

# 各區湧現低價成交 壹環8年蝕50萬出貨 影岸·紅沽650萬 兩房賣「一房價」

樓市受連串負面因素衝擊，各區湧現低價成交。由一名內地投資者持有的東涌影岸·紅2房戶，剛以「1房價」易手，僅售650萬創屋苑2房單位近3年新低價；灣仔壹環有投資者以低市價10%沽貨套現，持貨8年損手約50萬元。

大公報記者 林惠芳

東涌私樓輪流破底，繼映灣園及東堤灣畔相繼跌穿1萬元呎後，同區藍天海岸第3期影岸·紅亦告失守。

中原分區營業經理王英堂表示，受到新冠肺炎疫情影響，單位大幅減價才有望售出，新近影岸·紅錄劈價成交，為B座低層F室2房戶實用531方呎，原業主為內地人，於2010年以260萬元購入單位收租，去年中租約完結，原本有意繼續放租，其後因社會事件出現，租務交投減少，持貨心態因而轉弱遂由租轉賣，叫價750萬元，望套現回內地作其他投資。

## 學士臺3房低估值14%易手

然而，連月修例風波加上近期新冠肺炎疫情擴散，市況雪上加霜，最終累減100萬元以650萬元沽出，創屋苑2房單位2017年1月後的3年新低，實呎12241元，相較樓下低一層同室2018年7月造價748萬元，大幅回落13.1%。

王英堂稱，該屋苑2房單位近年造價均企穩於700萬元以上，對上一宗成交於去年12月以745萬元成交。值得留意，上月1房單位造價達620萬元，今番2房成交價接近1房價。

樓市前景未明朗，部分早年以高價入市的投資者，寧願蝕使費賣樓。消息指，壹環高層G室實用856方呎，屬3房連士多房間隔，早前叫價2300萬放賣，累劈200萬剛以2100萬

元易手，實呎24533元，比較大型銀行估值2340萬元，低出240萬或10.3%。

據資料，原業主早於2012年以約2052萬元向發展商購入單位，8年僅升值約2%，扣除釐印費及佣金等支出，估計實質損失逾50萬元。

位處名校網的二手樓同樣跌價。利嘉閣高級經理雷敏儀表示，西半山學士臺3座中高層F室3房套單位，實用649方呎，望海景，附靚裝修，剛以1100萬元沽出，比銀行估值1280萬元低14%，實呎16949元。據悉，原業主於2014年以938萬元入市，5年帳面只賺17%。

## 將中465呎戶單月賣平逾10%

中原高級分區營業董事伍錦基指出，將軍澳中心1座中層H室，實用465方呎，剛以715萬元售出，實呎15376元。本月初售出的第3座高層H室同呎戶，景觀相若，造價達800萬元，撇開樓層因素，今次成交單位不足1個月賣平10.6%。

有業主被撻訂後，要靠減價出貨。中原分行經理胡啟文表示，天水圍嘉湖山莊樂湖居7座中層A室，實用636方呎，3房套間隔，本月初以623萬元售出，買家其後撻訂，交易告吹，業主近日減至618.8萬元成功重售，較之前造價低4.2萬元，實呎9730元。



▲東涌影岸紅有2房戶剛以「1房價」易手

## 二手最新低價成交個案

| 成交單位             | 面積(方呎) | 成交價(萬元) | 實用呎價(元) | 備註               |
|------------------|--------|---------|---------|------------------|
| 東涌影岸·紅B座低層F室     | 531    | 650.0   | 12241   | 屋苑2房近3年新低價       |
| 灣仔壹環高層G室         | 856    | 2100.0  | 24533   | 賣方持貨8年連使費料蝕逾50萬元 |
| 西半山學士臺3座中高層F室    | 649    | 1100.0  | 16949   | 成交價比估價低14%       |
| 將軍澳中心1座中層H室      | 465    | 715.0   | 15376   | 較同類本月初造價回落10.6%  |
| 天水圍嘉湖山莊樂湖居7座中層A室 | 636    | 618.8   | 9730    | 較月初撻訂價低4.2萬元     |
| 鯉魚涌太古城南海閣低層F室    | 587    | 1000.0  | 17036   | 低市價5%            |

大公報記者林惠芳製表

## 驚安之殿堂在港分店

| 位置                   | 面積(方呎) | 月租(元) | 呎租(元) |
|----------------------|--------|-------|-------|
| 將軍澳Monterey Place 1樓 | 逾2.5萬  | 逾50萬  | 約20   |
| 銅鑼灣珠城大廈2至5樓          | 約4.8萬  | 約100萬 | 約21   |
| 荃灣海之戀商場2樓            | 約5.0萬  | 約150萬 | 約30   |
| 尖沙咀美麗華商場地庫           | 約1.5萬  | 約100萬 | 約67   |

大公報記者林志光製表

## 驚安之殿堂來港開第4家分店

【大公報訊】記者林志光報道：本港零售飲食業受修例風波及新冠肺炎打擊，正醞釀爆結業裁員潮，然而去年進軍本港的日本連鎖百貨店驚安之殿堂，連同即將在將軍澳開業的分店在內，1年內連開4家分店。

市場人士透露，已有數萬人居住的將軍澳南市中心，卻欠大型商場及生活必需品雜貨店等，因此去年正式進軍本港的日本驚安之殿堂，向持有將軍澳Monterey Place商場的豐泰地產，承租其1樓全層共逾2.5萬方呎，作為驚安在港的第4家分店，消息指月租約50多萬元，呎租只約20元，是該公司在港4家分店中，最平租金的一家。該分店估計於下月正式開業。驚安之殿堂是大型超級雜貨店，售賣生活必需品由衣飾玩具、化妝品以至蔬菜生果肉食等樣樣皆有，在港首家分店設於恒地(00012)尖沙咀美麗華商場地庫，月租約100萬元，呎租達67元，是最貴租金的分店。向長實(01113)在荃灣海之戀商場內開設的分店，則是面積最大，約達5萬方呎。

## 劈價奏效 二手價跌量升

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新冠肺炎疫情迫使業主擴大減幅來遷就買家，推動多個屋苑二手成交明顯加快。日前出現確診個案以致出現首宗死亡個案的鯉魚涌太古城及黃埔花園，在業主肯讓步下，本月至今各開14單及10單。二手樓市呈價跌量升格局。

太古城日前出現首宗新冠肺炎確診個案，對屋苑成交暫未見大影響，本月至今仍錄得14宗成交，平均實呎1.88萬元。中原高級區域營業董事張光耀表示，屋苑景天閣中層F室，實用面積589方呎，剛以1145萬元易手，實呎逾19440元，屬市價水平。原業主2010年以561萬元購入單位，持貨約10年，帳面賺584萬元或1倍。

至於出現首宗新冠肺炎死亡個案的黃埔花園，一度淪為人見人怕的疫埠，成交冰封，近期業主終面對現實加入減價兵團，令成交大爆發。中原地產黃埔資深分區營業經理黎浩棠表示，黃埔花園本月至今暫錄約10宗成交，快將追平上月全月12宗交投量，本月交投9成為3房戶成交，屋苑現時平均實用呎價回落至15242元，按月跌幅6.5%。

# 同心抗疫

為預防新型冠狀病毒在社區散播，我們必須同心抗疫

## 護己護人 減少社交接觸



衛生防護中心

更多防疫資訊



衛生防護中心網站  
[www.chp.gov.hk](http://www.chp.gov.hk)



衛生防護中心Facebook專頁  
[fb.com/CentreforHealthProtection](https://fb.com/CentreforHealthProtection)

衛生署健康教育專線

2833 0111



衛生署