

投資推廣署特刊 之一 富藝斯 (Phillips)

# 香港—全球藝術品交易風向標

## 國際著名拍賣行富藝斯 (Phillips) 進駐西九文化區



PHILLIPS



◀ 奈良美智  
《尋找寶藏》

▼ 富藝斯位於香港  
西九文化區的亞洲  
總部。

香港經濟文化以自由開放而全球知名，不但是中西文化薈萃之地，更是全球藝術品交易市場的風向標。投資推廣署致力推動香港成為中外文化藝術交流中心，促進外來直接投資，成為文化產業發展的重要推手。

國際著名拍賣行富藝斯 (Phillips) 最近進駐香港西九文化區，凸顯香港作為全球主要拍賣中心之一的地位。正如富藝斯亞洲區主席陳遵文說：「香港匯聚不少國際畫廊、拍賣行和藝博會，隨著國際級藝術設施開幕，例如位於西九文化區的國際級M+博物館和香港故宮文化博物館，定能吸引更多來自世界各地的藝術愛好者。」

拍賣會氣氛熾熱，眼前的拍品將有可能日後成為博物館收藏的稀世珍品。競投過程和華麗的招待會同樣引人入勝，而全球拍賣行富藝斯的拍賣會更是備受矚目。陳遵文又說：「拍賣會有一種特定力量，我們永遠無法預測競投出價會達到多高。」

### 香港—全球藝壇的首選地

過去二百多年來，富藝斯為國際收藏家籌辦了多不勝數的拍賣會、私人銷售和展覽，當中瑪麗·安托瓦妮特皇后的畫作是其早期的重要拍品之一。此外，富藝斯的專業團隊亦會與博物館合作，向私人客戶和企業提供諮詢服務，並參與藝術評估和估值。

除了在紐約、倫敦和日內瓦設有拍賣中心外，富藝斯在香港西九文化區，空間佔地52,000平方呎，坐擁六個樓層。地面、一樓和三樓為永久畫廊，專門展示20和21世紀的藝術品、設計品、限量版畫、珠寶和鐘錶。陳遵文說：「富藝斯已經建立了專為亞洲市場引進新晉藝術家的聲譽。我們把亞洲區總部遷至西九文化區，是香港史上首家擁有永久展覽空間和拍賣廳的拍賣行。」

值得一提的是，富藝斯八年前才開始在香港舉行拍賣會，當時團隊只有六人，發展至今已成為行內佼佼者。其銳意擴展香港營運規模，正好發揮香港作為全球最大藝術品拍賣中心之一的優勢。

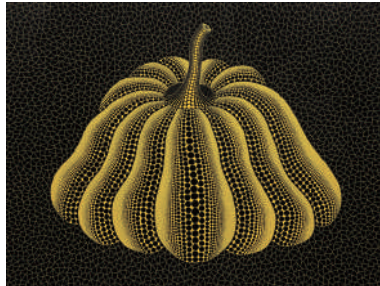
陳遵文認為，促使香港成為全球主要藝術品交易中心的原因眾多。他說：「香港與其他國際城市不同，不但有本地藝術收藏家組群，也是泛亞洲的主要藝術貿易中心。業界有許多藝術品經理人，畫廊和拍賣行為本地及亞洲區藝術收藏家組群服務。」陳遵文續說：「香港是通往中國內地的門戶，而中國是全球第二大經濟體，也許很快會成為最大的經濟體。香港擁有世界級的物流公司和基礎設施，為拍賣市場提供

了重大支援。」

### 為藝文產業增添聲色

富藝斯在香港的亞洲總部將引領公司的地區業務邁向新高峰。陳遵文說：「香港匯聚不少國際畫廊、拍賣行和藝博會，隨著國際級藝術設施開幕，例如位於西九文化區的M+博物館和香港故宮文化博物館，定能吸引更多來自世界各地的藝術愛好者。此外，近年中國內地買家湧現，他們積極參與香港的藝術交易活動。」他續說：「香港藝壇發展蓬勃，加上我們具備獨特競爭優勢，作為聚焦於20和21世紀藝術收藏家的拍賣行，我們對於未來在亞洲取得顯著增長充滿信心。」

富藝斯早前拍賣了草間彌生的《南瓜》，充分把握進駐西九文化區所帶來的協同效應。是次拍賣適逢這位日本藝術家的作品於M+展出，而此藝術品是她有史以來拍賣價值最高的作品之一。陳遵文說：「我們致力尋求不同方法，拓展區內業務。我期望在不久的將來，富藝斯在各個業務範疇均能傲視同儕。」



▲ 草間彌生《南瓜》，1995年作

(特刊)



▶ 富藝斯亞洲新總部二十世紀及當代藝術香港春拍預展。



如欲了解更多投資推廣署協助企業來港設立或拓展業務的詳情，請瀏覽Investhk.gov.hk

圖片來源為：富藝斯拍賣行

地產

# 二手跌勢加劇 嘉湖呎價低見8031元

## 第一城三年貶值23% 美孚三房連使費輸150萬

十大藍籌屋苑連環淪陷，新界兩個地標上車天堂風光不再。天水圍嘉湖山莊平均呎價墮落近8900元，按月狂插8%，最新一宗成交呎價慘見8031元，險守8字關口，屋苑今年最差；沙田第一城兩日兩見血，一個兩房剛沽441萬元，3年賬面痛蝕129萬元。

大公報記者 梁穎賢

中原地產天水圍資深區域營業經理文家輝表示，受息口因素影響，準買家睇樓後普遍會觀望較長時間，嘉湖山莊成交價量齊跌，業主急於擴大減幅吸客，本月暫錄12宗買賣成交，11宗呎價低於1萬元，當中6宗更低見9000元，本月平均實用呎價跌落8987元，按月插水8%。

### 嘉湖三房劈至510萬獲承接

文家輝續指，該行剛促成嘉湖山莊景湖居4座中層A室成交，實用面積為635方呎，套三房外望開揚園景，由590萬減至530萬，最終以510萬易手，呎價8031元。買家為外區上車客，半年前已開始睇樓，睇中屋苑三房戶間隔實用，眼見半年間此類單位造價已由600餘萬回落至500餘萬，呎價亦相當吸引，而上述單位附帶雅緻裝修，見業主肯再減價20萬元，遂即時落訂成交。原業主2011年4月以274萬元買入，持貨12年，賬面獲利236萬元，期內升值86%。

沙田第一城兩日兩蝕。利嘉閣地產高級分區董事馮澤源指出，沙田第一城41座高層E室，實用面積284平方呎，2房間隔，以441萬元易手，呎價15528元。原業主於2020年以570萬元購入，3年賬面痛蝕129萬元或貶值23%。

同屬十大藍籌屋苑的荔枝角美孚新邨，蝕讓停不了。香港置業美孚區高級首席聯席董事吳志輝表示，美孚新邨4期百老匯街85號高層A室，實用面積751方呎，套3房望內園，附有靚裝修，去年7月放盤蝕價1100萬元，市況每見愈下，業主

大刀闊斧劈落880萬元，終有人接貨，呎價11718元。原業主累積減價220萬或20%劈至見骨，較2018年12月購入價900萬元，5年賬面蝕20萬元，若計及釐印費經紀佣金及全新靚裝費用，實際損失高達150萬元。

### 灣景累減25%至603萬蝕讓

中原地產灣仔尚翹峰分行副分區營業經理周世康表示，灣仔灣景中心大廈C座極高層8室，實用面積357方呎，2房向南享山景，鄰近港鐵會展站。業主於去年10月放盤叫價800萬，業主兩度劈價至603萬元脫手，累減197萬元或25%，呎價16891元。原業主2017年購入價660萬元，持貨6年，賬面蝕讓57萬元或8.6%。

中原地產高級資深分區營業經理許偉業表示，新葵芳花園新近錄得今年第2宗失守「5球」成交。為A座低層04室，400方呎2房。月中開價560萬元，兩天前減價至530萬元，有買家連隨大膽還價至485萬元，最終雙方達成協議以495萬元成交，呎價12375元，累劈12%。

樓價跌勢已成，市場人士普遍睇淡後市，罕見對樓市發表看法的恒基地產（00012）主席李家傑及李家誠，亦對後市感悲觀。兩人於日前發表的恒地業績報告中表示：「今年首季本港樓市乍現小陽春後，過去兩個月轉趨呆滯，最近一手市場有個別樓盤以震撼價開盤，二手樓價跌勢亦見明顯。未來若特區政府沒有新措施出台及本港沒有特別利好因素出現，地產市道下半年將甚為低沉。」



## 維港滙年內沽213伙 專才客佔75%

【大公報訊】市區臨海優質屋苑備受專才捧場。信置（00083）夥會地等牽頭的西南九龍維港滙，今年暫賣213伙，吸金逾48億元，買家佔約七成半為專才人士。

信和置業執行董事田兆源稱，維港滙於缺乏大型宣傳下銷情仍保持理想，今年暫賣213伙，當中亦不乏大手客掃貨，一組客早前斥資約9600萬元購入1座8樓A、B室兩個單位，呎價分別33268及31355元。

項目第Ⅱ、Ⅲ期陸續交樓，至今已有超過600多戶完成收樓手續。維港滙共3期至今累售1026伙，佔已推出單位逾85%，套現近168億元。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，項目租務交投同樣理想，由5月入伙至今累錄過百宗租賃，租客不乏來自內地及國

| 焦點二手成交               |              |             |           |               |
|----------------------|--------------|-------------|-----------|---------------|
| 單位                   | 實用面積<br>(方呎) | 成交價<br>(萬元) | 呎價<br>(元) | 備註            |
| 天水圍嘉湖山莊景湖居4座中層A室     | 635          | 510         | 8031      | 呎價創屋苑今年新低     |
| 沙田第一城41座高層E室         | 284          | 441         | 15528     | 持貨3年賬面蝕讓129萬元 |
| 荔枝角美孚新邨4期百老匯街85號高層A室 | 751          | 880         | 11718     | 5年賬面蝕20萬元     |
| 灣仔灣景中心大廈C座極高層8室      | 357          | 603         | 16891     | 6年賬面蝕讓57萬元    |
| 新葵芳花園A座低層04室         | 400          | 495         | 12375     | 今年第2宗跌穿5球     |

際專才。

維港滙本周末首度開放現樓示範單位及會所。

信置夥嘉華（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城凱柏峰Ⅲ、長實（01113）油塘親海Ⅱ，同於今日截票。兩盤各於周六推售138伙及35伙，親海Ⅱ最後9伙安排周日先到先得。凱柏峰Ⅲ傳收逾2000票，超額13.5倍。

### 傲玟15伙月底招標

原由高銀金融（00530）前主席潘蘇通私人持有、早前被接管的何文田傲玟，昨日突擊上載全新銷售安排，推出15伙於本月28日至下月11日招標。

買家需要留意，市傳本港多間銀行拒絕接受傲玟的按揭申請，意味買家需以一炮過現金形式入市。

### 「磁帶大王」蝕賣港島35車位

【大公報訊】個別投資者拋售非住宅物業。有「磁帶大王」之稱的陳秉志，日前便蝕讓放售港島中環中心35個車位，售價由約438萬至550萬元不等，整批車位價值近1.8億元。

該批單位位於該商廈B1至B3層，當年購入價約500萬至600萬元，現時割價求售，其中B2層的P2033號車位，現時放售價為468萬元，較當年550萬元買入價，低82萬元，賬面蝕約15%。另B1層的5個車位，現劃一以550萬元放售，較買入價低50萬元。

另一資深投資者湯君明，去年底曾放售高4層的屯門寶田商場，連62個露天泊車位，當時意向價約9億元，惜未獲買家承接。

中原工商舖高級分區營業董事周浩然表示，業主再放售該商場及車物業，總樓面約8.94萬方呎，叫價約8.8億元，較去年底減約2000萬元。資料顯示，湯氏於2016年初斥約4.37億元向領展（00823）購入該物業。