

# 暴力升級 荃尖舖市「蝕到人肉」



■尖沙咀加連威老道41A號興明樓3樓全層原以約3,350萬元放售，近日業主大幅下調叫價約600萬元求售，減價幅度約18%。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）剛過去的周末本港再現暴力事件，受影響的荃灣及尖沙咀區舖位有業主因應本港政局動盪而要劈價求售，其中尖沙咀興明樓全層業主主動減價近兩成出售，最新意向價約2,750萬元；荃灣荃豐中心兩個商舖，意向價約1,160萬元起，業主亦肯擴大議價空間求售。

中原(工商舖)寫字樓高級分區營業董事許榮偉表示，尖沙咀加連威老道41A號興明樓3樓全層，屬商業契，設有獨立冷氣及洗手間，單位面積約2,800平方呎，意向價約2,750萬元，平均呎價約9,821元，項目原以約3,350萬元放售，近期的社會風波影響投資市場氣氛，業主大幅下調叫價約600萬元求售，減價約18%。

## 加連威老道舖叫價減600萬

物業以連租約形式放售，現租客經營髮型屋，租期約7年，月租約6萬元，平均呎租約21元，租期將至2020年3月。許氏續指，由於髮型屋屬長情優質租客，故業主以實惠價格將單位租出，現時該單位市值呎租約35元。資料顯示，興明樓1樓全層，面積同約2,800平方呎(未核實)，於去年中以月租約9萬元租出。

許氏又稱，位於荃灣青山公路144至172號荃豐中心1樓B83號舖及2樓B82號舖，面積同約500平方呎(未核實)，意向價分別約2,760萬元及1,160萬元。兩個物業

均以連租約形式出售，1樓商舖現租予醫務所，月租約7.8萬元，租期至明年中；2樓舖則為物理治療中心，月租約2.75萬元，租期於2021年4月到期。據知，前述舖位由同一業主持有，近期有見市場氣氛淡靜，故願意擴大議價空間，望於短期內售出。

利嘉閣地產陳震宇表示，該行最新促成旺角永興隆大廈高層單位的二手成交個案，單位實用面積約386方呎，建築面積約648方呎，採兩房設計，外望開揚景觀。

## 永興隆大廈單位減逾百萬沽

單位原叫價680萬元放售，經議價後減115萬元或約17%，最後以565萬元沽出，折合實用面積呎價約14,637元，建築面積呎價則約8,719元。

據悉，原業主於2012年4月，以約288萬元購入上述單位。持貨7年，現轉手賬面獲利277萬元離場，賺價約96%。

陳震宇補充，上述為永興隆大廈最新一宗二手成交個案，屋苑現時僅餘1個放盤，叫價590萬元。

## 劈價浪急 蒼朗一手跌穿「4球」

香港文匯報訊（記者 黎梓田）連日來的暴力示威衝擊予疲弱不堪的經濟以沉重一擊，樓價繼續連日下調，連熱炒的新盤迷你戶也要「跪低」劈價。有地產代理透露，馬鞍山新入伙盤蒼朗出現不少減價盤，其中有開放式劈價逾15%，以398萬元售出，成為今年內同區首宗跌穿「4球」的私宅成交，其後更有業主跟隨減價。而元朗采葉庭及將軍澳日出康城首部亦同時出現大幅減價成交，價位均由高位回落逾一成。

市道轉差，新界屋苑展現時光倒流成交。世紀21奇豐莊瑞生表示，馬鞍山新入伙盤蒼朗新近錄得1座低層A01室大幅減價易手，單位面積229方呎，採開放式間隔。

原業主3月放盤時開價470萬元，議價後減至398萬元連租約售出，減價72萬元或15.8%，實用呎價17,380元，造價較市場價低

約8%，屬馬鞍山私人屋苑市場今年以來首宗跌穿400萬元成交。

莊瑞生提到，屋苑不少業主紛紛減價，平均減幅5%至8%，個別單位已下調叫價逾一成，例如2座低層B03室，面積238方呎，業主原放盤叫價為468萬元，見上述低價成交出現後，即時將叫價下調11.8%至413萬元。

## 錦繡花園單號屋劈價26%

另外，元朗區屋苑繼續出現大幅劈價。中原地產潘健威表示，有部分業主擴大議價空間促成成交，元朗采葉庭錄得11座低層F室減價成交，實用面積509方呎，採2房間隔，原業主最初叫價680萬元，減價80萬元或約12%，終以600萬元獲上車客承接，折合呎價11,788元。據悉，9座同類單位上月初曾以680萬元易手，是次成交價較一個多月前回落12%。

利嘉閣地產劉喜燕透露，市場新近錄得元朗錦繡花園D段第三街單號屋的二手成交個案，實用面積約848方呎，建築面積約850方呎，為三房兩廳間隔，外望可享內園景觀。原業主放盤約一個月，由叫價1,200萬元減至953萬元完成交易，劈價247萬元或約26%，屬今年造價新低，折合實用面積呎價約11,238元，建築面積呎價則約11,212元。

據悉，原業主2006年5月，以約301.8萬元購入上述單位。持貨13年，現轉手賬面獲利約651.2萬元，物業升值逾2倍。劉喜燕補充，近期受社會風波及股市下跌等不利因素影響，區內不少業主大幅下調叫價，而錦繡花園本月至今已錄得3宗二手減價成交，平均實用面積呎價約12,299元。現時屋苑約有80個買賣盤提供，最低入場費由約1,000萬元起。

## 近日二手劈價個案

單位	實用面積 (方呎)	開價 (萬元)	成交價 (萬元)	備註
馬鞍山蒼朗新1座低層A01室	229	470	398	減72萬或15.8%
元朗采葉庭錄得11座低層F室	509	680	600	減80萬或12%
元朗錦繡花園D段第三街單號屋	848	1,200	953	減247萬或26%
新屯門中心9座低層G室	455	535	500	減35萬或6.54%，低市價5%
將軍澳日出康城1期首期3座高層右翼B室	519	788	700	減88萬或11%
北角和富中心14座低層B室	1,073	2,200	1,860	減340萬或15%

資料來源：綜合地產代理及市場資料

## MARINI 再加推 周五賣500伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）會德豐地產彩港鐵合作日出康城MARINI連日收票反應理想，消息指，至昨晚累收逾5,000票，以首3張價單390伙計，超額登記逾12倍，登記客人以自用為主，並心儀項目海景單位，加速入市步伐。發展商昨晚再原價加推110伙，並落實本周五發售500伙，大手客A組每票可買2至4伙，其中1伙為特選單位，散客B組最多可買2伙。

MARINI昨晚加推110個單位，實用面積357至770方呎，單位售價由704.9萬至1,729.5萬元，平均呎價21,078元，扣除最高21.5%折扣後，

折實價553.4萬至1,357.7萬元，折實平均呎價16,548元。

此外，新地旗下馬鞍山雲海昨透過招標售出Sandalwood Court第3座3樓C室，成交價1,824.14萬元，單位實用面積968方呎，呎價18,844元。據成交記錄顯示，買家可獲得佔成交價2.975%的回贈，涉資逾54萬元，即實際售價為1,769.9萬元，呎價18,283元。

首四張價單合共500個單位，折實平均呎價15,895元，以價單價計，預計可套現約50億元，折實價39億元。億京一直以招標形式發售的大埔白



■MARINI收票反應理想。圖為早前市民參觀示範單位情況。

石角海日灣昨透過招標售出Court C第2座17樓E室特色戶，實用面積599方呎兩房間隔、另連681方呎平台，成交價964.7萬元，呎價16,105元。

## K11 MUSEA 出租率達97%

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新世界旗下尖沙咀重建重點項目Victoria Dockside，由甲級商廈、商場、酒店及服務式住宅不同部分組成，其中商場K11 MUSEA昨日正式開業，據悉出租率達97%。

該商場樓高10層，總樓面面積逾120萬平方呎，逾250個國際及本地特

色商戶進駐。其中最大手租戶為K11 Art House，戲院佔地逾6.4萬平方呎，共12個影廳，共約1,700個座位。

## 總樓面逾120萬方呎吸逾250商戶

現代藝術博物館 MoMA Design Store 更會開設大中華區首間及亞洲最

## 紅磡結好中心全幢放租

香港文匯報訊 紅磡區名校林立，帶動區內可以開辦補習班及興趣班的租務物業極為搶手。美聯商業營業董事李鎮麟表示，獲業主委託獨家代理紅磡漆咸道北270至274號結好中心全幢放租事宜，單位面積介乎約2,889至4.8萬平方呎(未核實)，意向呎租約由26元起。與此同時物業亦正全幢放售，售價面議。

## 全幢翻新打造教育主題商廈

李氏指，業主早前斥資將全幢物業進行翻新，屬意打造為具教育主題的商廈

物業，而目標租戶群為教育中心、幼稚園、補習班及興趣班等。現時大廈外牆設有大型LED廣告位，內部相應設施十分齊全，每層均加設親子洗手間，迎合日後前來興趣班及補習班的家長和學生切實需要。

李氏又指，香港大部分的父母抱有「望子成龍」心態，市場對補習班及興趣班的需求持續上升，加上全幢翻新教育主題商廈實屬城中罕有，因此相信上述物業會很快吸引租戶及獲得投資者的垂青。



■紅磡漆咸道北270至274號結好中心近日全幢放租。

## 觀塘市中心第4及5區商業項目招標或延期

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）規劃逾20年的觀塘市中心重建計劃，當中第4及5區商業項目，由於須收回土地及道路工程，最快須2021年第4季才完成清場，市場估計或推遲項目招標時間至2021年。

由1998年公佈的觀塘市中心重建計劃，分為5個部分，當中第1至3區的住宅項目已經批出甚至建成，而餘下屬於商場、商廈及酒店的第4及5區項目仍然未推出招標。

據市建局早前提交區議會的文件指出，政府在今年5月刊憲收回第5區的

土地，在收回土地之後，當局則會向前業主或業權人發出補償建議。至於尚未遷出的違例建築用戶，市建局亦曾與大部分會面商討，若果限期前尚未遷出，則會啟動相關程序收回土地。

## 道路工程料明年次季開展

除了面對收地問題外，由於項目涉及一系列的工程，包括擴闊觀塘道等，而搬遷第4發展區內的巴士站，小巴站及其他公共設施搬的工程，亦須於第2及3區在2021年第一

季落成後才進行。

據市建局估計，整個第4及第5區的完成收地及清場，以及開展道路封閉及與政府簽訂地契工作需要去到2021年第4季才進行。故此市場估計，距離地皮正式招標推出仍然遙遙無期，或最快須在2021年左右才推出招標。

觀塘市中心重建第4及第5區項目規模多達216萬平方呎，當中第四區將建一幢辦公室及酒店大廈，預計提供約400個房間，第五區則將建樓面逾100萬方呎商場，規模較鄰近apm的63萬方呎樓面大。

## 會員退出會籍公告

HTI Wealth Management Limited

現根據香港保險顧問聯會(「聯會」)

規定，藉此公告本公司已正式向聯會遞交退會通知書，本公司將停止在香港或從香港進行保險經紀業務，包括新增或續期業務，並預定自2020年3月31日起終止作為認可保險經紀。

HTI Wealth Management Limited

香港香港德輔道中189號李寶椿大廈22樓

日期：2019年8月27日

