟德樓價料升一成

【大公報訊】屯馬線第一期啟德至大圍站昨日通車，啟德站二手起哄搶租，租務查詢及睇樓量與上周五相比，分別增3倍及1倍。本月租務成交亦見暢旺，至今暫錄40宗租務成交，比上月同期上升31%。新盤也借勢推出，市場人士料區內樓價可升一成。

現時啟德區新盤平均實呎租約40元，預計區內租值潛力可觀，未來平均實呎租可達45至55元。美聯物業啟德區域聯席董事何家豪表示，區內個別優質單位樓價年內可望升約一成。新盤趁通車日出擊，會地啟德THE OASIS昨推10伙公開發售，據指沽出2伙。

特刊

理文造紙捐資抗疫 履行責任急人之困

在打響全力對抗新型冠狀病毒肺炎疫情之戰的關鍵時期，全國政協委員、理文造紙主席李文俊迅速起動，積極無償、無條件捐款捐物資，履行社會責任。期間，千方百計從國內外組織貨源，迅速調集大批衛生用品、紙巾，無償派給市民，為日漸增加的防疫需求提供了切實的關愛和幫助。日前，香港海南社團總會舉行了簡單而隆重的理文造紙捐贈防疫物資儀式。

李文俊親臨出席儀式，香港海南社團總會常務副會長韓陽光、王祿興、符文靜、李文慧、王有靈以及其餘領導班子一同見證。理文造紙無償、無條件捐給香港海南社團總會的物資包括抽紙巾164,400包，廁紙73,800卷，連同寄回家鄉總物資價值150萬港幣，稍後經由總會全權分發有需要者，特別是長者和弱勢群體。

竭力幫助有需要市民

受新冠肺炎疫情影響，香港大部分市民均感憂慮，四出撲口罩、搶廁紙。李文俊表示，現在疫情來勢洶湧，國家在很短的時間內實行有效措施，給了強而有力的指導，內地和香港人民眾志成城，共同抗疫。取諸社會、用諸社會，是企業家的社會責任。此時，除了醫療物資的需求激增，清潔、生活用品的需求也隨之上升，而其公司正好生產衛生紙以及個人護理用品，他說，作為具備社會使命感的企業，有必要站出來，盡力量幫助有需要的市民，特別是長者們和弱勢群體。

向前線醫護人員致敬

他更對日夜戰鬥在第一線的醫護人員表示衷心的致敬和感謝，他們不辭勞苦、盡職盡責，體現了

醫者仁心的偉大品德。李文俊強調，企業家有責任善用自身和企業資源去捐贈物資給有需要的人，在共渡難關之際起率頭作用，在重大疫情面前以實際行動回報社會，切實履行企業的責任與擔當。相信只要香港同胞和全國人民團結一致，一起攜手助力疫情防控，同舟共濟、共克時艱，定能抗疫成功。

工廠逐步復工籲市民莫恐慌

他指出：「社會各界響應國家呼籲進行人流管制，雖然對復工有一定的難度，但我想告訴廣大市民一個正確信息，那就是現時內地的工廠已經逐漸恢復生產，日用紙並不會有短缺的情況出現，市民切勿聽信謠言，造成恐慌。除了自己，社會自疫情爆發以來，還有很多熱心人士捐贈物資出來，希望借此行動表達對社會的關心和愛心。」他呼籲大家要注意個人衛生，注意天氣變化或在感冒流行時或身體抵抗力較弱時，盡量避免到公共場所及避免和感冒者接觸，並勤洗手。



▲理文造紙主席李文俊（左五）出席捐贈香港海南社團會防疫物資儀式

香港海南社團總會會長張泰超表示，雖然疫情防控形勢嚴峻，但在中央政府的堅強領導下，充分調動各方面力量，全面抗击疫情。他呼籲市民進行科學防範，減少外出，加強自我防護；堅定信心，不傳謠、不信謠，相互傳遞防控的決心和信心；他亦期望四海僑胞團結起來，協助全國各地開展急需醫療用品募集和訂購工作。

除香港外，理文造紙同時在各省份無償、無條件捐贈現金人民幣550萬、衛生紙、消毒及防護用品等合共價值人民幣770萬，當中包括湖北武漢市、江西瑞昌市、江蘇省常熟市、重慶及重慶永川市、東莞市衛生健康局、東莞市洪梅鎮、海南省紅十字會等八個地區分發予有需要人士。總而言之，理文上下心繫祖國，組織前線響應號召，與社會各界一同齊心抗疫。



▲2020年2月8日李文俊在倉庫協調香港收發物資，無償、無條件捐贈衛生紙予有需要的人



▲無償、無條件捐贈物資透過香港海南社團總會全權分發給有需要的市民



▲無償、無條件捐贈物資透過內地各政府機構分發給有需要的民眾

