

# 東涌成焦點 映灣園月跌價14%

## 業主連番減價102萬 呎價跌至1.1萬

行政長官於10月10日發表施政報告落實「明日大嶼」政策，以及10月底港珠澳大橋通車，並未推動東涌樓價上升，反而跟隨整體大市下跌。東涌映灣園近日有急於移居台灣的業主，劈價102萬元或12.3%出售單位；同區東環更降價20%沽出，顯示東涌區樓價下調壓力有增無減。

中原地产陳旭明表示，映灣園錄得11座高層D室成交，實用面積648方呎，採3房間隔，業主已移居台灣，今年7月底放售單位，叫價830萬元，最近降價至750萬元，最終進一步減至728萬元沽出，合共減102萬元，呎價跌至11,235元。

資料顯示，於10月10日施政報告發表翌日，即有映灣園業主劈價出貨，為1座中層單位，實用面積470方呎，劈價12萬元以613萬元沽出，呎價13,043元為近半年最低價。換言之，相隔近一個月，呎價急降13.9%。

### 東環放盤1個月終減60萬

美聯物業張少勳表示，東涌東環2B座低層12室，2房間隔，向南享少海景，實用面積456方呎。原業主開價約660萬元，放盤近1個月，單位樓齡新且景觀不俗，吸引首置客上門睇樓，雙方議價後減



東涌映灣園上月僅錄得3宗個案，成交量急降67%。

價至600萬元成交，實用呎價約13,158元。

資料顯示，原業主於2015年10月以約530.26萬元購入上址，SSD鬆綁即沽。張少勳說，同類單位於數月前造價約750萬元，是次成交價回落20%。

### 得寶呎價穿1.4萬今年新低

消息說，九龍灣得寶花園H座低層5室，實用面積382方呎，兩房間隔，以532.8萬元成交，呎價13,948元，創屋苑今年新低價。今年1月，F座中層1室同面積，成交價577萬元，呎價仍要15,105元。

### 產業署標售10宿舍4個收回

另外，政府產業署昨日宣佈，於9月招標承購10個前政府宿舍，以逾2.85億元出售當中6個物業，其餘4個取消。取消之物業包括2個位於碧瑤灣、愉富大廈和碧林大廈連車位。

是次成功招標出售6個物業，包括3個位於薄扶林碧瑤灣單位連車位，成交價3,210萬至3,600萬元；大坑愉富大廈A座單位連車位，成交價4,690萬元；中半山麥當奴大廈單位，成交價6,231萬元；以及西半山寶城大廈單位，成交價7,380萬元。

# 碧桂園港首個樓盤 泓碧引入無人電動車

新房滯銷，內房企業在港逆市下推盤，不得不賣弄「噱頭」。碧桂園(2007)在港推出其首個住宅樓盤馬鞍山泓碧，計劃與百度合作引入無人駕駛電動車穿梭屋苑，接載住客往返各座與會所之間；而中國中冶旗下青龍頭逸璟·龍灣，推出一房面積261方呎，成為該區內最細單位。

### 獲售樓紙今月推售

碧桂園香港營銷總監周俊豪昨日表示，與宏安地產(1222)及中國建築合作的馬鞍山泓碧最快下周上載售樓書，爭取本月內發售，首張價單至少約110伙。他說，與百

度集團合作，計劃為泓碧引進可搭載8名乘客的無人駕駛電動車，穿梭於屋苑範圍內，免費接載住客往返各座與會所之間。

### 每輛115萬 待發牌

他說，每輛無人駕駛電動車價值約100萬元人民幣(約115.06萬港元)，仍有待向運輸署申請，並獲發牌後才可使用。泓碧預計2021年1月落成，樓花期長約26個月，提供547伙，包括13幢洋房。

### 中冶推蚊型盤261呎

另外，中國中冶旗下在港首個獨資住



周俊豪表示，無人駕駛自動車每輛約100萬元人民幣。 記者 梁悅琴 攝

宅發展項目，位處青山公路青龍頭段的逸璟·龍灣昨日上載售樓書，該盤由兩座大廈組成，提供198伙，關鍵日期為明年6月，樓花期長約7個月。資料顯示，該盤的單位實用面積由261至3,857方呎，最細單位為第1座1樓E室，實用面積只有261方呎，料為同區最細面積單位。

# 上月居屋成交180宗創新低

土地註冊處數據顯示，10月份全港僅錄180宗居屋二手買賣登記(包括第二市場及自由市場)，較9月份201宗按月再跌10%，連跌5個月，並創自1996年有紀錄以來新低；而期內成交總值共錄約9.34億元，較9月份的10.90億元，按月再減14%，創32個月新低。

利嘉閣陳海潮表示，政府推出五二折新居屋，吸引大批市民申請認購，導致二手居屋市場買賣兩閒。新一批居屋攬珠於11月底進行，相信11月份二手居屋買賣登記難以大幅反彈，預料約200宗水平。

### 宏景呎價跌穿9000

不過，仍有不少「白居二」客趁樓價回軟入市，鑽石山宏景花園未補價3房成交呎價跌穿9,000元，今年首見。

富誠地產潘祖兒表示，宏景花園1座極低層A室，實用面積584方呎，3房間隔，原先叫價530萬元，減價15萬元或3%，獲「白居二」客以515萬元(未補地價)承接，實用呎價8,818元，重返去年底水平。

### 公屋華明邨減價18%

公屋第二市場亦有減價個案，利嘉閣陳永強說，粉嶺公屋華明邨錄得富明樓低層5室，實用面積385方呎，2房間隔，原業主減價41萬元或18%後，於綠表市場以189萬元沽出，實用呎價4,909元。

## 財經短打

### 港大逾5億購翰林峰商場

土地註冊處資料，恒基地產(0012)旗下西營盤翰林峰基座商場部分以5.038億元易手，新買家為香港大學。市場人士估計，香港大學購入商場部分舖位，可能用作校外進修課室。

香港大學早有購入本港物業前科。2006年香港大學以5,000萬元購入荔枝角蘭秀道38至46號美孚新邨6期地下至3樓學校物業，總建築面積35,107方呎，另連一個約7,100方呎操場，由香港大學專業進修學院用作九龍西分校，直至今年中以3.24億元售予香港基督教播道會聯會，港大持貨12年賬面獲利2.74億元，升值5.48倍。

### 麻雀館大王兒子買嘉道理道豪宅

土地註冊處資料顯示，中信泰富旗下何文田豪宅嘉道理道123號地下單位，實用面積1,961方呎，另有767方呎花園，上月以9,880萬元易手，呎價5.038萬元，登記買家石炳祥(Shek Ping Cheung Daniel)，與香港瑞興麻雀館老闆石鑑輝兒子同名，料屬同一人。政府不再發出麻雀館經營牌照後，瑞興麻雀館成壟斷式經營，石鑑輝被稱為「香港麻雀館大王」。

### 黑石張利平料貿戰很快解決

黑石集團大中華區主席張利平昨日出席博鰲亞洲論壇時表示，中美貿易戰是插曲，雖然對市場影響很大，但相信很快會解決。他說，貿易戰需要兩國領導人智慧去應對，應對好可以避免衝突，不好的話對雙方經濟都有打擊。

# 中大工程副院長 7千萬買帝景園

土地註冊處資料顯示，中半山帝景園1座高層B室，實用面積1,794方呎，單

位連車位以7,000萬元沽出，呎價39,019元。資料顯示，登記買家為蘇文藻(So

Man Cho)，與澳博控股(0880)行政總裁蘇樹輝兒子、香港中文大學工程學院副院長(學生事務)蘇文藻教授同名，料為同一人。