

市道弱 銅鑼灣樓上舖七年輸1460萬

同幢第三宗見血 漫畫家祁文傑入市

新冠肺炎疫情重創本地零售及飲食業，核心區街舖空置率高企，樓上舖情況更慘淡，早年以高價承接銀座式商廈的業主，陸續「壯士斷臂」掙貨，繼銅鑼灣Oliv一個樓上舖上月慘蝕逾3000萬元易手後，同區The Sharp一個全層單位，由印度裔業主以3280萬元蝕賣，物業7年貶值逾三成或1460萬元。

血流成河

大公報記者 林惠芳

數年前巔峰價開售的銀座式商廈，陸續有業主忍痛止蝕離場。據土地註冊處資料顯示，位於雲東街11號The Sharp一個中層全層樓上舖，面積約1580方呎，登記以3280萬元易手，成交呎價約20759元。原業主為印度裔商人，於2013年以4740萬元買入上址，持貨7年，賬面勁蝕1460萬元，物業期內貶值達30.8%。據了解，登記買家為馬可李羅貿易有限公司，公司董事為祁文傑，祁是80年代著名漫畫家，現主要從事中國近代字畫買賣生意。

Oliv賬面蝕3152萬 區內最傷

The Sharp今年來已錄最少3宗蝕讓個案，例如一個低層全層單位，面積約1580方呎，今年7月僅以3000萬元易手，呎價僅18987元，創該廈呎價新低。原業主於2013年以5688萬元購入，持貨7年，賬面蝕約2688萬元離場，蝕幅高達47%。

另一宗為高層全層單位，面積約1600方呎，今年9月以3528萬元成交，呎價約22050元，原業主於2013年以5052.8萬元購入，並於2016年以逾7100萬元轉售，惟翌年取消交易，即持貨7年損手約1524.8萬元，蝕幅約30%。

事實上，今年來本港銀座式商廈

不乏蝕讓，例如毗鄰The Sharp、位於雲東街15號的Oliv中層全層樓上舖，面積約1933方呎，上月僅以約4000萬元售出，成交呎價20693元。原業主於2014年以約7152萬元購入上址，持貨6年，賬面慘蝕約3152萬元或44%，以金額計為區內最大額同類物業蝕讓。

灣仔地舖渣11年 賬面賺850萬

灣仔區地舖身價也大幅回落。市場消息指出，灣仔道177至179保和大廈地下1號舖，面積約650方呎，現由髮型屋租用，剛以2500萬元易手，呎價約3.85萬元。

據悉，原業主於2009年以1650萬元購入舖位，至2012年11月曾獲買家以4680萬元承接，惟後來取消交易，事隔8年，舖位終以2500萬元重售，比8年前「撻訂價」大跌47%，不過，原業主持貨11年賬面仍賺850萬元離場。

另外，上環普頓臺地下1號舖，面積約5257方呎，目前由連鎖超級市場租用，消息指剛以1.08億元售出，呎價約20544元。據悉，目前舖位月租約25萬元，租金回報約2.8厘。原業主於2009年以4680萬元買入，賬面勁賺6120萬元，舖位11年升值1.3倍。



銀座式商廈今年矚目蝕讓成交

物業	面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	蝕讓金額	蝕幅 (%)
銅鑼灣The Sharp 中層全層	1580	3280	4740.0	1460.0	30.8
銅鑼灣The Sharp 低層全層	1580	3000	5688.0	2688.0	47.0
銅鑼灣The Sharp 高層全層	1600	3528	5052.8	1524.8	30.0
銅鑼灣Oliv 中層全層	1933	4000	7152.0	3152.0	44.0

大公報記者林惠芳製表



樓上舖，持貨七年賬面蝕逾一千四百萬

投資者去年自製首置身份購入荃灣中心單位，惟持貨僅一年即沽貨，賬面虧損廿七萬元

炒家掙貨 荃中連稅輸一球

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市好淡爭持，荃灣中心一名投資者去年自製首置身份入市，惟持貨僅一年急急沽貨，以425萬元低市價沽貨，賬面貶值27萬元，連使費蝕逾90萬元離場。

美聯物業高級分區營業經理鍾家豪表示，上述成交是荃灣中心4座高層A室，實用面積324方呎，原業主持貨剛滿1年便放售，開價430萬元，剛以425萬元賣出，實用呎價13117元，較銀行估價469萬低約9%。

據悉，原業主於2019年9月以452

萬元購入上址收租，持貨約14個月賬面損手27萬或6%，連同樓價10%額外印花稅（SSD）、代理佣金及釐印費等開支，估計實際損手逾90萬元。

翻查資料，原業主曾經持有荃景花園7座高層D室，實用面積362方呎，原本由夫婦二人聯名持有，早於2010年以168萬元購入，去年中以545萬元作內部轉讓，其中一名業主「甩名」自製首置身份，便購入上述荃灣中心單位收租。而另一名業主上月已把荃景花園單位以515萬元沽出，當時需支付半份SSD。

此外，元朗PARK YOHO峻巒1B期有頂層特色單位明賺實蝕。消息指出，

單位是6B座頂層特色戶，實用1402方呎，叫價2080萬元，剛減至1985萬元易手，實呎14158元。據了解，原業主於2017年1月以1977.1萬元向發展商購入單位，持貨3年，賬面只賺約7.9萬元，升值不足1%，若扣除釐印費等開支，料實際蝕逾60萬元。

另外，根據市場消息稱，啟德OASIS KAI TAK的3座低層B室單位，實用549方呎，以1348萬元易手，實呎24554元。原業主於2017年10月以1243.7萬元向發展商購入，單位3年升值104.3萬或8.4%，扣除雜費估計實際賺約40萬元。

佳明擲1.4億購粉嶺戲院地盤

【大公報訊】由理想集團最新放售所持4項物業，其中粉嶺的前粉嶺戲院地盤，由佳明控股（01271）率先斥1.4億元購入。

該地盤位於粉嶺聯發街1號，地盤面積約6780方呎，土地現規劃為住宅／商業用途，如作純商業或純住宅發展，可建樓面各約6.44萬方呎及3.39萬方呎，不過，佳明須跟政府修改地契及補地價後方可作商住重建發展。佳明指出，現階段未落實重建計劃。

該公司今年中已斥資約3.56億元，購入粉嶺安居街3號及安福街7號兩幅地皮，擬作數據中心發展；連今次地盤在內，即年內連掃3幅粉嶺地，共涉資約4.96億元。

第一太平戴維斯指出，除上述粉嶺地外，理想集團其餘3個放售物業，分別是九龍塘喇沙利道48A及50號住宅地盤，總地盤面積約9503方呎，可建樓面約1.7萬方呎，料市價約3.4億元。現為1幢16層高全新酒店的紅磡寶其利

街179至181號，現連酒店牌照放售；物業地下為大堂及商舖，1樓為後勤設施及機房，2樓以上為54間酒店房，市值約1.8億元。荃灣西區白田壩街46至48號現時為1幢13層高工業大廈，地盤面積7767方呎，理想集團早前已獲城規會批准作重建為1幢25層高新型工廈及地積比率獲放寬20%，故可建樓面逾8.85萬方呎，市值料約3.8億元。即該3項物業的總市值料約9億元。

星濤添食123伙 部分提價一成

【大公報訊】記者林志光報道：儘管香港小輪（00050）及帝國集團旗下屯門帝御，星濤於市場銷售速度漸減，然而發展商昨日仍公布第5批共123伙的售價，部分單位更加價近一成，同時定於周日（本月15日）公開發售該批單位。另新世界（00017）亦落實大園柏傲莊II放本周末公開發售343伙。

柏傲莊II次輪周六推343伙

該批最新推出的單位，實用面積由192至996方呎，售價由376.9萬至1709.6萬元，折實價約342.979萬至1555.736萬元，折實呎價約13723至21442元，平均折實呎價約15131元，雖較第4批的均價略低，但實際上部分單位已加價。如上月底推出的1座16樓01室，售價只1617.2萬元，今批的1座17樓01室，售價為

1689.9萬元，較16樓單位高約4.5%，即使計及樓層因素，實際加價也約4%。另同於上月底推出的1座7樓18室開放式單位，呎價約16288元；今批的毗鄰19室同景觀同類單位，呎價已升至17854元，加幅逾9.6%。

發展商同時公布於周日以認購登記方式，公開發售該123個單位。帝御，星濤已於本月1日及8日進行首次兩輪銷售，首輪推售的248伙，單日沽222伙，銷情約89.5%；次輪則推售123伙，只售88伙，銷情約71.5%。該盤共有614個單位，現尚餘120伙未公布售價。

另該盤首輪售出的單位中，最新錄得2宗撻訂個案，分別是1座2樓12室，及2座9樓9室，買家被殺訂共約40多萬元。

至於近期矚目新盤的大園柏傲莊，其第2期（柏傲莊II）於上

周六售出337伙後，新世界昨日公布會於本周六出售第2批共343伙，有關認購登記於本周四截止，周五抽籤。

傳蔚藍東岸售樓紙到手

至於內地發展商五礦地產（00230）在港首個樓盤油塘蔚藍東岸，根據市場消息稱，發展商已取得該盤的預售樓花同意書，周內即發動銷售宣傳攻勢，並趕在本月賣樓。該盤共有4幢住宅大廈，提供688個實用面積約200至2000方呎的住宅單位，樓花期長約29個月。

此外，由南豐等發展的南區深水灣徑8號，剛以約1.804億元售出2座7樓D室，實用面積2865方呎，呎價約6.3萬元。該單位的管理月費約38360元。至於全盤暫時累售13個單位，套現約33.7億元。

大公報誠聘

1 記者/高級記者

- 採訪部組：政治/民生/法庭/教育/專題/財經
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 熟悉內地和香港兩地情況
- 懂攝影，有網媒經驗優先

2 編輯/高級編輯

- 涉及版面：頭版/港聞/財經/國際
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 具新聞觸覺，熟悉時事，知識面廣
- 具網媒及編輯工作經驗優先

3 突發攝影記者

- 擁有兩年以上工作經驗
- 擁有三年以上實際駕駛經驗
- 無經驗者可應徵初級攝影

校對員

- 負責文字和版面校對工作
- 大學或以上學歷
- 懂中文輸入法，中文良好
- 需夜班工作
- 有相關經驗者優先

美術設計師

- 大專或以上學歷
- 懂Photoshop、Illustrator、Indesign等電腦繪圖排版軟件
- 具報紙/雜誌的版面設計和排版、圖片分色經驗者優先
- 需夜班工作

5

6 文員 高級文員

- 文書起草和撰寫、文稿編輯
- 大學或以上學歷，文字綜合能力強
- 熟悉兩地情況，略懂採編業務
- 具相關經驗者優先

有意者請將中英文個人履歷用電子郵件發送至：hrd@tkwww.com.hk或郵寄至：香港香港仔田灣海旁道七號興偉中心3樓，香港大公文匯傳媒集團人力資源部收，請註明應聘職位。合則約見。

（申請人所提供的資料將予以保密及只作招聘有關職位用途）