

# 新界二手狂劈 樓價倒退一年

## YOHO跌穿600萬 瓏門三房賣兩房價

全城二手劈價，新界成重災區。元朗指標YOHO TOWN樓價失守600萬元，兩房售近580萬元，創屋苑今年新低價，比樓上單位平近兩成；屯門瓏門三房戶亦跌至兩房價；另沙田居屋愉翠苑更跌穿9000元呎大關。跌勢加劇，將軍澳有業主持貨僅兩年賣樓，扣除辣稅後只賺20萬元離場。

大公報記者 林惠芳

元朗YOHO Town9座低層A室，實用422方呎，細兩房間隔，消息指上周以600萬元放售，昨日減多一口價以572.2萬元沽，樓價創今年新低，並重返去年11月水平，呎價13559元。翻查紀錄，樓上高數層A室於7月以710萬元易手，呎價16825元，相隔三個月，同戶型單位賣平137.8萬元，跌幅達19.4%。

屯門指標屋苑瓏門三房戶更跌至兩房價。消息稱，屋苑7座低層E室，實用567方呎，屬三房戶，原業主6月開價1100萬元，惟昨日劈至830萬易手，呎價僅14638元，較大型銀行估值平9%。

值得留意，同屋苑6座低層K室兩房戶，實用474方呎，9月以855萬元易手，前後約一個月，今次三房戶已跌至兩房價位，並重返今年1月水平。

### 愉翠苑失守9000元呎

骨牌效應下，屯門居屋跌勢更勁。置安居分行經理蘇永耀透露，屯門悅湖山莊15座高層F室，實用484方呎，累劈近130萬元，以420.8萬元沽出，呎價8694元創屋苑今年新低，比大型銀行估值544萬元平23%。翻查紀錄，今年1月初，該屋苑6座極低層同呎戶賣428萬元，高層比低層還要平7.2萬元。

## 西半山屋撻大訂今年最傷

【大公報訊】盈信控股（00015）西半山pokfulam peak92B號屋，今年1月透過招標連兩車位以2.71億元售出，唯交易於10月30日告吹，買家撻大訂離場，料是今年最大單撻訂。二手劈劈劈！東半山臺9號遺產貨狂劈近9球，以4100萬元易手，為區內近年劈得最誇張的成交。利嘉閣分行事務經理高偉鴻表示，東山臺9號一單位，實用面積約2603方呎，四房間隔，望山景。原叫價4980萬元連一車位放售，經議價後減價880萬元或逾17%，至4100萬元成交，呎價約15751元。

據了解，單位屬遺產貨，上手業主早於1964年4月，以約75萬元購入，繼承人於今年完成承繼手續後決定將單位出售，帳面獲利高達4025萬元，54年間物業升值逾53倍。上述為東山臺10月份唯一一宗二手成交，屋苑目前沒有其他放盤。

據美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，10月整體物業註冊量共錄5362宗（反映9月市況），較9月4799宗回升約11.7%，但仍為21個月次低。

謝

宗鄉教友世戚姻紳官

先夫郭炳湘府君 主懷安息

於昨（一）日在聖約翰座堂舉行安息禮拜

誼親臨參加 尊承

歿存均感 惠賜厚賻 高誼隆情 謹此鳴

妻郭李天穎

孝男基俊

孝女蕙珊

暨眾親屬 謹叩



▲屯門指標屋苑瓏門有三房戶以兩房價易手

近日二手矚目劈價成交			
單位	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
屯門瓏門7座低層E室	830	14638	樓價重返今年1月水平
元朗YOHO Town9座低層A室	572.2	13559	樓價重返去年11月水平
屯門悅湖山莊15座高層F室	420.8	8694	屋苑今年樓價新低
將軍澳廣場1座低層E室	630	15217	比同類低層戶7月造價平10%
沙田愉翠苑愉能閣低層02室	440*	8478	屋苑2017年5月後首次跌穿9000元呎
青衣長安邨安濤樓中層05室	185*	5055	屋苑2016年12月以來新低價
註：*綠表，未補地價			

## 尚悅·嶺下周一開賣152伙

【大公報訊】新界西北新盤戰愈演愈熾，恒地（00016）元朗尚悅·嶺原價加推51伙，折實平均呎價15569元，較首批16372元略低約5%，鐵定周一（5日）首輪開賣152伙，60伙折實價不足400萬元。恒基物業代理營業（一）部總經理林

達民指出，尚悅·嶺原價加推次批價單51伙，平均呎價16051元，定價344.8萬至425.4萬元，呎價14663至19036元，繼續提供即供3%折扣。項目同時上載銷售安排，落實周一晚推出兩批共152伙，面積195至370方呎，60伙折實價低於400萬元，總市值逾6.7億元，周日晚截票，暫時收逾300票。

### 60伙折實價低於400萬

尚悅·嶺今批加推單位折實平均呎價15569元，較首批16372元賣平約5%，主要今批較多低層單位，並非減價。兩批單位相比，今批1座16樓K室實用195方呎，定價344.8萬元，呎價17682元；首批對落一層的同座15樓同室，面積相同，定價343.2萬元，呎價17600元，實際屬原價加推。美聯住宅部行政總裁布少明透露，該行將向尚悅·嶺首3名買家贈送總值9.9萬元智能家居套餐優惠。

### 弦海有加價空間

新界西北大戰主角之一的莊莊中國（00298）屯門弦海，其董事總經理莊家彬表示，項目累售74伙，套現約3億元，平



▲林達民（右二）稱，尚悅·嶺屬原價加推。旁為美聯物業董事陳光裕（左一）、美聯住宅部行政總裁布少明（左二）及美聯董事張子存。大公報記者梁穎賢攝

## 樓市淡代理牌反增 上月八人爭一客

【大公報訊】樓市近月呈逆轉趨勢，主要代理行開始「節衣縮食」，地產代理數目卻有增無減。據地產代理監管局最新統計顯示，截至上月底，地產代理個人牌照衝破4萬大關，按月添174個。地監局資料顯示，地產代理無論是個人牌照、公司牌照及營業詳情說明書的數量，上月均繼續創新高。其中個人牌照（所謂的E牌），按月再增154個，達18334個，連升11個月，營業員牌照增20個至21674個；兩者合共40008個個人牌照，按月上升約0.4%，且是連升8個月。

### 註冊量跌穿2000宗

上月代理公司牌照有3775個，按月添35個，連升10個月；營業詳情說明書數字亦有7087份，按月多37份，反映代理店舖的數量繼續增加。

今年地產代理牌照數量（單位：個）					
截數日	營業員牌	地產代理(個人)牌	個人牌總和	公司牌	營業詳情說明書(份)
10月31日	21674	18334	40008	3775	7087
9月30日	21654	18180	39834	3740	7050
8月31日	21450	18141	39591	3736	7048
7月31日	21477	18100	39577	3720	7006
6月30日	21262	18036	39298	3709	6976
5月31日	21268	17915	39183	3679	6930
4月30日	21035	17873	38908	3644	6888
3月31日	20933	17754	38687	3624	6849
2月28日	20852	17687	38539	3613	6851
1月31日	20933	17619	38552	3601	6826



## 未補價居屋交投新低

【大公報訊】記者林惠芳報道：政府五二折新居屋搶盡焦點，二手居屋打入冷宮。據房委會最新資料顯示，今年10月份全港公屋及居屋暫錄45宗第二市場（綠表、未補地價）買賣，按月減少逾30%。同時，公屋造價愈劈愈殘，青衣長安邨連錄兩宗低價交易，樓價創近兩年低位。

據房委會資料，今年10月份全港暫錄45宗第二市場成交，比9月至月的65宗減少31%，打破了1998年8月錄得的48宗紀錄，創歷史新低，若與今年5月份高位187宗比較，明顯回落約76%。不過，上述只屬臨時數字，由於新一批白居二於10月底開始投入市場，稍後數字或有所增加。

同時，青衣長安邨連錄兩宗大減價，樓價及呎價分別跌至逾一年低位。其中，長安邨安濤樓低層23室，實用443方呎，早前透過第二市場（未補價）以220萬元易手，實用呎價4966元，為屋苑2017年6月份以來首次失守5000元呎。其次，長安邨安濤樓中層05室，實用366方呎，10月以185萬元透過第二市場沽出，創屋苑2016年12月以後新低價，折合實用呎價5055元。



▲公屋及居屋綠表成交量低位徘徊

均成交呎價約1.5萬元，擬引入優惠，加推單位料具加價空間。

中原地产資深營業董事方啓明預計，項目入伙後呎租可達45元，租金回報約3厘，年內經該行買入該盤的買家，將獲贈2年收租保優惠，名額20個，總值3.92萬元。

此外，新地（00016）副董事總經理雷霆日前開腔稱，旗下樓盤沒有減價空間，系內新盤隨即大幅加價。一手銷售資訊網資料，九龍站天璽修訂價單，將天璽75樓A至D室4伙定價瘋狂勁加45%至48%。其中實用面積1422方呎的D室加48%最癲，定價由2015年3月的6654.8萬元，加至9849.1萬元，呎價69262元。

另外3伙的加幅約45%，其中實用面積1469方呎的A室，由舊價8079.2萬元加至1.17149億元，加價3635.7萬元。銷售安排4伙下周一發售。

不過，近兩個月的物業成交卻持續萎縮，美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，綜合土地註冊處資料，上月包括整體工商住物業買賣註冊登記量，只有5362宗，雖較9月增加約11.7%，然仍是21個月次低水平。由於註冊登記時間與簽署買賣合約在時間上存在差距，登記數字主要反映9月市況，他估計上月的登記量跌破5000宗。

據Q房網香港數據研究中心統計，上月份二手住宅註冊量跌穿2000宗水平，僅約1950宗，為2016年2月至今的新低，較9月份的2300宗再減15.2%。反而上月一手住宅註冊登記量達2350宗，為近三年來首見。

如按美聯的推算，即上月是每8名代理爭一宗物業買賣。

此外，中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該行上月住宅部佣金收入約1.85億元，是2016年2月後新低。他相信當本月中新居屋公布抽籤結果後，將會釋放大量購買力，回流至私樓市場，料本月樓市交投將會回升。不過，正處金融市場風雨飄搖，外圍政經環境不穩，中美貿易戰及股市急瀉，衝擊市場信心，影響已蔓延樓市。

