

永倫傳7.5億售銅鑼灣商廈 料蝕逾10億

另放售灣仔永倫立方全幢 市場估值約20億

持續減磅 本港經濟近年復甦步伐放緩兼產業轉型，加上息口上升仍遲遲未有回調之際，不少資深物業投資者均要壯士斷臂，沽貨減輕債務壓力。其中曾持逾百億物業的永倫集團，近期更不時蝕售物業離場，最新是其銅鑼灣商業重建項目，市傳獲投資者以約7.5億元洽購至尾聲，若成功售出，估計賬面蝕逾10億元。永倫現時仍放售的灣仔永倫立方，暫是已知放售中物業價值較高，料值約20億元。

大公報記者 劉向陽

市傳永倫最新售出的商廈項目位於景隆街20至28號，前身是舊樓新安大廈，約十年前由新世界（00017）展開收購行動，及後永倫於2018年以公司轉讓方式，向新世界購入項目逾80%業權，當時市傳買入價逾20億元。並於2021年初透過強拍程序，以強拍底價14.5億元統一業權後，隨即展開重建，現正興建1幢26層高商廈，可建樓面逾8萬方呎。

不過，隨着近年銀行息口回升，商業市道受累疫情及本港經濟尚未能全面復甦，商業物業租售價值不斷下沉，令不少資深物業投資者的債務承擔益加重下，近年陸續劈價沽貨。永倫今年已沽出約10個物業，上述景隆街項目便傳以7.5億元售出，預料較當年收購價低逾10億元，即使與強拍底價比，也低近50%，成交呎價不足萬元。

上月沽皇九頂層34樓全層

永倫上月亦以約2.3億元售出中環皇后大道中九號頂層34樓全層單位，面積約8570方呎，連一個約5000方呎平台，呎價約2.68萬元，永倫持貨約7年，賬面蝕約3億元。另於3月以3.9億元售出灣仔金鐘大廈逾87%業權予

加圖控股（01008），賬面料蝕數億元。

至於早前推出放售而仍未成功甩手的部分物業中，位於灣仔軒尼詩道318號的24層高商廈永倫立方，估值約20億元，暫是已知最高價值的物業，只是叫價仍較買入價低約8億元；另長沙灣青山道412至420號永倫大廈，約值5億元；鑽石山宏景花園一籃子商舖及車位，約值3.5億元。

多名資深投資者損手離場

除永倫外，其餘物業投資者近年也多損手離場，如磁帶大王陳秉志已蝕售中環中心多個全層單位，以及去年蝕本約3400萬元售出西環德輔道西逾萬呎巨舖外，其自住數十年的薄扶林域多利道188號獨立屋，早前也被銀主接管，並於5月份放售，市值約4.3億元。

至於紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮也持續放售物業，包括早前以1.38億元售出其自住的大潭陽明山莊一個頂層相連單位；又連續蝕售中環及跑馬地兩個舖位等。而資深投資者黎永滔去年也接連蝕售荃灣中心及尖沙咀美麗都大廈商舖，賬面共蝕逾億元。

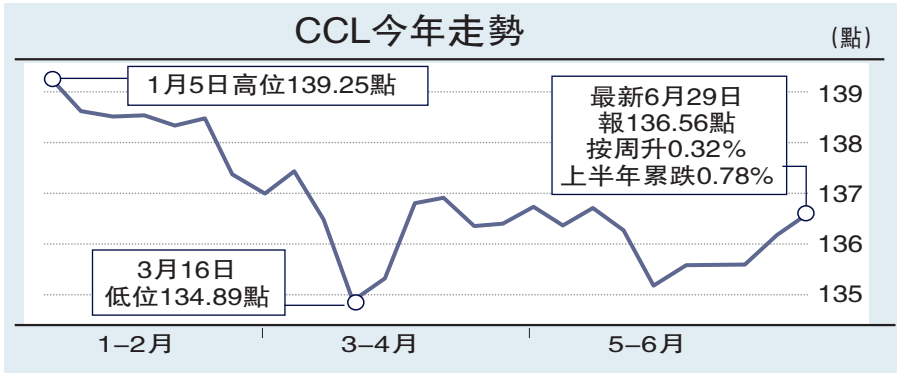
二手指數連升三周 見回穩跡象

【大公報訊】近期樓市氣氛好轉，反映樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）連升3周，最近報136.56點，按周升0.32%，惟第二季表現反覆，總結上半年累跌0.78%，較2021年歷史高位跌逾28.6%。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，利好消息充斥市場，樓市氣氛正面向好，帶動二手成交增多，CCL連升3周共0.73%，對上一次為財案後3月中連升三周共1.49%。樓價出現止跌回穩跡象，估計短期CCL在135點到137點窄幅掙持。

至於其餘7項分類CCL指數的表

現，CCL Mass報137.89點，按周升0.30%；中小型單位報136.52點，按周升0.29%；兩類指數齊升5周，分別累升1.24%及1.16%，大型單位報136.79點，按周升0.49%，連升2周共1.17%。四區樓價指數則連續4周二升二跌。九龍報136.15點，按周升1.47%，升幅16周以來最大。新界西報126.83點，按周升1.14%，升幅18周以來最大，連升2周共1.60%。新界東報151.11點，按周則跌1.05%，跌幅7周以來最大，連跌2周共1.47%。港島報133.93點，按周跌1.16%，跌幅5周以來最大。



藍塘傲複式 租金加至8萬承接

【大公報訊】搶租潮持續推高租金。將軍澳藍塘傲一伙複式剛以月租8萬元租出，較今年初呎租7.5萬元高出5000元或6.6%；另內地生愛區之一大埔的天鑽，有業主反價1000元仍獲內地生預繳全年租金24萬元租入。

美聯物業區域營業董事劉卓豪指出，將軍澳區租務交投熱熾，連帶特色租盤亦承接力強，新近錄藍塘傲複式4房戶大額租務。單位位於2座地下複式戶，實用面積1451方呎，4房雙套房另工人套房。今年1月以呎租7.5萬元，剛以高於叫價8萬元租出，呎租55元，為區內近月大碼租務成交。業主2019年買入價3480萬元，租金回報2.8厘。

內地生租天鑽 付全年租金24萬

美聯物業分行聯席區域經理楊浩然表示，臨近暑假又迎來內地生來港租樓旺季，該行促成一內地生無視加



▲藍塘傲2座地下複式4房戶，以8萬元租出，原業主享租金回報2.8厘。

租並預繳全年租金個案。單位為大埔天鑽8座低層H室，實用面積525方呎，2房間隔。據悉，單位原以月租1.9萬元放租，獲內地生洽租後，業主按市場價例加價1000元至月租2萬元，並要求租客以年繳形式繳付24萬元，呎價約38元。

資料顯示，業主於2019年以680萬元購入單位，以是次租值計，租賃



永倫今年沽出物業（部分）		
物業資料	建築面積（方呎）	成交價（元）
銅鑼灣景隆街20至28號全幢	逾80000	7.5億
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

◀永倫現時仍放售的灣仔永倫立方，是已知放售中物業價值較高，市場料值約20億元。

7月新盤延續旺市 首4日售逾200伙

【大公報訊】一手買賣活躍。綜合市場消息及一手成交紀錄冊，本月首4日售逾200伙，昨日單日再售逾70伙，是連續第4日超過30宗交投。其中信置（00038）牽頭的錦上路柏瓏II，昨日經招標售出30伙成績最為標青，個別減價最多近20%；另新世界（00017）大圍站柏傲莊I及II，加價5%重售貨23伙，即日售出13伙，惟個別卻明加實減，最多減2.3%。

主要新盤昨日錄近70宗成交，表現最突出為信置夥嘉華（00173）及中國海外的柏瓏II，昨日（4日）以招標形式發售51伙。據項目成交紀錄顯示，即日售出30伙，成交價665.73萬至1113.93萬元，平均成交呎價逾1.57萬元，全部可享6%提前成交回贈，套現逾2.2億元。其中28伙為重售單位，最新成交價較逾3年前減近12%至19.5%。當中，8座18樓B1室，實用面積468方呎，原定於2022年5月以945.03萬元沽出，最後交易告吹，昨日重新以760.5萬元售出，呎價16250元，3年賣平19.5%。

根據成交紀錄冊顯示，柏瓏II上月底啟動現樓銷售以來，過去一周累售約70伙，總成交金額逾6.3億元。

柏傲莊昨沽13伙撻訂單位

至於柏傲莊I及II，該盤早前修訂價單加價最高5%，於昨日以價單形式重售23伙。一手成交紀錄冊顯示，即日



▲柏傲莊I及II昨日重售撻訂單位，售樓處場面十分熱鬧。

二手私宅半年買賣登記創三年新高

【大公報訊】二手樓市交投逐步回穩，據中原地产統計，今年上半年二手私人住宅買賣登記錄18526宗，是三年來的按年新高，較去年同期升約8.3%。

該行亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，今年上半年共有6個二手屋苑錄得過百宗成交，數量較去年同期卻少2個。註冊登記量最多的10個屋苑，共錄得1331宗登記。其中居首的天水

圍嘉湖山莊，有225宗，按年卻跌逾10%；荔枝角美孚新邨及鯽魚涌太古城分別錄得196及190宗，居第二及第三位。另元朗錦綉花園今年上半年成交達89宗，按年升逾30%，排名由去年同期第23位躍升至第7位；荃灣中心亦打入10大成交屋苑榜，上半年錄得87宗成交，排名第8位。

不過，上半年有3個傳統藍屋苑不入10大交投之列，包括鯽魚涌康怡花

園、將軍澳新都城及觀塘麗港城；其中康怡花園上半年只69宗成交，跌至第19位。

陳永傑分析稱，因應特區政府降低樓價400萬元以下的印花稅至100元，加上供平過租效應，令細價樓交投氣氛活躍，帶動整體二手樓買賣量；令今年上半年平均每宗成交價降至718萬元，較去年同期的739萬元下跌近3%。

此外，華懋何文田的瑜一1A期今日推出4伙招標之際，昨日亦成功售出3伙，套現6822.66萬元。華懋集團銷售總監封海倫稱，第1A座26樓D室，3房套連儲物室間隔，實用面積996方呎，成交價3984萬元，呎價4萬元，雙破頂。該系列自4月初現樓登場後已速沽163伙，套現逾21.3億元。

何文田瑜一今推4伙招標

此外，華懋何文田的瑜一1A期今日推出4伙招標之際，昨日亦成功售出3伙，套現6822.66萬元。華懋集團銷售總監封海倫稱，第1A座26樓D室，3房套連儲物室間隔，實用面積996方呎，成交價3984萬元，呎價4萬元，雙破頂。該系列自4月初現樓登場後已速沽163伙，套現逾21.3億元。

黃埔2房戶540萬沽 明賺實蝕

【大公報訊】樓市買賣氣氛轉旺，短炒賺錢頻現。紅磡高齡屋苑黃埔花園，一伙2房單位剛以540萬元易手，原業主持貨8個月賬面升值4%，惟扣除賣樓開支卻明賺實蝕。

中原地产黃埔分區營業經理袁顯岸表示，促成黃埔花園2期9座高層H室成交，實用面積389方呎，2房1廁間隔，向西望開揚街景，最新以540萬元易手，呎價13882元。原業主去年11月以520萬元購入，持貨短短8個月，轉手賬面獲利20萬元。成交反映黃埔花園在租金持續上揚下，樓價亦有所支持，短短8個月回升4%。

不過，根據土地註冊處資料顯示，原業主去年12月成功向銀行申請按揭上會完成交易，若連購入單位的釐印費約11萬元、代理佣金及銀行罰息等雜項支出，估計明賺暗蝕離場。

根據網上放盤平台資料顯示，黃埔花園共有71個二手放盤，叫價488萬至1780萬元不等，而同類實用面積389



◀黃埔花園短炒八個月升值4%。

方呎的細2房，叫價約520萬至780萬元之間，反映上述業主去年以低市價購入，是次僅屬於市價沽貨。

天鑄中層轉手 蝕876萬

二手流血不止。中原地产高級資深分區營業經理余社朝稱，何文田天鑄8座中層B室，實用面積807方呎，2房套房加工人套房，向西享維港煙花景，放盤多年，今年初減至2200萬元，經連番議價後終以1928萬元易手，呎價23891元。據悉，原業主2018年12月以約2804萬元購入，持貨快將7年，賬面勁蝕876萬元，等同一伙鯽魚涌太古城2房，期內貶值31%。