

二手續尋底 麗港城勁劈30% 呎價僅1.06萬 平過新界居屋

觀塘凱滙低開炸蒜二手，成交價、量山泥傾瀉式暴跌，周邊屋苑慘淪重災區。市場消息指出，同區麗港城跌落深淵，兩房連環破底，一伙「甩皮甩骨」的銀主盤，剛大劈至550萬元或近30%易手，呎價僅1.06萬元平過新界居屋，較同類市價8球慘跌逾30%。

大公報記者 梁穎賢

市場消息指出，麗港城35座低層G室，實用面積517方呎，兩房間隔，淪為銀主盤兼樓契不齊，銀主曾於今年7月曾委託拍賣行拍賣，開價690萬元，已低於較當時市價800萬元，仍然無人吼。銀主及至8月將單位公開放售，開價780萬元，惟單位內櫥殘裝兼衛生環境惡劣，繼續拍烏蠅，銀主唯一劈再劈減至550萬元，呎價10638元，最終累減近三成始脫手。

土地註冊處顯示，原業主2004年以185萬元買入，同年向銀行借一按，至2014年時單位一度以468萬元易手，惟遭買家悔約，原業主翌年起再向多家財團貸款，今年8月申請破產，持貨14年，單位帳面升值365萬元或1.97倍。

屋苑兩房連環破底，7座中層G室兩房戶上月已失守700萬元，成交價660萬元，呎價1.27萬元，上述單位再低110萬元或17%，比較同類市價800萬元，上述成交價更低250萬元或31%。

峻瀝三年半近平手沽

鄰近凱滙的將軍澳二手同樣慘烈，連日遭冷待不狠劈無人吼。美聯分行營業經理林志堅表示，峻瀝2期3座低層B室，實用757方呎，三房套房間隔。業主2015年6月704.9萬元一手買入後用作收租，但見樓市走下坡，於是想止賺離場，上月放盤810萬元，惟面對凱滙搶客的迎頭痛擊，二手雪上加霜，業主終向現實低頭，減至768萬元易手，呎價10145元，雙雙創下屋苑三房二手歷史新低。業主持貨3年帳面獲利63.1萬或

二手市場昨日焦點成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價	備註
觀塘麗港城35座低層G室	517	550	10638	低市價30%，呎價平過新界樓
青衣翠怡花園11座中層E室	495	649	13111	呎價今年新低
將軍澳峻瀝2期3座低層B室	757	768	10145	呎價及成交價同創屋苑三房二手新低
小欖浪濤灣2座中層D室	616	669.8	10873	放盤3個月劈一球

8.9%，如扣除使費，實際只賺約4%。
中原地產青衣翠怡花園第一分行高級分行經理練玉群表示，青衣翠怡花園11座中層E室，實用面積495方呎，三房間隔，原叫價780萬元，由於移民急讓，只好劈價131萬元或17%沽649萬元，呎價13111元創屋苑今年新低。原業主2012年9月以383.8萬元買入，持貨6年，帳面獲利265.2萬元或69%。
晉誠地產董事胡卓輝表示，小欖青山公路浪濤灣2座中層D室，實用面積616方呎，連車位沽669.8萬元，呎價

10873元，3房套間隔，業主急於移民，放盤近3個月減價100萬成交。車位約值70萬元。

租金續探底。市場消息指出，天水圍嘉湖山莊賞湖居5座極高層E室，實用面積448方呎，兩房間隔，今年8月放盤啞價580萬元，唯一直無人問津，不幸撞正跌市，業主不賤賣，其後租售同步，叫租1.1萬元，放盤兩月終以8000元出租（不包約800元管理費），比市價約1.1萬元低兩成。有指同層有凶宅，故令單位吸引力大打折扣。

啓德4號地首三標80億起

【大公報訊】會德豐地產財團上月痛失前啓德跑道第二幅住宅地，該地的第二標價達83.39億元，與高銀集團的逾89億元奪標價，相差僅約只不足5.7億元。

地政總署公布啓德4B區4號地盤所有入標價，除高銀的近89.07億元奪標價外，第二及第三標的標價各為83.39億元及80.51億元，略低約6.4%及9.6%。而最低標價為41.8億元，較奪標價低約53%。今次4號地第

二標呎價同樣約1.45萬，可惜被高銀以更進取價錢截糊。政府已公布3號及4號地的全數入標價，相信可成為本周五截標的2號地的重要參考指標，估計每呎樓面地價約1.5萬元，即約值89至90億元。

大角咀舊樓申請強拍

此外，市傳由宏安地產（01243）於今年初收購

的大角咀洋松街50至62號一列舊樓，有關財團剛向土地審裁處提交兩份強拍申請文件，分別涉及洋松街50至52號舊樓（前者），和洋松街56至60號及菩提街6至8號舊樓（後者）。根據文件顯示，該財團已持有前者90%業權，估值約8927萬元；另持有後者逾87%業權，估值約3.0164億元。而該財團收購洋松街50至62號舊樓業權，共涉資近5億元。



▲信置營業部聯席董事田兆源(右)稱，凱滙2期首批208伙屬原價推出。旁為營業部助理總經理朱美儀

凱滙加推加價 周日售338伙

【大公報訊】信置（00083）旗下觀塘凱滙1期大賣後，即展開2期攻勢，繼前晚首度推出2期208伙後，昨晚再下一城加推130伙高層單位，溫和加價1%至1.25%，折實平均呎價18988元，較上一批賣貴5%，即晚上載銷售安排，周日發售338伙。

昨收逾900票超額1.7倍

凱滙食盡購買力，1期推出的871伙於兩個銷售日閃電沽清，接力推出戶型同樣多元化的2期，昨晚再加推130伙，最低入場價為3座15樓G，實用面積380方呎1房，折實價730.28萬元，呎價19218元，最高售價為5座29樓A室3房戶型，962方呎，折實價1857.83萬元，呎價19312元，折實平均呎價18988元，較2期首批18008元賣貴5%，因應今批屬高層景觀更佳單位，實際加幅約1至1.25%，連同前晚推出的208伙，總數338伙安排周日發售。市場消息指，項目昨日重新收票，截至8時，即日收逾900票，超額1.7倍。

信置營業部聯席董事田兆源表示，凱滙第2期前晚首推的208伙，因應景觀與1期有別，不能直接比較價錢，原則上屬原價推出，並於昨日重新收票。他續指，第1期搶清的871伙，平均呎價約1.84萬元，有20組買家買入2伙，不乏大家庭客戶，用家佔約八成。

凱滙引爆全城購買力，鄰近新盤起勢出招撈漏網之魚。南豐將軍澳日出康城第6期LP6，早前已推出額外折扣1%搶客，昨日再夥4大代理加碼推出聖誕大禮，即日至明年1月7日，透過四行買入該盤，可獲贈雙人來回機票，1房戶送價值1萬元雙人日本來回機票、2房戶送價值雙人來回澳洲機票、3及4房戶送價值3萬元雙人來回歐洲機票，合共12個名額，總值逾20萬元。項目自9月開售至今累售1544伙，套現逾110億元。

熱烈慶祝

澳門特別行政區成立十九周年

澳門博彩控股有限公司

致意





澳門博彩控股有限公司
SJM HOLDINGS LIMITED
http://www.sjmholdings.com