

永倫昔日6.18萬呎價摸頂 曾膺全港最貴甲廈王 皇九頂層2.3億易手 七年蝕3億

賤價拋售

有「收租王」之稱的永倫集團積極沽貨套現，7年前以每呎達6.18萬元「摸頂」買入的中環皇后大道中九號頂層全層，近日僅以每呎2.68萬元沽出，賬面狂輸近3億元，令這個昔日全港呎價最貴「甲廈王」身價，短短7年蒸發57%。與此同時，集團沽貨步伐未停，新近委託測量師行放售長沙灣永倫大廈，意向價約6億元，較半年前降價15.5%。

大公報記者 林惠芳

消息指出，皇后大道中九號頂層34樓全層剛易手，此單位全層8570方呎，連一個約5000呎平台，獲市場以2.3億元承接，折合呎價26838元，為該廈近2年呎價新高，惟較估值約3.5億元低逾1億元。據悉，該單位是次連同醫務集團租約出售，月租收入逾74萬元，租約至明年12月，新買家享租金回報近3.9厘。

較估值3.5億低逾億元

永倫集團於2018年寫字樓市場高峰期時，以約5.296億元購入皇后大道中九號頂層特色單位，當年呎價約6.18萬元，貴絕全港甲廈呎價，紀錄保持至今，以最新成交價計算，原業主持貨逾7年，賬面虧損約近3億元，單位期內貶值約57%。

永倫集團於2017至2019年寫字樓市場高峰期，以破頂價購入多個核心區甲級寫字樓。除上述皇后大道中九號「甲廈王」外，目前全港甲廈呎價第2及第3高的紀錄，同樣由永倫創下，單位分別是金鐘遠東金融中心33樓全層，以及同廈47樓01室，為集團於高峰期以每呎約6.1萬元及5.9萬元購入。

然而，該集團今年頻頻沽貨，不惜以蝕讓價出售有關寫字樓，例如全港甲廈呎價第3貴的遠東金融中心47樓01室，建築面積2780方呎，現以意向價6116萬元放盤，呎價僅約2.2萬元，較7年前高峰期購入價低逾60%。此外，集團持



◀昔日全港呎價最貴「甲廈王」皇后大道中九號頂層，樓價短短7年蒸發近六成。

有的美國銀行中心13樓，建築面積13880方呎，叫價3.5億元，意向呎價25216元。

永倫大廈放售索價近6億

另外，永倫集團旗下長沙灣青山道412至420號永倫大廈，新近亦割價放售，意向價近6億元，意向呎價7000元，較去年11月的叫價7億元下調15.5%。萊坊投資部執行董事及大中華區私人客戶主管麥子興表示，該物業總建築面積逾8萬方呎，全幢共29層，已於2023年完成翻新，現規劃為其他指定用途（酒店），預計可改建為不少於187間房間之學生公寓，最多可容納400名學生。

翻查資料，永倫集團今年沽貨至少套現18億元，除今次蝕賣的皇后大道中九號頂層全層單位，集團或相關人士於今年2月份一周之內連環沽出3項物業，當中包括青衣永倫800酒店以7.65億元沽出，並以1.18億元沽出屯門仁政街地下16號慎成大廈1、2及3樓，以及以1.07億元沽出北角書局街28號國賓大廈2及3樓。

永倫今年沽出物業（部分）		
物業	建築面積（方呎）	成交價（元）
中環皇后大道中九號34樓全層	8570	2.3億
屯門仁政街地下16號慎成大廈1、2及3樓	17421#	1.18億
北角書局街28號國賓大廈2及3樓	16200	1.07億
西環德輔道西363號龍豐閣1樓	7500	3300萬
土瓜灣炮仗街82號港景苑地下入口及1、2樓舖	9700	5000萬
青衣青衣路1號永倫800酒店*	210000	7.65億

註：*永倫旗下茂盛控股（00022）沽出#實用面積

北角康樂大廈獲批強拍 底價6億

【大公報訊】在樓市高峰期被高價收購的北角康樂大廈，收購財團歷經近四年審批程序後，終獲批准強拍，底價為6億元，較2021年申請強拍時的現價估值逾7.03億元，低約近15%。

康樂大廈位於馬寶道77至87號，於1964年落成入伙，現為3幢樓高11層相連商住大廈，地下有6個地舖，1樓有9個寫字樓單位，2至10樓共有81個住宅單位。2017年至2021年樓市進入高峰期間，財團出高價收購了該廈，在取得超過86%業權份數後，提出強拍申請。

近年樓市持續調整，該物業估值下滑。其中最具代表性的是6個相連地舖，由申請強拍前的1.93億元降至去年中的1.3億元，跌幅近33%；而由小業主持有，位於10樓的一個住宅單位，更從610萬元的收購價降至364萬元，跌幅超過40%。該廈由卓越兆業有限公司收購及提出強拍申請。

激晨快開價 首推91伙

【大公報訊】新盤趁息口回落加快推售步伐。新世界發展（00017）聯同帝國集團、資本策略（00497）及麗新發展（00488）合作的黃竹坑站上蓋項目「港島南岸·激晨」，將於48小時內公布首張價單，涉及91伙，主打兩房戶型。同時，恒地（00012）啟德THE HENLEY系列加推50伙，但折扣幅度收窄2個百分點，變相提價。

新世界發展營業及市務部總監何家欣表示，項目計劃沿用網上收票安排，方便買家隨時登記。她透露，項目招標反應理想，日前再售出3伙，套現逾1.4億元，至今累售27伙，總成交金額逾14.8億元，平均每伙成交價逾5500萬元，呎價近3.9萬元，其中逾半買家為本地客。發展商昨日開放兩房無改動示範單位，參照1A座18樓B室打造，實用面積494方呎，將於周末對外開放。

THE HENLEY削折扣推50伙

另一邊廂，TDS旗下中環42 TUNG ST.項目近日透過招標售出「鳳凰樓層」複式單位。該單位位於18樓及18U樓，實用面積1157方呎，成交價3922.23萬元，呎價3.39萬元。TDS主席簡基富認為，成交反映本港樓市進一步回暖，市場購買力正逐步恢復。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民指出，THE HENLEY系列上周調整價錢後，80伙幾近沽清，故迅速加推50伙，但折扣幅度由17.5%減至15%，折實平均呎價20796元。其中最低呎價單位為第1座1樓G室，折實18002元；最低售價單位為第3A座31樓F室，折實507.76萬元，將於周六以先到先得形式發售。

永泰地產（00369）及萬科香港合資的大園UNI Residence，加推28伙，折實平均呎價約16661元，折實499.1萬元起。項目同步上載全新銷售安排，落實周六次輪銷售，以價單及先到先得形式出售55伙。另有5伙特色戶下周一（9日）起招標出售。



◀何家欣（右）表示，48小時內公布激晨首張價單。

責任編輯：譚澤滔 美術編輯：李偉光

馬會推出全新登入流程

5月起分階段邀請顧客升級



只會發出電郵專函邀請



不會透過第三方電郵、短訊、網站、應用程式、電話，要求顧客登入或提供個人資料



- 透過短訊收取一次性密碼認證以完成綁定
- 將來無需回答登入問題

立即提升登入體驗！

適用於



請瀏覽網站 <https://m.hkjc.com> 或致電專線電話3161 5188、顧客服務熱線1817或1818了解詳情。



香港賽馬會
The Hong Kong Jockey Club



詳情可瀏覽

博彩要有節制

- 未滿十八歲人士不得投注或進入可投注的地方。
- 向非法或海外莊家下注，即屬違法，且可被判監禁。
- 切勿沉迷賭博，如需尋求輔導協助，可致電平和基金熱線1834 633。

2025 郵品訂購服務 (7月至12月) ADVANCE ORDER SERVICE (JULY TO DECEMBER)

二十四節氣 — 秋

24 Solar Terms - Autumn

發行日期 Issue Date: 7.8.2025



香港行山徑系列第三號：衛奕信徑

Hong Kong Hiking Trails Series No. 3: Wilson Trail

發行日期 Issue Date: 23.9.2025



大熊貓龍鳳胎寶寶

Giant Panda Twin Cubs

發行日期 Issue Date: 15.8.2025



香港航空業發展

Aviation Development in Hong Kong

發行日期 Issue Date: 21.10.2025



聖誕郵票 V

Christmas Stamps V

發行日期 Issue Date: 25.11.2025



歡迎到訪香港郵政網上購物坊「郵購網」訂購或於發行日起三個月內到各郵政局購買！數量有限，售完即止。

Welcome to visit Hongkong Post online shopping mall "ShopThruPost" for ordering or post offices for purchase within 3 months from the issue date! Available while stocks last.

圖像只供參考，郵品設計或會更改。All images are for reference only and are subject to change.



香港郵政集郵組熱線
Hongkong Post Philatelic Bureau hotline
2785 5711

香港郵政郵票策劃及拓展處網頁
Hongkong Post Stamps website
stamps.hongkongpost.hk

香港郵政網頁
Hongkong Post website
www.hongkongpost.hk



ShopThruPost
郵購網
shopthrupost.hongkongpost.hk