

太古城呎價秣至萬六同區最平

指標屋苑大跌價 業界：二手恐再調整

樓價低處未算低，鯽魚涌太古城三房跌至兩房價，僅以1180萬元沽，比年初價位回落兩成，呎價低見1.6萬元平過同區二手樓。其他屋苑亦紛紛秣至今年新低，包括屯門萬寶大廈低見300萬元；沙田銀禧花園失守六球。業內人士指，一直被視為樓市寒暑表的太古城優質貨也要劈價，骨牌效應下，其餘屋苑樓價難免再向下調整。

大公報記者 林惠芳

太古城本月首宗成交即劈穿關鍵位，美聯高級分區營業經理吳肇基透露，單位是高安閣中層B室，實用面積701方呎，三房間隔，八月份以1550萬元放盤，累減370萬剛以1180萬元易手，低市價逾兩成，呎價僅16833元。

銀禧今年首次失守「六球」

翻查紀錄，太古城的廬山閣中層兩房戶，上月造價也要1240萬元，呎價達2.1萬元，今次三房樓價平過兩房戶，震驚市場。若參考同面積單位，如高安閣極低層C室，今年八月造價1380萬元；同座中層C室今年三月造價1500萬元，今次樓價比年初還要平320萬或21%。

太古城今次三房呎價劈至1.68萬元，較同區二手低一截，如康怡花園N座高層兩房戶，上月以呎價1.82萬元易手；同區南豐新邨十月未錄買賣，九月則錄八座中層兩房戶以呎價18670元易手。業內人士指，連太古城優質貨也秣價，骨牌效應下，同區以至其他二手屋苑樓價勢再向下調整。

樓價愈跌愈頻，上車盤低價成交此起彼落。消息指，沙田銀禧花園四座低層B室，實用面積498方呎，叫價610萬元，減至595萬元易手，為屋苑樓價今年首次失守「六球」，呎價僅11948元。據資料，樓下低一層的C室，面積相同，今年八月造價達688萬元，現相隔約三個月，同類單位秣價93萬或13.5%。

萬寶263呎房高位回落24%

上半年瘋升的迷你戶，升得急亦跌得快，屯門「上車三寶」之一的萬寶大廈，消息指出，該座低層F室，實用面積263方呎，九月以390萬元放售，累計降價達90萬元，終獲買家以300萬元承接，創屋苑今年

新低價，呎價11407元。翻查紀錄，該廈中層同呎戶五月造價高見395萬元，今次較高位回落24%。

居屋身價急速滑落，馬鞍山錦英苑自由市場呎價不足一萬元。世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，錦英苑A座中層04室，實用面積645方呎，屬大三房型戶，剛以600萬元連地價沽，呎價僅9302元。同屋苑C座低層同呎戶，今年五月以670萬元連地價易手，相隔僅半年，今次中層戶賣平70萬元。

迎海年初至今累減23%沽

新晉屋苑業主亦讓步。利嘉閣首席聯席董事楊震霆表示，馬鞍山迎海一期一座12樓C室，實用面積790方呎，屬特色樓層的兩房戶型，年初以1350萬元放盤，輾轉減至1038萬元賣出，累計減幅達23%，呎價13139元。

尚悅·嶺首輪售逾半 大手客無影

【大公報訊】記者林志光報道：元朗尚悅，嶺在過去一周的股市驚濤駭浪中完成認購登記，昨晚正式進行首輪揀樓，雖則樓市開始逆轉，該盤到場揀樓的準買家也只近90組客，揀樓比率高近九成下，全晚逾150個可售單位，都能售出逾半，算是近月來稍有起色的樓盤。

尚悅·嶺由恒地（00012）及新世界（00017）合作發展，發展商約兩周前公布首批101伙的平均實用面積呎價近1.6萬元，之後第二批51伙更超過1.6萬元，呎價較市價高出最少一成。樓盤雖有超過一個星期的認購登記，其間同期開售的新盤反應一般，加上近日股市大起大落，據了解，終致登記量未算踴躍，僅錄約450票。昨晚到場等候抽籤揀樓的準買家，也不足90組客，而且，認購兩伙或以上的大手客亦不見蹤影。

由於該盤一房單位僅300多萬至500萬元以內，較受買家歡迎，昨晚揀樓時，此類單位銷售速度也較快，反而曾一度是上車客首選的開放式單位，今次卻見滯銷。該盤昨日發售的152個單位，只約個半小時，市場指共售約80伙，即約佔53%，到場的準買家，揀樓比率近九成。與之前數個高價推售的新盤如元朗朗城滙、屯門弦海及油塘海傲灣，首輪銷情只是各約40%、36%及24%，尚悅·嶺算是不俗。

滙豐三號洋房售逾1.74億

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑相信，金融市場波動，股市大起大落和加息等均導致樓市放緩，大手客明顯減少，然細單位應仍然有剛性需求，發展商提供八成半的備用按揭，也有助首期緊絀的買家上車。美聯物業住宅部行政總裁

布少明表示，中美貿易戰的角力，加上近期股市波動極大，令不少準買家入市時更趨審慎，整體交投會持續放緩，估計本月新盤及二手成交量各只約1500宗及1700宗。

此外，永泰地產（00369）與萬泰合作發展的沙田九肚溪澧，昨日再以招標方式售出兩幢洋房，套現約2.216億元；其中實用面積達4429方呎的三號洋房，成交價逾1.74億元，呎價3.93萬元。該盤暫累售八個單位，套現逾5.4億元。

朗城滙錄七宗撻訂個案

另據一手住宅成交紀錄冊顯示，朗城滙昨日出現七宗撻訂個案，以單位成交價約557.85萬至1338.64萬元，及被發展商沒收樓價5%計，即被殺訂共近320萬元。而屯門上源昨日再添一宗撻訂個案。

恒地（00012）夥新世界（00017）合作的元朗尚悅·嶺，毗鄰元朗市中心與十八鄉自然綠地，提供504伙，開放式至兩房戶型，實用面積由174方呎至381方呎，切合不同需要。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

尚悅·嶺的住宅單位設計以實用簡約為本，地台、牆身、開放式廚房以至浴室，皆選用富有紋理的建材或裝飾物料，並以深淺色物料相互對比，令生活空間既舒適自然又具質感。開放式廚房更配備丹麥B&O Beoplay P2便攜式藍牙揚聲器，內置麥克風，並可連接智能手機或平板電腦，方便接聽來電或享受高品質音樂。

開放式廚房 空間更靈活

同時，各住宅單位附設一系列國際品牌廚房家電及浴室設備，美觀與實用兼備。另外，各住宅單位大門均設有韓國Samsung電子門鎖，盡顯矜貴不凡。

發展商提供兩個無改動示範單位，分別為第一座26樓A單位（兩房間隔）及第一座26樓B單位（一房間隔）。項目在前期策劃時，兩個無改動示範單位均四正開揚，層與層之間高度約3.15米（約10呎4吋），並採用開放式廚房設計，讓室內空間靈活多變。

先睇第一座26樓A室的兩房無改動示範單位，實用面積378方呎，客飯廳呈長方形，實用非常。客飯廳連接約22方呎露台，配合落地玻璃窗，令室內採光倍增。兩個睡房與客廳以橫向排列，坐擁相同方向的翠綠景色。主人睡房採用「L」形角窗，專享超廣角景觀，並且連接工作平台，與窗戶形成對流，增強通風。主人睡房更已預留衣櫃位，設計別具心思。單位備有開放式廚房，讓住戶可以更加



▲開放式廚房設備齊全

善用室內空間，營造舒適家居。

設萬三呎園林 室外泳池

再睇第一座26樓B室一房無改動示範單位，實用面積279方呎，布局呈正方形，客飯廳連接約22平方呎露台，同樣設有落地玻璃窗，一室明亮開揚。主人睡房設計寬敞，提供更多儲物及可用空間。開放式廚房的廚櫃以柔和的木紋色面板櫃門，配搭深色枱面，巧妙營造色彩對比，格調高雅。廚櫃每吋空間更經巧思設計，美觀與實用兼備。浴室方面，鏡櫃及洗手盆櫃採用豐富木質色調，同時配備儲物位置，增添空間之餘，散發脫俗品味。

住客會所提供1.3萬方呎園林及室外面積，破格地引入飛輪健身單車，可與拍檔比賽；另設有25米室外泳池及宴會廳等。



▲玄關



▲客廳



▲浴室



▲太古城一直被視為樓市寒暑表 大公報記者林惠芳攝

最新矚目二手低價成交			
成交單位	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
鯽魚涌太古城高安閣中層B室	1180	16833	低市價最少兩成
尖沙咀港景峰3座低層B室銀主盤	1600	21333	屋苑今年呎價新低
沙田銀禧花園4座低層B室	595	11948	屋苑今年首次跌穿600萬元
馬鞍山錦英苑A座中層04室	600	9302	比低層戶半年前造價平70萬元
九龍站天璽日鑽璽極高層D室	約3600	約39700	比銀行估價平18%

大公報記者林惠芳製表

滙豐狼劈港景峯銀主近三球

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛急速滑落，有大型銀行選擇減價沽售市區銀主盤。尖沙咀指標豪宅屋苑之一的港景峯，有銀主盤累計劈價至1600萬元易手，呎售2.1萬屬屋苑今年新低，較估價更平近兩成。

市場消息透露，該銀主盤為港景峯三座低層B室，實用面積750方呎，屬三房間隔，銀主滙豐銀行去年底以1880萬元市價放售，唯一直乏人問津，近月減至1720萬元，最終進一步劈至1600萬元易手，累計減價共280萬元，實用呎價21333元創屋苑今年新低。

據銀行網上估價資料，單位估值達

1856萬元，即成交價比估值低14%。值得留意，同座中高層B室，實用面積780方呎，今年四月成交價2068萬元，實用呎價26513元，撇開樓層景觀因素，呎價回落約19.5%。

據土地註冊處資料顯示，銀主盤原業主於2012年以1130萬元買入單位，曾有多次加按紀錄。

同時，九龍站豪宅天璽日鑽璽極高層D室，實用面積906方呎，三房間隔，望樓景，原業主早於三年前放售，叫價4700萬元，消息指單位剛減價至約3600萬元沽出，實用呎價約3.9萬元，比銀行網上估值約4376萬元低出約776萬元或18%。

單位類型174呎起 開放式至兩房迎不同需要

尚悅·嶺遊走市中心與自然綠地

尚悅·嶺小檔案

地址：大棠路99A號

座數：2座 伙數：504伙

首張價單：101伙

實用面積：195–370方呎（開放式至兩房）

定價：327.5萬–632.2萬元（折實317.7萬–613.2萬元）

呎價：14862元–18108元（折實14416元–17565元）

平均呎價：16372元（折實15881元）

銷售安排：昨晚推售152伙

示範單位地址：尖沙咀美麗華商場

每呎管理費：約4.7元

預計關鍵日期：2020年9月30日

物業網址：www.reachsummit.com.hk

交樓標準

廚房

- Mia Cucina雙爐頭黑氣煮食爐（第1座所有M單位除外）、Siemens電磁爐（只適用於第1座所有M單位）、微波爐、嵌入式雪櫃、洗衣乾衣機及抽油煙機

浴室

- Duravit座廁及洗手盆、Hansgrohe洗手盆龍頭及花灑套裝、TGC煤氣熱水爐