荃灣新盤低價震撼 業主劈價抗衡

新界二手捱打 樓價回落3%

新界區大型新盤低價搶客，同區二手即時捱打，樓價插水，其中新界東樓價指數連跌兩周，累積回落3%，新界西亦同告下跌。新盤主導，二手業主惟有劈價抗衡，大埔太湖花園有單位低估價21萬元賣出，較同呎單位三個月前造價平50萬元；另炮台山富澤花園有三房戶劈價近百萬急售。

大公報記者 林惠芳

據中原城市領先指數CCL顯示，新界東樓價指數報166.56點，按周再跌0.07%，指數已連跌兩周，累計回落近3%。主攻上車屋苑的新界西也未能幸免，最新樓價指數報145.73點，按周只升0.14%，若與兩周前比較，出現約1.1%的跌幅。

九龍區破頂港島兩連升

市區住宅表現相對穩定，九龍區樓價指數報157.9點，創歷史新高，按周升0.52%，連升四周共4.08%。港島區則報170.3點，按周升0.19%，連升兩周共1.17%。市區升勢抵銷了新界兩區樓價回軟的影響，整體樓價仍錄微升，中原城市領先指數CCL報160.14點，按周回升0.19%，重上160點水平。

映灣園睇樓量減40%

事實上，荃灣區新盤以低價推出，震撼市場，令二手樓進一步轉趨靜局，尤以新界區首當其衝。中原地產統計，十大屋苑本周末只錄511組睇樓預約，按周減少9.6%，創五周新低。當中，「上車大熱」沙田第一城，睇樓量回落8.3%至55組，中原地產資深區域營業經理黎宗文表示，由於新界區新盤訂價吸引，供應量多，搶去市場注意力，沙田第一城本月暫時只有五宗買賣，交投量低迷。中原地產區域營業董事范偉康亦指，東涌映灣園本周末只錄六組睇樓預約，按周大跌40%，因全城期待新盤開賣，料東涌二手市況短期內難免靜局。

太湖花園低估價21萬沽

新盤主導大市，個別二手業主減價抗衡。中原地產分行經理梁智遠表示，大埔太湖花園3座低層D室，實用面積440方呎，兩房間隔，日前以548萬元獲用家承接，實用呎價12455元。據恒生銀行網上估價資料，此單位估值爲569萬元，即成交價低估值約21萬元。而翻查資料，同屋苑10座中層A室，面積相同，今年五月份以598萬元易手，實呎達13591元，撇除樓層景觀因素，今次單位造價平50萬元或8.4%。

▲炮台山富澤花園有三房戶劈價近百萬沽出

祥益地產高級區域經理黃慶德表示，屯門新屯門中心3座中層C室，實用面積462方呎，原業主叫價460萬元，減價20萬以440萬元賣出，實用呎價9524元。

炮台山業主減百萬沽

港島屋苑亦出現劈價。中原地產高級分區聯席董事林志達透露，炮台山富澤花園富嘉閣高層D室，實用面積661方呎，屬三房套間隔，享部分山景，原業主七月份叫價1180萬元，由於移民打算盡快賣樓，最終共減91萬元以1089萬元賣出，實用呎價16475元，較市價低3%。

另外，利嘉閣地產高級經理鮑允中透露，九龍灣淘大花園O座低層05室，實用面積356方呎，原業主放盤叫價528萬元，累減至503萬元剛賣出，減幅約4.7%，折合實用呎價14129元。

▲大埔太湖花園有兩房戶低估價賣出

財團斥逾三億 購廣德大廈17伙

【大公報訊】西營盤干諾道西一帶舊樓近期頻被收購，最新便有干諾道西92至93號廣德大廈，被財團斥近3.08億元，購入17個單位。

據土地註冊處資料顯示，該廈其中地下兩個舖位的成交價各約65萬元及55萬元，住宅單位售價約700萬至1300萬元不等，附近平台的單位更高達2900萬元。廣德大廈樓高10層，共有兩個地舖及18個住宅單位，樓齡約46年；有關財團已購入17伙，佔不可分割業權份數超過八成，然因樓齡未達50年或以上，故暫未能即時啓動申請強拍程序來統一業權。該財團繼續收購至逾九成業權，又或等物業樓齡逾50年後，才申請強拍。該廈地盤約4500方呎，土地規劃爲商業用途，可以地積比率15倍重建作商廈，可建樓面約6.7萬方呎。

大鴻輝近年不斷收購廣德大廈附近的舊樓，其中干諾道西96至103號舊樓，已爲其所有，另近期亦購入德輔道西99至101號舊樓共15個單位，佔業權逾八成。今次廣德大廈被數家海外公司名義收購，未知會否與大鴻輝有關。不過，因廣德大廈與大鴻輝所持的干諾道西舊樓之間，是由開源控股（01215）持有的晉逸海景精品酒店分隔開，所以，即使今次是被大鴻輝收購，也不能合併發展。

新世界標售光明臺136車位

此外，市場人士透露，由於近期車位價錢越炒越高，連持有大坑光明臺逾百個車位的新世界（00017）亦有意出售車位套現。該批車位共有136個，會以招標方式出售，下月20日截標，新世界意向價逾3億元。該物業現時車位的租金約2700元。

黃大仙唐樓銀主盤降價18%

【大公報訊】二手交投淡靜，銀主盤要減價招徠，連向來不乏上車客關注的市區唐樓也不能幸免。據悉，黃大仙成功樓一個銀主盤，放盤長達16個月後，近日終於獲買家以313萬元承接，比銀主開價低67萬元或接近18%。

世紀21富山地產聯席董事劉倩彤表示，上述銀主盤爲黃大仙雙鳳街58號成功樓低層單位，實用面積446方呎，採兩房間隔，單位座向東北，望開揚景觀。

銀主開價380萬元，放盤長達一年零四個月後，近日終以313萬元易手，比銀主叫價下調67萬元或17.6%，折合實用呎價7018元。

據了解，上址於2001年購入，當時作價67萬元，銀主現成功以313萬元沽出，單位16年升值逾3.6倍。

最新二手減價個案

成交單位	實用面積（平方呎）	叫價（萬元）	成交價（萬元）	減幅
黃大仙雙鳳街58號成功樓低層	446	380	313	17.6%
炮台山富澤花園富嘉閣高層D	661	1180	1089	7.7%
北角華誠洋樓中層B室	246	388	360	7.2%
九龍灣淘大花園O座低層05室	356	528	503	4.7%
屯門新屯門中心3座中層C室	462	460	440	4.3%

屯門南豐工業城改裝食肆拆售

【大公報訊】理想集團近期積極拆售旗下物業，繼早前拆售觀塘工廈後，系內屯門南豐工業城單位，已改裝爲美食廣場的食肆，命名爲The Food Icon食度，舖位連飲食牌照出售，首推15間，呎價2.2萬元起，最低消費369.6萬元。

理想集團行政總裁鄧健明表示，食度佔地1.1萬方呎改裝爲食度，上址附連飲食牌照，鐵定分拆出售，先推15間商舖，呎價2.2萬起，最低消費369.6萬元。舖位提供三年成交期，樓價25%於2018年7月前分段支付，餘額可於2020年繳清，將向買家回贈全數印花稅。暫時已有14間舖獲預留，其中有一個買家洽購五間舖。假設只租不買，租戶可於2018年7月入伙後免租兩年，每月付營業額12%作營運費，初步已有租戶洽租中。

▲理想集團邀得一班名人為食度宣傳

人稱家燕媽媽的藝人薛家燕，昨日現身撐場。家燕媽媽打算購入上址兩個舖位整餅，不過未知價錢，成交待落實。

▶何文田冠熹苑一伙開放式單位以三百四十二萬元易手

冠熹苑呎價升破1.6萬 膺九龍居屋王

【大公報訊】私人住宅樓價高企，個別用家轉投入場門檻較低的自由市場居屋，刺激居屋王不斷誕生。何文田冠熹苑一伙開放式單位，以呎價16056元易手，帶領九龍區居屋呎價首次衝破1.6萬元水平，膺九龍居屋王。

據土地註冊處資料顯示，冠熹苑中低層11室，實用面積213方呎，爲開放式間隔，早前以342萬元於自由市場（已補地價）賣出，實用呎價達16056元，不但創屋苑呎價新高，更貴絕九龍區已補地價居屋。原業主於2014年以250萬元連地價買入，趁三年SSD屆滿沽出，帳面獲利92萬元。

翻查資料，九龍區對上一宗呎價最貴居屋，同樣來自冠熹苑，爲高層09室，實用423方呎，今年初以672萬元連地價賣出，實呎15887元。至於全港呎價最貴的居屋是鰂魚涌康山花園，實呎紀錄達16682元。

屯門新圍苑實呎9726元破頂

屯門居屋亦升破頂。祥益地產高級客戶經理陳秀春表示，屯門新圍苑A座低層5室，實用面積401方呎，獲首置客以390萬元連地價購入，實呎9726元，創屋苑呎價新高。

另外，香港置業助理分區董事劉浩勤表示，將軍澳中心9座極高層E室，實用面積384方呎，兩房間隔，以647萬元售出，實用呎價16849元，平了屋苑最貴紀錄。

全·城滙收逾4000票超額20倍

愛炫美今先到先得賣80伙 兩房價下周加逾5%

【大公報訊】醞釀多日的荃灣雙盤大戰今日爆發，兩盤開火前繼續打口水戰。全·城滙收票狂熱停不了，市傳兩日累收逾4000票，超額20倍，發展商揚言將兩度加推提升戰鬥力。長實（01113）海之戀·愛炫美今日先到先得發售80伙，預告兩房下周加價逾5%。

華懋荃灣全·城滙低開15%叫好叫座，市傳前日收逾2500票，昨日暫收1500票，兩日累積逾4000票，超額20倍。華懋銷售部總監吳崇武非常滿意市場反應，指收票反應理想超乎預期，冀破同系將軍澳海翩滙收逾9200票紀錄。明日加推單位必多於191伙，不排除開賣前會發出三張價單。

華懋荃灣全·城滙爲荃灣今年最後一個大盤，代理爭相夥拍華懋「搵食」，中原地產爲該盤提供低息按揭。中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑指，中原爲該盤提供兩項低息按揭計劃，包括H（同業拆息）加1.28厘，實息1.7厘，封頂息率爲P（5.25厘）減3.1厘；以及另設首年定息1.75厘，其後H加1.38厘，封頂息率P減3厘，兩項計劃均獲1.6%現金回贈。

另外，買入全·城滙的80名投資者買家，將獲中原金融提供兩年收租保，總值26萬元。

中原地產荃灣及麗城區高級營業董事梁寶玲稱，公司入票者半數來自新界西，投資者佔40%。

荃灣大戰主角之一的長實，愛炫美今日正式開火發售80伙。長實地產投資董事郭子威表示，愛炫美今日首度發售全新第五座單位，兩房海景戶最低消費折實價772.9萬元，呎價14825元起。

郭續指，同區新盤反應理想，可見市場需求強，愛炫美尚餘單位有加價條件，最快下周落實加價，部分兩房戶加價空間料超過半成。

長實地產高級營業經理封海倫說，愛炫美開售反應踴躍，累售逾700多伙，尚餘600多伙待沽。

利嘉閣爲該盤提供換樓貸款，息口爲P（優惠利率5.25厘）減3厘，按揭爲期半年。

▶中原為全·城滙提供低息按揭

▲郭子威（左）稱，愛炫美第五座今日先到先得發售80伙

非洲海底椰標止咳露®
適應：寒咳、燥熱咳、傷風咳、老人咳、小兒諸般咳、白痰濃痰、喉嚨乾燥痛癢等症
功能：除痰火、清燥熱、潤喉順氣。
（注意）非洲海底椰標止咳露特效配劑藥甜效強，老幼咸宜
請依方單說明服用，功效神速。
嚴防影射假冒
購買正貨時請認明非洲海底椰標止咳露
經香港衛生署藥物註冊認可 註冊編號：HK49974
總代理：香港瑞昌藥業有限公司
香港上環禧利街十五號一樓
電話：2544 4859 傳真：2544 4248
東南亞總發行：聯福藥業（私人）有限公司
LUEN FOOK MEDICINE CO., (PTE) LTD. SINGAPORE