中海外1.6億沽劍橋花園兩伙

較意向價下調逾1億　包括「肥姐」沈殿霞故居

◀今年豪宅市場頻頻出現減價成交，包括九龍站凱旋門有業主剛以低市價賣樓

近日二手劈價成交

成交單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	成交呎價（元）	備註
九龍塘劍橋花園2號室	4568	8000萬	17513	較叫價下調39.6%
九龍塘劍橋花園4號室	4517	8000萬	17711	較叫價下調42.9%
凱旋門朝日閣低層B室	960	3638萬	37896	較估值便宜182萬元
大坑名門2座低層A室	1387	3738萬	26950	較毗鄰同間隔單位造價低112萬元
北角DIVA高層D室	506	1050萬	20751	持貨6年賣出，連使費蝕近50萬元

大公報記者林惠芳製表

▶「肥姐」沈殿霞生前故居九龍塘劍橋花園4號室在市場放售　資料圖片

新冠肺炎疫情重擊環球經濟，投資者沽樓套現意欲強，連發展商也劈價掟貨。由中國海外（00688）持有的九龍塘劍橋花園2伙豪宅單位，分別屬於已故藝人沈殿霞及「演唱會之父」張耀榮的故居，消息指合共以1.6億元賣出，較意向價下調逾1億元或40%。

大公報記者　林惠芳

本港經濟急速下行，上月二手住宅最少錄得約33宗蝕讓，不少屬豪宅物業。市場負面氣氛籠罩，發展商也趁早出貨套現。消息人士指，中國海外持有的九龍塘劍橋花園2號室及4號室，合共以1.6億元連車位沽出，每伙售價8000萬元。其中2號室實用面積4568方呎，連約1820呎的大花園，折合實呎17513元；至於4號室實用面積4517方呎，連約2400呎天台，折合實呎17711元。

凱旋門低估值4.8%轉手

據了解，「肥姐」沈殿霞生前居於4號室，物業於2008年以4029萬元轉售予中海外；至於張耀榮生前居住的2號室，為中海外於2008年以5400萬元購入。

消息指出，中海外於2年前將上述2個單位一同放賣，其中2號室意向呎價約2.9萬元，4號室意向呎價約3.1萬元，兩單位合共索價逾2.7億元，現大幅劈價至1.6億元沽出，減幅超過40%。不過，物業早於2008年購入，帳面仍賺6571萬元，賺幅約70%。

九龍站也有業主看淡沽貨。消息指出，凱旋門朝日閣低層B室3房套單位，實用面積960方呎，投資者叫價4000萬元，累計劈價達362萬元，新近以3638萬元成交，實用呎價37896元，較銀行估值3820萬元便宜182萬元或4.8%。

其次，大坑名門2座低層A室，實用面積1387方呎，消息指連車位以3738萬元易手，實用呎價26950元。翻查資料，與其毗鄰的同間隔B室，實用面積1385方呎，於去年8月以3850萬元賣出，今次成交價較之低112萬元。

北角DIVA六年實蝕半球

細單位頻頻出現蝕讓。世紀21日昇執行董事黃文龍表示，北角DIVA高層D室2房戶，實用面積506方呎，叫價1100萬元，放盤半個月即減價50萬元，以1050萬元成交，實用呎價20751元。據了解，原業主於2014年7月斥1048萬元入市，持貨近6年沽售，帳面微賺2萬元，扣除開支料蝕近50萬元。

美聯物業高級分區營業經理陳勁匡說，荃灣全・城匯3座高層B室，實用面積536方呎，以880萬元易手，實呎16418元，原業主於2017年9月以804.25萬元買入，持貨不足3年賣樓，由於新買家願意承擔樓價10%的額外印花稅（SSD），故扣除使費後，原業主料賺約36萬元離場。

嘉匯首宗二手3年賺8%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手蝕讓個案上升，上月額外印花稅（SSD）陸續期滿的啟德嘉匯，項目錄首宗二手買賣，涉及2房戶以960萬元易手，原業主SSD剛鬆綁，扣除使費料賺約70萬元。

利嘉閣地產高級聯席董事徐永全表示，上址為啟德嘉匯1座低層E室2房戶，實用面積453方呎，座向南，望海景。單位放盤約2個月，業主原開價1050萬元，議價後減價90萬元或約8.6%，終以960萬元交吉沽出，實用呎價21192元。

據悉，原業主於2017年3月以847.6萬元購入上述單位，SSD剛鬆綁，現轉手帳面獲利112.4萬元，物業3年升值約13%，若扣除釐印費等支出，料實際賺約70萬元或8%。

伍冠流所持兩伙凶宅加租4%

【大公報訊】本港物業市場租價持續受壓，但人稱「凶宅大王」的投資者伍冠流，其持有的柴灣杏花邨及沙田第一城兩伙凶宅，居然於疫市下離奇成功輕微加租，加幅約4%。

據報道，其中伍持有的杏花邨26座低層單位，實用619方呎，3房間隔，曾經有一名婆婆於屋內自殺，送院後不治成為凶宅，伍於2010年以315萬元購入並收租至今。該單位2017年租金約1.8萬元，現址租客續租，租金上調至1.88萬元，呎租約30.4元，加幅約4%。據區內代理指出，市場同類單位租金約2.3萬元至2.5萬元，即使加租800元後，仍較市價低約18%至25%不等。而上址租金回報約7.2厘。

至於另一個成功加租的為沙田第一城48座低層單位，實用304方呎，2房戶，原有女住戶於單位內病發失救淪為凶宅，伍冠流於2010年以約113萬購入單位後一直收租，獲現租客續租，新租金為1.1萬元，呎租約36.2元，較同類面積單位市值租金約1.2萬元仍低約8%，租金回報高達11.7厘。

「劏房」今年落成料首破千伙關

【大公報訊】早兩、三年大受市場歡迎的「劏房」樓花單位，已陸續入伙。去年實用面積少於約215方呎的落成單位量，便接近千伙，預期今年有機會進一步攀升。

運輸及房屋局回覆立法會議員的文件中顯示，去年私人住宅落成量雖較前年大跌約35%，但實用面積少於215方呎的蚊型單位，卻按年增加約72%至982伙，佔去年總私樓落成量約7.2%，遠高於前年的2.7%。而回顧2015年至2019年，該類蚊型單位的落成量不斷上升，去年數量較2005年的79伙，急飆逾11.4倍。

去年入伙的近千伙蚊型單位中，分布在本港10個地區，其中屯門區佔比達28.1%，有276伙，其次是油尖旺及南區（包括香港仔），各有231伙及96伙。

而截至去年12月止，未售的一手現樓貨尾單位有約9900伙中，此類單位只餘200伙，佔比只約2%，實用面積超過1076方呎的大型單位，卻有3000伙未售，佔比約達30%；另實用面積介乎215至431方呎的小型單位，有2900伙，佔比約29%

由於發展商促銷一手單位的樓花期一般長約20至30個月，而根據差餉物業估價署日前公布今年的預測落成量將達20854伙，其中實用面積少於431方呎的小型單位多達8846伙，為自1994年9493伙後的26年新高，故相信今年此類215方呎以下的蚊型單位數量，將會突破千伙大關。

另根據該文件顯示，除今明兩年各約2.9萬伙及1.89萬伙私人單位落成外，2022至2024年間料將共有58400伙落成，今年起計的未來5年間，平均每年落成量約1.96萬伙。

傲瀧複式户連裝修售逾8036萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：儘管新冠肺炎疫情持續惡化，新盤特色戶仍備受追捧。新世界（00017）旗下清水灣傲瀧及佳明（01271）青衣明翹匯，各售一伙特色戶。

傲瀧D座P1室複式戶，實用面積2614方呎，連586方呎天台，連室內裝修沽8036.8萬元，呎價30745元。傲瀧2017年中開售至今累沽654伙，佔全盤96%，連同車位共套現約195億元。

另外，佳明營業及市務總監顏景鳳表示，旗下青衣明翹匯連日錄得花園特色戶成交，單位為1座1樓G室，1房花園特色單位，實用面積278方呎連159方呎花園，成交金額533.8萬元，呎價19201元。信置（00083）旗下大埔白石角逸瓏灣8昨日連售2伙，其中1伙為3B座G樓B單位，地下連平台特色戶，實用面積663方呎，平台面積361呎，成交價1213.5萬元，呎價18303元。項目累售430伙，套現逾39億元。

個別新盤更「疫市」加價。興勝創建（00896）長沙灣WEST PARK，昨日修訂價單，其中分布於6至11樓的5個單位，實用面積同為493方呎兩房，溫和加價1%，加價約10.8萬至10.9萬元，新定價介乎932.5萬至989.2萬元，最高8%直減折扣維持不變，即折實價857.9萬至910萬元，折實呎價1.74萬至1.84萬元。該盤日前已上載全新銷售安排，推出2伙安排周日開售。項目1月底開售至今累沽40伙，套現2.86億元。

至於麗新（00488）筲箕灣逸瑆加推全新15伙，實用面積267至386方呎，定價694.5萬至980.8萬元，呎價24544至27017元，最高樓價折扣7%，另提供IKEA傢俬禮券或售樓價折扣6萬元，兩者揀其一，在扣除相關折扣後，買家可額外獲3%從價印花稅。發展商同時上載銷售安排，該批單位下周一發售。會德豐地產旗下中啟德OASIS KAI TAK及將軍澳MONTEREY，上載全新銷售安排，合共推出5伙於下周一（4月6日）下午2時至5時招標。

美聯料舖市大調整　核心區恐跌價50%

【大公報訊】記者林惠芳報道：新冠肺炎疫情重擊經濟，本港工商舖市道首當其衝，今年首季價量俱跌，美聯工商舖預期，今年市況非常嚴峻，故全面下調今年工商舖市的預測，料全年交投量約4600至4700宗，按年持平或跌5%；當中與零售息息相關的舖位，將進入超大型調整期，核心區商舖租售價格全年或跌50%，呼籲政府推出更多紓困措施，亦期望業主減租免租共渡時艱。

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，今年首季工商舖市場踏入艱難時期，計及逾億元公司轉讓買賣個案在內，今年第一季工商舖僅錄619宗買賣，涉資約100.7億港元，按年分別下跌38.8%及66.9%，成交宗數是1996年有紀錄以來季度新低。因應疫情，該行修訂全年預測，料今年工商舖買賣約4600至4700宗，而今年初該行預測全年買賣可升5%。

美聯旺舖董事盧展豪表示，受疫情影響，不少食肆及商戶結業及停業，現時舖市較「沙士」時期還要差，預計今年全年核心區商舖租售價將大跌近40%，意味將會較2013年的歷史高位下跌6至7成，相當於重返06至07年水平，若疫症及經濟環境持續未有改善，不排除核心區租售價全年挫50%，而非核心區租售價也料跌近20%。

美聯工商舖營運總監兼商業部董事翁鴻祥指出，今年首季甲級寫字樓售價及租金分別下跌4.2%及8.8%，其中租金更創金融海嘯後最大的單季跌幅，蝕讓潮也蔓延至寫字樓板塊，市場連錄多宗乙廈及丙廈蝕讓個案。因應最近市況轉差，翁鴻祥下調今年全年甲廈售價及租金預測至下跌約15%至20%，較原先分別估計的跌5%及跌5%至8%為低。

黃漢成指出，本港經濟將無可避免步入衰退，該行提出3大建議，呼籲政府及業主一起伸出援手，包括期望政府撤回工商舖辣招和放寬按揭成數，以激活交投，讓有意沽貨的公司套現。同時，建議政府為未有受惠於首輪抗疫基金的行業，包括教育中心及美容業等，提供8萬元的援助。該行同時呼籲工商舖物業的業主為商戶減租或免租，讓商戶渡過難關，避免因倒閉而湧現大量丟空物業。

▲美聯工商舖行政總裁黃漢成（左三）呼籲工商舖業主減租免租，讓商戶渡過難關

中環地舖劈價三分一　2000萬易手

【大公報訊】舖位再錄劈價成交，消息指出，中環奧卑利街15號舖，建築面積約850方呎，剛以2000萬元易手，比叫價3000萬元大削33%，呎價約2.35萬元。據悉，此舖現由韓國餐廳租用，月租6萬元，租約至2021年8月，按成交價計算，租金回報率3.6厘。原業主於2007年8月以1318萬買入，持貨約13年易手，帳面獲利682萬元或52%。

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，此舖位成交價較市價低約10%，因為物業位處斜路旁，人流不多，但具收購潛力，大廈樓齡48年，舖位佔六分之一業權份數。