

# 暴亂嚇窒 新盤單日錄7宗捷訂

## 暴禍樓市系列

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 本港暴力示威衝突升級，經濟又步入負增長，影響投資氣氛，新盤昨天單日錄7宗捷訂個案，買家合共損失479.125萬元，本月以來已至少錄得20宗捷訂個案。其中於本月8日及9日售出的青衣明翹匯更連錄4宗捷訂個案。

### 昨日新盤捷訂個案

單位	購入日期	成交價(元)	捷訂金額(元)	佔比
明翹匯第1A座17樓A室	2019年11月8日	713.3萬	35.6萬	5%
明翹匯第1A座20樓E室	2019年11月8日	513.7萬	25.6萬	5%
明翹匯第1A座26樓F室	2019年11月8日	524.7萬	26.2萬	5%
明翹匯第1A座27樓F室	2019年11月9日	540.8萬	27萬	5%
My Central 12樓F室	2017年10月27日	1,964.5萬	294.6萬	15%
映日灣第2座10樓J室	2019年11月9日	561.5萬	28萬	5%
映日灣第2座16樓G室	2019年11月9日	835萬	41.75萬	5%



億京旗下荃灣映日灣新增2宗即買即捷訂個案，估計被發展商合共殺訂69.825萬元。

本港社會氣氛及經濟環境急速惡化下，部分實力不夠或擔憂樓價下跌的買家選擇捷訂離場。

### My Central 捷大訂盤沒收295萬

據成交記錄顯示，佳明集團旗下青衣明翹匯新增4宗即買即捷訂個案，該4伙均於本月8日及9日開售次批單位時售出，分別是第1A座17樓A室、20樓E室、26樓F室及27樓F室，單位成交價513.7萬元至713.3萬元，相關單位買家遭發展商沒收5%訂金，合共達114.625萬元。該盤於本月初開售以來累積捷訂

增至7宗。長實夥市建局合作於上月入伙的上環 My Central 錄一宗捷大訂個案。

單位為12樓F室，實用面積679方呎，原於2017年10月27日以1,964.5萬元售出，買家亦於同年11月3日簽署正式買賣合約，惟昨日取消交易，由於買家探建築期付款，料遭發展商沒收15%訂金涉資近295萬元。

### 映日灣日錄2宗即買即捷

億京旗下荃灣映日灣亦新增2宗即買即捷個案，分別為第2座10樓J室及第2座16樓G室，原本於

本月9日分別以561.5萬及835萬元售出，惟買家近日捷訂，估計遭沒收5%訂金各涉28萬及41.75萬元，即兩伙估計被發展商合共殺訂69.825萬元。

億京昨隨即更新價單調升該2個捷訂單位售價重售。當中第2座10樓J室，實用面積284方呎，價單定價由603.8萬元加至646.4萬元，加幅達7.1%；第2座16樓G室，實用面積443方呎，價單定價由878.9萬調升至901.1萬元，加幅2.5%，連同其他單位，該盤於本周五發售27伙。

### 新盤單日僅賣10伙

售樓處已是連續第二天受暴亂影響要全日暫停開放。

事實上，過去5個月修例風波引發的暴力衝突愈演愈烈，大部分都是在周末發生，令以往喜歡於周末賣樓的發展商都要變陣，改為於周一至周五工作天賣樓。然而，此例一改，發展商的去貨亦

社會氣氛惡化及交通受阻下，昨日新盤成交冷清，僅售出10伙。新世界旗下已屆現樓的北角柏蔚山昨日售出1伙四房戶，單位為第1座31樓A室，實用面積1,487方呎，成交價6,273萬元，呎價42,186元，買家採用了1,440天(即約4年)特長成交期付款法。新鴻基地產旗下馬鞍山雲海別墅連沽2間別墅，其中Jasmine Avenue 12號別墅以5,780萬元售出，再創項目新高，實用面積2,176方呎，呎價26,563元。Jasmine Avenue 11號別墅以5,205.2萬元售出，實用面積2,151方呎，呎價24,199元。

受到影響，畢竟開日賣樓，大部分買家要請假到場，出席率未必如周末高，減慢去貨速度，加上現時開日都要遇上交通受阻影響，新盤入票以至買樓意慾都會受到一定程度影響，若暴力衝突未能於短時間內平息，發展商推盤阻力將會加大。

## 暴亂殃及 四新盤售樓處停開

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 受理工大學暴力衝突升級影響，昨日有4個位處暴亂重災區的新盤售樓處被迫暫停開放一天。

據了解，昨日位處重災區有

紅磡置富都會愛海頌售樓處、尖沙咀東部的尚、肆濶售樓處及明翹匯售樓處、佐敦山水盈售樓處。據悉，長實昨早通知地產代理，若愛海頌有開單個案可致電作出安排。而尖沙咀東部明翹匯

## 二手疲態顯 交投造價現雙低

香港文匯報訊 (記者 黎梓田) 修例風波引起的暴力事件反覆影響本港，在預期香港經濟及失業情況惡化下，二手在曙光年現過後再現疲態，不但交投急跌，市場繼續錄得大幅減價，成交造價再試低位。其中荃灣區昇柏山錄得低層2房減價近一成，以645萬元售出，造價貼近屋苑今年低位；而上環帝后華庭有3房單位大劈170萬元或11.3%，以1,330萬元連租約沽出。

### 昇柏山2房減近一成645萬沽

中原地產陳耀榮表示，大市影響下，近日荃灣區二手交投氣氛偏靜，買家入市心態審慎，業主需要增加議價空間，放盤才有望獲買家承接。陳耀榮表示，剛錄得荃灣昇柏山低層右翼E室成交，實用面積523方呎，屬2房間隔，開價708萬元，屬貼市價水平，近日議價至645萬元成交，減價63萬元或

9.8%，折合呎價12,333元。

陳氏指，買家為用家，覺得上址間隔合用，樓價減幅吸引，並貼近同類型單位今年低位，遂入市自用。原業主則於2015年4月以560萬元買入單位，持貨逾4年，轉售後賬面獲利85萬元，單位期內升值約15%。

### Grand Yoho 3房減逾71萬易手

利嘉閣地產梁偉傑透露，元朗新

晉屋苑 Grand Yoho 錄得9座中層A室的二手成交，單位實用面積約774方呎，3房套連工人套房間隔，享翠綠山景。

單位於今年8月開始放售，業主原開價1,290萬元，經議價後減價71.2萬元或約5.5%，終以1,218.8萬元成功沽出，折合呎價約15,747元。

據悉，原業主於2016年9月，以1,114.8萬元購入上述單位，持貨3年，現轉手賬面獲利約104萬元，物業升值約9%。

## 動盪持續

## 西九商地估價兩月挫兩成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 香港社會持續動盪，事態更不斷升級，影響社會各個層面，地皮價值亦應聲下跌。普緒集團最近就西九龍站上蓋商業地皮重新估值，相比9月20日的估值800億元，大幅下調約兩成至約633億元，每呎樓面地價由2.5萬元下調至2萬元。其他測量師行亦同樣對估值有所下調，最新估值相比之前下調10%至15%。

### 估值下滑 年中曾料逾千億

香港西九龍站上蓋地皮將於本周五截標，惟遇着香港暴力衝突最激烈時期，各測量師行紛紛調低估值。普緒執行董事及企業發展部總監(估值及物業管理)張聖典預計，項目每方呎樓面地價約20,000元，估值約633億元。翻查該行於9月20日估值，當時估值達800億元、每呎樓面地價2.5萬元，意味估值於短短2個月下調21%。

他預料，項目將由大型發展商合組財團競投，落成後每方呎售價約40,000元。值得留意，項目於今年年中曾估值逾千億元，但現時市場上綜合各測量師行估值，只介乎316.46億元至712.04億元，估值顯然大幅下滑。而除了普緒集團外，美聯測量師行、萊坊等都於上周不約而同地調低估值。

### 樓面呎價1萬 流標機會高

其中美聯測量師行董事林子彬日前指，考慮到近月市況，把估值由原來約791.15億元下調10%，至712.04億元，樓面地價由每呎2.5萬元調低至2.25萬元。萊坊執行董事及估價及諮詢主管林浩文指，項目因投資額大，估計只有3至5個財團入標，獨資機會不大，他亦調低估值15%，最新估值介乎538億元至697億元，每呎樓面地價約17,000至22,000元，希望政府計算上會應近日市況去調整，以減低「流標」風險。

至於目前作出估值下限為泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚，他認為該用地估值僅約316.46億元，樓面呎價1萬元，更估計流標機會甚高。值得留意，今年以來，政府推出3幅商業地，最後只售出一幅，另外兩幅則流標及遭擱訂。而這唯一售出的啟德體育園商業/酒店地，於今年8月批予遠東發展，地價24.46億元，亦較當時市場預期下限低11.25%。

資料顯示，項目位於九龍連翔道與柯士甸道西交界，佔地約643,101方呎，最高可建築面積為3,164,590方呎，將發展成大型平台商場及3幢甲級寫字樓，發展期止於2028年3月31日。項目須興建有蓋天橋及行人通道等建設，落成後只能以整座大廈形式分拆出售。

## 各測量師行對西九龍總站上蓋地皮估值

測量師行	最新估值(元)	每呎樓面地價(元)	備註
普緒集團	633億	20,000	下調21%
萊坊	538億至697億	17,000至22,000	下調15%
美聯測量師行	712.04億	22,500	下調10%
泓亮諮詢及評估	316.46億	10,000	-

製表：記者 顏倫樂

## 上季港商地交投大跌

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 商業房地產數據分析機構 Real Capital Analytics (RCA) 昨日發表報告。根據外傳報道，第三季香港商業房地產交易額按年大跌32%，主要因6月份爆發的暴力衝突影響，境內投資者亦減少交易活動；期內亞太區交易活動也普遍放緩。

今年前九個月，內地、香港、日本、韓國的商業房地產交易額均呈下跌趨勢，而澳洲則持平。報告稱，儘管目前形勢不利，房地產仍然是投資者眼中具有吸引力的投資類別。隨著澳洲加入降息國家之列，日本即將推出更多量化寬鬆政策，房地產投資仍具有吸引力。

責任編輯：米春改 版面設計：歐鳳仙

## 工商資訊

### 特殊教育需要學生自我效能感研究分享會

承蒙社會福利署社會福利發展基金資助，仁濟醫院社會服務部青少年及幼兒服務聯同香港大學社會工作及社會行政學系及其團隊，於2017至2019年進行「『堅正人生』增強特殊教育需要學生自我效能感研究計劃」，以「認知行為治療」、「正念瑜伽」及「正向心理學」作為介入手法，協助有特殊教育需要的學生提升自我效能感和堅毅力。是項研究計劃已經順利完成，日前於香港大學百周年校園賽馬會教學樓舉行分享會。

仁濟醫院董事局總理何沅蔚致歡迎辭表示，仁濟醫院社會服務部由2009年開始，積極發展特教支援服務，至今已發展為一支成熟的支援隊伍，每年為不同區域的中小學提供到校支援服務。她感謝參與計劃的13



一眾出席嘉賓合照留念

間學校，象徵學校擔當了一個重要的協調角色，希望日後教育界會繼續支持本部的特教支援服務。

香港大學社會工作及社會行政學系黃富強在分享會上介紹計劃之研究方法及公佈研究成果。會上亦邀請了香港城市大學社會及行為科學系郭黎玉晶以及香港理工大學應用社會科學系代表暨正念瑜伽療法創始人黃耀光出席分享會。

### 沈慧林贈陀飛輪撐吳岱融開個唱

「港產陀飛輪」萬希泉創辦者沈慧林 (William) 一向人緣甚佳，他日前邀請藝人吳岱融到其公司參觀，欣賞古董音樂盒、木雕等收藏。當William知道吳岱融現正積極籌備12月中旬開個唱，便打算全力支持。

William說：「我們打算於演唱會加入抽獎環節，於演唱會現場由岱融哥即時抽出觀眾送陀飛輪。觀眾既可以欣賞精彩演出，又有機會獲得陀飛輪，必定令現場氣氛升溫。」

此外，吳岱融看了那麼多古董機械收藏品後表示：「萬希泉可以考慮投資開拍一部電視劇或微電影，以製作陀飛輪、音樂盒等工藝為背景，加入愛情、親情等元素，以優美、專業的手法拍一部作品，必定有很多觀眾感興趣。」



沈慧林(右)與吳岱融合照

## 2019 國際濟公文化節舉行

林東創辦的東井圓佛會、澳門德教會濟修閣、東井圓林東慈善基金和國際濟公文化協會，日前在香港舉行「2019 國際濟公文化節」系列活動。當中有獲華人廟宇委員會之華人慈善基金贊助的2019 全城德育發展計劃比賽頒獎典禮、尊師開筆禮和濟公聖誕祈福法等重點活動。活動邀請了10多個海外德教會團體專程來港參與。



全城德育發展計劃熱心參與學校與支持團體代表及出席評審合照

11月8日，主辦方在荃灣如心海景酒店暨會議中心舉行了2019 國際濟公文化節濟公百態展覽開幕儀式，大會邀請了天台濟公故居管理委員會原主任王明德來港主講濟公文化講座，並暢談濟公故事。

東井圓林東慈善基金多年來在港舉辦全城德育發展計劃，今年得到華人廟宇委員會華人慈善基金的贊助，主題為「傳承的力量：弘揚中華優秀傳統文化」學生比賽已於5至7月期間推行，相關活動有：濟公成道811周年晚宴暨2019 全城德育發展計劃比賽頒獎典禮、2019 全城德育發展計劃比賽獲獎作品展及2019 國際濟公文化節暨全城德育發展計劃尊師開筆禮等。

11月9日，為了在國際社會推廣「無我利他」的濟公



林東致辭

文化，今年主辦了挑戰「最大規模裝扮成濟公的聚會」健力士世界紀錄，活動邀請了立法會議員陳恒鑽及全國人大代表蔡素玉主禮，並由健力士世界紀錄官方專員核實及公佈結果。

國際濟公文化協會創辦人兼東井圓佛會會長林東致辭表示，該會成立20年來，本著「以國為主、以民為本、慈善報國」的宗旨，致力參與各地的宗教祈福、社會慈善和文化教育等公益活動，曾發動完成的慈善項目約60個，包括在內地20多個省縣市，向40多所學校捐建校舍、教學樓及教學設施，並在港澳、加拿大舉辦學界比賽、展覽、論壇和研討會，以至舉行大型飄色巡遊，推動中華文化和德育工作。