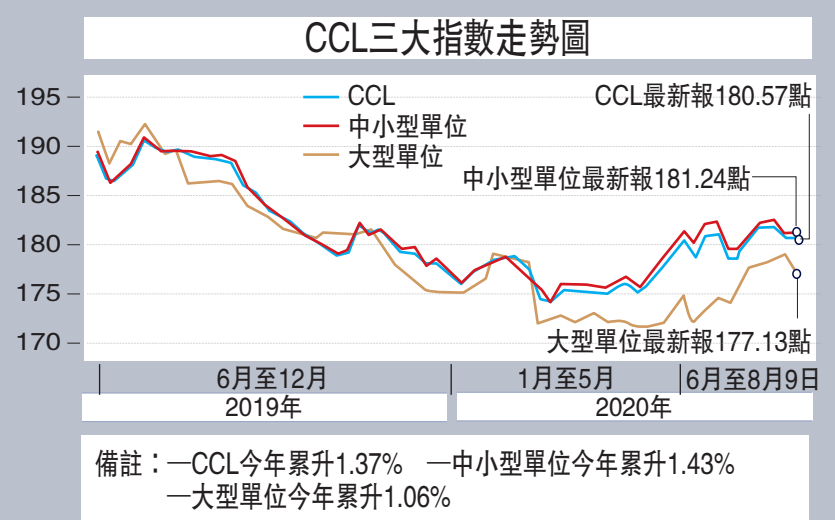


十大屋苑8月上半月成交價量變化*

| 屋苑 | 上半月成交量(宗) | 按月變化(%) | 上半月平均實呎(元) | 按月變化 |
|--------------|-----------|---------|------------|--------|
| 鯽魚涌太古城 | 15 | -12 | 17615 | -17.0% |
| 鯽魚涌康怡花園 | 1 | -86 | 16234 | -7.0% |
| 鴨脷洲海怡半島 | 13 | +30 | 16747 | -3.3% |
| 荔枝角美孚新邨 | 9 | +13 | 13425 | -4.4% |
| 觀塘麗港城 | 2 | -90 | 14277 | -2.5% |
| 紅磡黃埔花園 | 5 | -38 | 16082 | +0.1% |
| 將軍澳新都城 | 14 | +27 | 16768 | +0.6% |
| 沙田第一城 | 8 | -47 | 16237 | -3.6% |
| 天水圍嘉湖山莊 | 5 | -71 | 10434 | -3.7% |
| 東涌映灣園 | 5 | -55 | 11325 | +0.2% |
| 上半月成交量 | 77 | -38 | —— | —— |
| *上半月成交量截至14日 | | | | |

大公報記者林惠芳製表



◀鯽魚涌太古城平均實呎回落至1.76萬元，創近三年新低

二手樓價連跌三周 太古城實呎低見1.76萬插17% 十大屋苑半月77宗買賣 急瀉四成

受到新冠肺炎疫情困擾，樓市減價潮迎來第三波，二手樓價指數連跌3周，其中大單位按周急跌1.17%。樓市陰霾密布，十大指標屋苑上半月僅77宗買賣，按月減少四成，多達7個屋苑均價回落，「中產王」鯽魚涌太古城平均實呎低見1.76萬元，按月急挫17%，創近三年呎價新低。

樓市博弈

大公報記者 林惠芳

本港7月份再現新冠肺炎確診個案後，樓價升勢隨即剎停，中原城市領先指數CCL連跌3周，累跌0.66%，最新報180.57點，今年累計升幅收窄至1.37%。反映豪宅市場的CCL大型單位指數報177.13點，按周跌1.17%，跌幅9周最大，今年僅累升1.06%。反觀，上車客趁低吸納，CCL中小型單位指數報181.24點，按周升0.11%，今年累升1.43%，跑贏豪宅。

黃埔賣1048萬 返去年初水平

業內人士指出，本周公布的指數主要反映7月20日至7月26日時市況，當時疫情惡化，單日確診數字破百宗，二手充斥觀望氣氛。由於疫情至今尚未受控，加上中美關係緊張，環球經濟收縮幅度比預期大，導致房地產投資者信心動搖，最近二手市場頻錄投資者減價出貨個案，預料短期內樓價仍然受壓。疫情及經濟陰霾籠罩下，本港指標屋苑價量齊跌。大公報綜合市場資訊，截至昨天，八月上半月十大屋苑僅77宗買賣（見附表），比7月同期124宗減少38%。當中，多達7個屋苑樓價下跌，

以太古城最嚴峻，最新平均實呎錄17615元，按月插水17%，創屋苑2017年10月後呎價新低。

中原地產資深區域營業董事趙鴻運表示，目前太古城業主普遍提供3%至4%議價空間，屋苑本月暫錄15宗成交，其中7宗屬千萬元以內成交，單位質素較參差，也是本月均價大跌的原因之一。

中原地產黃埔花園分行周德龍指出，紅磡黃埔花園本月暫錄5宗買賣，包括3期2座中層B室，實用面積755方呎，望內園景，叫價1300萬元，劈價兩成以1048萬元賣出，實呎13881元，創同類3房戶型今年呎價新高，樓價重返去年初水平。

嘉湖暫錄5宗成交 按月跌七成

上車屋苑天水圍嘉湖山莊交投暴跌，中原地產區域營業經理伍耀祖表示，嘉湖山莊本月暫錄5宗成交，按月大跌七成，平均實呎回落3.7%至10434元。至於上月受惠新盤向隅客回流的觀塘麗港城，本月買賣減至2宗，按月大跌九成，平均呎價亦隨大市輕微回落。

乏人問津

【大公報訊】記者林惠芳報道：受到疫情影響，不少大學生來港升學計劃受阻，業主紛紛減租求客。曾獲內地生熱捧的大圍名城，一個曾租予內地生的3房戶僅以1.95萬元租出，比2年前舊租金大跌三成，重返屋苑4年前租金水平。

地產代理指出，名城月租罕有跌穿2萬元，包括2期盛蒼3座高層ND室，實用678方呎，採3房2廁設計，為備受內地生歡迎的間隔，單位於2018年曾獲6名內地生一起承租，當年7月起租，月租達2.8萬元，去年獲另一批學生承租，租金已回落至2.4萬元。受去年修例風波及今年疫情雙重打擊，內地生近乎絕跡，大圍私樓租金低處未算低，上述單位交吉後一直未能租出，最終大劈租予本地客，月租1.95萬元，實呎28.8元，租金較2年前高峰期回落30%。

同時，名城1期5座低層NA室，實



◀名城月租罕有跌穿兩萬元，因為以往有留學生支撐起租金

用677方呎，同樣3房間隔，業主叫租2.4萬元，但見沙田大圍一帶湧現大量交吉租盤，為免夜長夢多，短短數天劈至1.95萬元租出，新租客為本地人，願意預付1年租金。

事實上，最近多個內地生熱捧的屋苑都錄劈租個案，例如沙田偉華中心1

座低層H室，實用297方呎，減至1.13萬元獲本地客承租，實用呎租38元，比去年8月簽訂的舊租約1.45萬元大跌22%，租金重返7年前水平。另沙田第一城40座中層A室，實用284方呎，以9000元租出，實用呎租31.7元，創2016年4月後租金新低。

石湖圍項目 新地設兩方案闖城規會

增加勝算

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新地（00016）及置地位於元朗石湖圍項目，近日向城規會遞交兩項新方案，其一是將最有潛力的心臟地帶讓出，等待政府的新界北發展方案，發展規模因而大幅縮減七成，由原先可建單位伙數約1.13萬伙降至近4000伙，以增加闖關籌碼。

規模如同沙田第一城的元朗石湖圍項目，佔地達154萬方呎。發展商多次修改發展方案，最新方案是以約5.4倍的地積比率，興建25幢住宅，當中包括洋房，涉及單位達到1.13萬伙，規模更勝沙田第一城。不過項目發展規模龐

大，地積比率又比同區以洋房為主密度高，最致命是項目位於政府新界北發展區第一期的範圍內，獲通過把握不大。

所以發展商在原有的方案之上，再向城規會提交兩個新方案。「方案一」是將項目分為第1A、1B期以及餘下期數發展，當中近翠逸雅園的位置，劃為第1A及1B區，維持原本地積比率5倍至5.47倍，共提供3980伙。

至於距離最近北環線新田站潛在選址的第2期等餘下期數的用地，亦即是整個項目最具發展潛力的心臟地帶，維持現時0.4倍地積比率，等待政府新界北發展的研究細節，再進行改劃。整個申請方案會以第1A、1B期3980伙的短

期供應為主，跟原本1.13萬伙的方案大幅削減七成。

「方案二」內容，為第1A及1B期維持建3980伙，而餘下的第2期就會加入商用樓面。第2期的總地積比率維持5.5倍，住宅部分則由原先5倍降至3.47倍，令住宅單位供應減少三成至5069伙；而非住宅地積比率則由原先0.5倍，增加至2.03倍。

發展商指出，這個方案的好處符合政府新界北規劃作為商業樞紐的構思，提供相當的商業及就業機會，整個項目總數提供9049個單位，較原方案的1.13萬伙削兩成，但則較「方案一」的3980伙為多。

帝御·金灣擬日內添食62伙

新盤積極

【大公報訊】近日疫情轉趨緩和，發展商推盤趨積極。香港小輪（00050）夥帝國合作發展、恒地（00012）負責銷售的屯門帝御·金灣，有意日內再加推一成約62伙，明言有加價空間。另遠中集團持有的跑馬地EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY，有意月內拆售。

恒基物業代理營業（一）總經理林達民表示，帝御·金灣市場反應仍然踴躍，新舊登記共逾萬票，料日內有機會再加推新價單，預料涉一成約62伙，續有加價空間。若市場反應持續理想，餘下單位有機會下周六盡推。

項目引入頂尖科研團隊研發的空氣淨化系統，為住戶打造健康生活環境。

另新地（00016）屯門御海灣昨日推出40伙公開發售。市場消息指出，開售首小時速沽21伙，累售173伙，佔以價單形式銷售的可售單位逾85%，平均成交呎價逾18450元，套現超過11.4億元。



◀林達民（左）稱帝御·金灣日內再加推應市。旁為香港科技大學化學系博士及NOCO產品研發團隊創辦人之一的詹嘉慧

此外，為進一步提高防疫措施，發展商添設兩部智能消毒站，以加強保障參觀人士、代理及工作人員安全 and 健康。

而遠中集團早前向新世界（00017）購入跑馬地EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY的139伙，將撥出其中69伙委託中原獨家代理銷售。

遠中集團香港區資產管理部總經理黃今證表示，集團於年初向新世界購入上址139伙，涉資逾12億元，現正進行

翻新工程。項目主打開放式及1房，實用面積由250餘至450餘方呎，計劃撥出69伙發售，月內上載樓書。餘貨將保留收租。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，上址出售會跟足一手條例銷售。至於收租的70個單位，預料呎租可達100元。近日疫情有緩和跡象，剛過去周末十大屋苑成交量上升，料中原城市樓價指數可在今年第四季破頂。

遠金逾萬呎全層月租58萬 挫30%

商廈重創

【大公報訊】環球經濟受疫情重擊，加上中美貿易糾紛的陰霾下，寫字樓租賃受壓，金鐘遠東金融中心高層全層單位，面積逾1萬方呎，以約58萬元租出，呎租55元，比2016年月租大幅回落逾30%。

企業為節省開支縮減規模，甲級商廈首當其衝。重災區之一的金鐘甲廈，上月空置率升見8.3%高位，區內業主因應市況減租吸客。據土地註冊處資料顯示，金鐘遠東金融中心32樓全層，面積約10552方呎，上月獲中國飛機租賃管理有限公司（CHINA AIRCRAFT CALC MANAGEMENT LIMITED）租用，月租約58萬元，折合呎租約55元。

資料顯示，上述物業原租客為韓國銀行KEB HANA BANK，租期由2016年10月至2019年10月，當時月租約84萬元，意味最新租金比4年前回落約

北角地舖搵八年慘蝕1700萬

商舖滴血

【大公報訊】疫情打殘零售市道，商舖幾乎日日釀「血案」。北角上潤中心地舖新近以4800萬元易手，持貨8年慘蝕1700萬元。

土地註冊處顯示，北角英皇道373號上潤中心一個地舖，面積1220方呎，

31%。據資料，該物業由恒豐酒店李氏家族或相關人士於2016年以約3.577億元購入，呎價近3.4萬元創下金鐘區內商廈新高紀錄，惟最近商廈租金向下，現時租金回報不足2厘。

事實上，據中原（工商舖）統計，7月份港島整體甲廈空置率達7.53%，按月升0.36個百分點。當中統計的5大核心區中，4個地區包括灣仔、中環、上環及金鐘空置率均按月上升，幅度約0.27至1.18個百分點。空置率最高是金鐘區，其甲廈空置率按月增加0.47個百分點至約8.32%，為2003年後新高。

中原（工商舖）寫字樓部董事陳雁樓表示，經濟環境短期難有起色，企業面對目前困境，勢必以節省成本為目標，預料對港島核心區甲廈需求會帶來影響，隨着不少指標商廈業主陸續接受現實減價，相信會吸引實力企業趁低進駐，有助改善大廈樓面丟空情況。

原由耀才證券以月租12.8萬元租用，據悉4月份遷出後丟空至今。原業主收回地舖後放售，最初叫價5500萬元，同時放租10萬元。惟疫情嚴峻，該舖最終劈價7球以4800萬元易手，呎價逾3.93萬元。原業主早於2012年以6500萬元購入，賬面勁蝕1700萬元。