

綠表2房首越七球 東濤苑售730萬冠全港

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手居屋交投隨大市萎縮，但挾高成數按揭優勢，個別單位仍獲買家高追。筲箕灣東濤苑一伙兩房海景戶，獲公屋客以730萬元購入，為全港綠表居屋兩房單位首破700萬元大關，更帶領本港綠表居屋首次衝破1.4萬元呎。

中原地产副區域營業經理黎百祥表示，上述單位為東濤苑D座中層04室，實用面積516方呎，屬於日字廳兩房間隔，可享海景，原業主於今年初放盤，居二市場（綠表、未補地價）索價企硬750萬元，惟近月有感交投淡靜，市場充斥觀望氣氛，終接受輕微議價，並獲買家以730萬元承接自住，折合實用呎價14147元。

據了解，新買家是同區公屋家庭，目標是購入港島東區樓齡較新的臨海優質居屋，見東濤苑鄰近港鐵站，加上單位享海景，遂透過綠表身份入市。黎說，目前東濤苑同面積綠表暫無放盤，3房綠表盤源不足四伙，實用面積約550餘方呎的單位，綠表叫價由780萬元起。

翻查紀錄，本港對上一宗呎

價最貴的綠表居屋，屬筲箕灣東旭苑A座高層04室，實用面積650方呎，今年7月上旬以900萬元易手，實用呎價13846元，相隔不足一個月，呎價紀錄已被改寫，今次東濤苑把舊紀錄推高2.2%。

值得留意，今次成交更屬本港綠表居屋2房戶首次升穿「七球」，較青衣綠悠雅苑543方呎2房戶於6月創下的688萬元舊紀錄，高出42萬或6.1%。

若把東濤苑與新居屋定價比較，今年新居屋定價最貴單位來自何文田冠德苑，定價529萬元，

本港五大呎價最貴綠表居屋

屋苑名稱	實用面積	成交價	實用呎價
筲箕灣東濤苑D座中層04室	516方呎	730.0萬元	14147元
筲箕灣東旭苑A座高層04室	650方呎	900.0萬元	13846元
旺角富榮花園9座高層J室	484方呎	670.0萬元	13843元
筲箕灣東旭苑C座高層05室	650方呎	893.0萬元	13738元
旺角富榮花園6座低層D室	592方呎	812.6萬元	13726元

大公報記者林惠芳製表


項目最大單位面積568方呎，即今年7月份公屋及居屋第二市場暫錄70宗買賣成交，比六月同期79宗減少9宗或11%，成交量已經連跌4個月。



▲筲箕灣東濤苑帶領本港綠表居屋2房戶首次升穿700萬元

嘉湖3房險守545萬 麗港城710萬沽低價10%

減息利好難敵暴力衝擊 二手樓頻劈價



美國減息

受連串暴力事件折騰，二手樓市幾乎癱瘓，美國10年來首次減息，小業主反而趁機減價甩貨，觀塘麗港城有2房戶僅以710萬元賣出，低市價10%，比2個月前造價平逾120萬元；天水圍嘉湖山莊3房險守545萬元創近4個月低位，連將軍澳及馬鞍山新樓也錄劈價成交。地產界人士分析稱，今次減息對樓市短線難起作用，因為準買家及業主更關注的是連串暴力事件對後市的影響。

大公報記者 林惠芳

一如市場預期，美國議息後調低息率四分一厘，為二手閘局帶來曙光，部分小業主把握機會沽貨。中原地产分區營業經理洪金興表示，麗港城24座低層F室，實用面積517方呎，採2房間隔，望開揚景致，原業主一度開價800萬元，惟近月市場交投淡靜，遂於美國公布議息結果前夕，率先減價至710萬元賣出，造價低市價約10%，實用呎價13733元。

PARKSIDE高層價平過低層

翻查資料，麗港城11座低層F室，實用面積同是517方呎，今年5月中旬、即暴亂事件發生前以832萬元賣出，相隔兩個月，如今同類兩房戶跌價122萬，跌幅達14.7%。

天水圍嘉湖山莊3房戶險守545萬元。祥益地產分行經理謝利官表示，雖然美國減息，但準買家入市意欲未有明顯提升，普遍業主仍願意增加議價空間，甚至趁減息消息出貨，包括嘉湖山莊麗湖居1座低層D室，實用面積547方呎，細3房間隔，賣方曾經叫價600萬元，近日減至545.8萬元沽出，實用呎價9978元，為屋苑再次失守1萬元呎，屬屋苑3房戶今年4月上旬以來樓價新低。

將軍澳新樓業主也減價沽樓套現。利嘉閣地產分行經理黃金欽表示，將軍澳THE PARKSIDE 2A座中高層B室，實用面積398方呎，屬1房戶，近日減價至735萬元成交，實用呎價18467元，比樓上高層B室同呎呎上上周造價平30萬元。

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，馬鞍山觀瀾雅軒3座低層A室，實用面積1113方呎，連車位，原業主叫價1750萬

元，新近下調至1633萬元連車位售出，實用呎價14672元，比大型銀行網上估值平47萬或2.8%。同區入伙約3年的馬鞍山迎海四期也有業主減價沽貨，單位是7座低層D室，實用面積496方呎，由828萬元減至812萬元賣出，實用呎價16371元。

展望後市走勢，利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，美國減息對本地樓市的短期影響不大，因市場早有預期，美國減息只釋放本地較長期維持低息環境的訊息，對長線樓市有利好作用，但短線不會促使更多準買家入市，因為近日準買家及業主更關注的是連串暴力衝擊事件，比減息更直接影響他們入市的情緒及決定。

業界：買家更關注衝擊影響

中原地产亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，本港私人住宅樓價指數連升5個月後首次回落之際，美國公布減息四分一厘，樓市好壞消息參半。因本港銀行競爭激烈，不排除有大型銀行趁此機會輕微減息搶按揭生意，加上新居屋抽籤結果於月內公布，向隅購買力料陸續流入私樓，相信8月一手成交可達2000宗，他對2019年樓市依然樂觀，預料現時至年底二手樓價錄3%至5%升幅。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，雖然預期本港今次未必會跟隨減息，但香港低息環境將進一步延長，對樓市起支持作用，加上近期有部分業主擴闊議價空間，料八月份住宅交投量有望回升。

地產界就美國聯儲局減息回應

利嘉閣地產研究部主管陳海潮	減息短期內不會刺激準買家入市，因為連串暴力衝擊事件更直接影響買家入市及決定
中原地产住宅部總裁陳永傑	樓市好壞消息參半，對2019年樓市依然樂觀，料現時至年底二手樓價錄3%至5%升幅
美聯住宅部行政總裁布少明	低息環境進一步延長，對樓市起支持作用，料八月份住宅交投量可望回升
嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇	減息消息對樓市有正面影響，因低息環境持續，或可對最近較弱的市場氣氛起推動作用

大公報記者林惠芳製表



最新二手市場減價成交

成交單位	實用面積	開價	成交價	減幅
觀塘麗港城24座低層F室	517方呎	800萬元	710.0萬元	11.3%
天水圍嘉湖山莊麗湖居1座低層D室	547方呎	600萬元	545.8萬元	9.0%
將軍澳THE PARKSIDE 2A座中高層B室	398方呎	770萬元	735.0萬元	4.5%
馬鞍山觀瀾雅軒3座低層A室連車位	1113方呎	1750萬元	1633.0萬元	6.7%
馬鞍山迎海四期7座低層D室	496方呎	828萬元	812.0萬元	1.9%

大公報記者林惠芳製表

▲觀塘麗港城有兩房戶僅以710萬元賣出，比同類單位暴亂事件發生前造價平逾百萬

恒地獲批強拍紅磡舊樓 底價逾21億

【大公報訊】記者林志光報道：恒地（00012）紅磡大型商住重建項目已進入直路，多個地盤完成強拍程序或獲批圖則，最新獲批強拍令的一個舊樓地盤，底價為21.37億元。

據土地審裁處頒下判書顯示，該個最新獲批強拍令的地盤位於黃埔街1至21號C及必嘉街80至86號舊樓，約於1956至1957年落成，樓齡逾60年。舊樓地盤面積約1.97萬方呎，如商住發展，可建樓面約17.75萬方呎，底價為21.37億元，相信3個月內可完成強拍程序。

恒地的紅磡大型重建項目範圍覆蓋機利士南路、實其利街、必嘉街、黃埔街及福至街，總佔地約11萬方呎，總可建樓面約100多萬方呎。連上連強拍地盤在內，2年多來已獲批4個地盤，透過強拍程序統一業權，另就部分地盤已獲批建



蓋機利士南路、實其利街

築圖則，其中5月份便就機利士南路30至50號A、必嘉街75至81號、黃埔街23至41號，及實其利街12至22號A的大地盤，獲批准建3幢25至27層高商住大廈，可建樓面約33.67萬方呎。

新世界1.88億購皇都3商舖

此外，新世界(00017)雖於去年申請強拍的北角皇都戲院大廈，但仍繼續積極收購餘下業權，繼早前斥約7.36億元向陸海通及有關人士購入一籃子商舖及住宅單位

治喪處：香港殯儀館

地址：香港英皇道六七九號

電話：二五六一一五二二六

親屬繁衍 恕未盡錄

先夫 彭啟堯先生 痛於公曆二〇一九年七月十七日下午五時五十七分因腸癌病逝於香港東區醫院積閣享壽六十有八遺體奉移香港殯儀館治喪謹擇於公曆二〇一九年八月九日(星期五)晚上六時至九時在該館守夜翌日八月十日(星期六)上午十時在該館舉行安息禮拜隨即奉柩柴灣哥連臣角火葬場火化 哀此訃

妻 梁潔明

孝男 志懷 媳 何嘉萱

孝女 秀慧 婿 吳佑邦

孫男 信晞

孫女 以晴

外孫男 天揚

天信

泣告

麥明詩夥兄逾620萬購菁雋3伙

【大公報訊】記者林志光報道：會考十優港姐兼藝人麥明詩，上月以首置身份，夥其兄入市屯門龍床盤菁雋，購入三個開放式單位，總成交價超過620萬元。

自言上車困難，要努力工作實現上車夢的麥明詩，上月趁菁雋減價，終圓其夢。她及兄長於上月購買3個單位，雖非該盤最細面積的128方呎單位，但也全是開放式單位。土地註冊處資料顯示，她以個人名義購入的為一個低層30室單位，實用面積141方呎，成交價為190.9萬元，呎價約13539元，可承造高達九成的樓宇按揭，換言之，首期僅毋須20萬元，釐印費只約100元。

其兄長則以個人名義購入兩個高層33室的開放式單位，實用面積為134方呎，成交價各約213.6萬及215.7萬元。因為年前政府已出招堵塞一約多伙的漏洞，故其中一伙要交高達樓價15%的辣招稅，即逾32萬元，另一伙則只付萬多元釐印費。

此外，恒地（00012）其中一