

銀行削估價 樓價下調響預警

沙田第一城樓王估值比造價低12%

後市不明朗，銀行取態審慎，繼大行加按息0.1厘後，連估價也趨保守。本月初以1350萬元售出的沙田第一城樓王，最新估價僅1190萬元，比造價低12%；本周初減價易手的將軍澳君傲灣2房戶，估價亦比造價平。事實上，反映銀行估價取態的中原估價指數（主要銀行）CVI，已跌穿40點好淡分界區間下限，顯示銀行按揭取態更趨保守，樓價下調預警正式開始。

大公報記者

林惠芳

連月來的社會暴亂衝擊，對本港樓市影響漸浮現，個別以進取價易手的單位，銀行估價與造價差距明顯擴大。大公報翻查八月份成交個案，再以恒生銀行網上系統進行估價，發現部分單位估價，明顯較成交價低。

嘉湖633呎戶估值低3.5%

其中，沙田第一城樓王估價與造價差距最明顯，單位是13座中層A室，實用面積819方呎，望河景，本月初以1350萬元破頂價賣出，破盡屋苑歷來紀錄，呎價16484元，惟銀行最新估價為1190萬元，比造價低160萬或11.9%。本月初獲買家高追的大埔中心19座中層D室，實用面積522方呎，最新估價808萬，比本月初造價850萬元低42萬或4.9%。

個別指標屋苑最新估值與成交價比較

單位	實用面積 (方呎)	成交月份	成交價 (萬元)	最新估值 (萬元)	估值與造價比較
沙田第一城13座中層A室	819	8月	1350	1190	-11.9%
大埔中心19座中層D室	522	8月	850	808	-4.9%
天水圍嘉湖山莊翠湖居6座高層B室	633	8月	679	655	-3.5%
將軍澳君傲灣3座高層F室	456	8月	805	785	-2.5%
沙田第一城2座低層D室	327	8月	530	522	-1.5%
將軍澳嶺滙1期3座低層G室	498	8月	740	732	-1.1%
筲箕灣東霖苑高層11室	214	5月	390	389	-0.3%

大公報記者林惠芳製表

►大型銀行按揭取態轉趨保守，為樓價下調敲響預警



淡市出擊 海柏首攀2萬元呎

【大公報訊】記者林惠芳報道：儘管樓市氣氛不佳，但個別優質戶仍獲高追，馬鞍山海柏花園有特色戶以1540萬元售出，呎價首越2萬元，兩價齊創屋苑新高。中原地產市務經理關煜裕表示，海柏花園6座高層連平台特色單位，實用742方呎，採3房連套房間隔，以1540萬元沽出，呎價20755元，樓價及呎價均創屋苑歷史新高。此外，屯門豐連額外印花稅（SSD）陸續「鬆綁」，本月連錄3宗成交，普遍大賺

離場。中原地產分行經理巫國榮表示，豐連2座中層D室，實用278方呎，採1房間隔，以428萬元沽出，呎價15396元，買家為上車客，原業主於2016年8月以241萬元買入，持貨3年，帳面獲利187萬元或78%。另外，2座低層D室，實用278方呎，成交價405萬元，呎價14568元，買家為上車客，原業主於2016年8月以220萬元買入單位，持貨3年，帳面獲利185萬元或84%。他稱，豐連現時約有30個放盤，入場價由400萬元起，屬開放式單位。

家壹下周二推售20伙482萬進場

【大公報訊】記者梁穎賢報道：恒地（00012）旗下長沙灣家壹，剛加推全新價單涉20伙，實用面積220至277方呎，為開放式及一房戶，分布D、F及G室，定價524.7萬至690.4萬，呎價23850至25685元，扣除8%折扣後，折實約482.72萬至635.16萬元，折實呎價21942至23630元，折實平均呎價22650元。發展商同時上載銷售安排，下周二發售該批單位。同系元朗尚悅，嶺7月錄得的撻大訂單位，為2座1樓K室，恒地已上載銷售詳情，

安排下周二重售。有關單位實用面積344方呎，原於6月底以591.66萬元售出，買家已簽署臨時及正式買賣合約，惟於7月底取消交易，預料損失10%訂金涉逾59萬元；恒地昨日上載新銷售安排，下周二（20日）再次發售此單位。此外，賭王太太梁安琪旗下尚嘉控股發展的灣仔壹嘉，據成交紀錄冊顯示，29樓A室剛以1520萬元售出，實用面積420方呎，一房戶型，呎價36190元；買家獲贈2年管理費，以每月管理費2056元計，2年總計涉4.93萬元，等同樓價約0.3%。

中原大灣區指數9項上升

【大公報訊】中原大灣區指數7月份報114.98，按月升0.58%。於12個指數中，共9項指數錄得升幅，幅度由0.11%至2.95%，只有惠州、肇慶及澳門等3個城市指數錄得跌幅，跌幅介乎0.19%至0.65%。另外，中原大灣區指數、中原大灣區深圳指數、中原大灣區香港指數、中原大灣區佛山指數，以及中原大灣區東莞指數共5指數同創2016年以來新高。中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁

陳永傑表示，中原大灣區指數，連同其他4個城市指數同創新高，而大灣區指數更是連續3個月創出新高，但隨着內地城市調控政策趨緊，觀望情緒漸濃，成交量下降，8月份指數或會出現整固。香港市場自6月份開始，受社會暴亂影響，二手市場成交下滑，樓價於7月份錄得高位窄幅上落，加上匯率因素，中原大灣區香港指數錄得自2016年以來新高。8月份香港社會氣氛未見緩和，預計成交量及樓價將進一步下調。

東堤灣畔2房戶低估價兩成易手

【大公報訊】記者林惠芳報道：全球經濟衰退疑慮加劇，加上本港暴亂衝擊不斷，二手樓愈劈愈深，東涌東堤灣畔有2房樓業主見暴力示威非常心淡，日日以淚洗面，僅以728萬元售出單位，低估價近2成。美聯物業吳惠斌表示，東涌東堤灣畔5座極高層C室。實用607方呎，原業主見電視新聞暴力示威，每天以淚洗面，主動降價至728萬元成交，呎價僅11993元，比估價904萬元平近2成，今次成交是東堤灣畔極高質素2房戶，有指業主沽樓後有意移居離港。另消息指出，海璇千萬樓王5A座高層F室，實用286方呎，開放式間隔，為屋苑首宗二手放盤，業主去年以1075.9萬元一手購入，今年6月以1130萬元放盤，日前減至1070萬元蝕放，因沽貨心切，現再減至950萬元求售，比入價平125.9萬元，意向呎價33217元，若成功沽出，連10%的SSD及釐印費等支出，估計損手約270萬元。翻查一手成交紀錄，海璇5A座11樓F室，實用286方呎，本月4日以1175.76萬元售出，是次二手放盤比一手

北角海璇開放式單位劈穿千萬元



中環地舖月租逾29萬 瀉近23%

【大公報訊】記者林志光報道：暴亂遍及本港各區長達兩個多月來，打殘零售市場，已令各區舖位陸續出現減價及減租情況，其中原由賣雲吞麵出名的黃枝記所租用的中環士丹利街舖位，業主日前以月租約29.3萬元租出，較前租金大跌近23%。

暴亂令多區商舖被迫提早休業，影響生計，更打擊旅遊業，訪港旅客大跌，因此舖位業主也唯有接受更大的讓價空間，近日市場便有多宗業主減租成交。

士丹頓街地舖月租8.2萬降37%

中原工商舖高級分區營業董事黃新宇表示，中環士丹利街10至12號萬利豐中心低層地下舖位，面積約4500方呎，新近以每月約29.3萬元租出，未知新租客背景，但前租客為黃枝記，其租約租金約38萬元，即現跌租超過兩成。另士丹頓街13號舖位，面積約800方呎，業主原叫租約13萬元，最近終因市況問題而以約月租8.2萬元租

出，較叫價降約37%。

另該行高級區域營業董事黃培權指出，近月發生激烈衝突的元朗及天水圍區，亦錄得減租個案，如天水圍新北江商場地下A98及99號舖，面積約622方呎，上月獲一家夾公仔店承租，月租約5.5萬元；該舖前租客為順豐速遞，當時租金約6.3萬元，故新租約已跌價約12.7%。

黃新宇稱，據該公司數據顯示，上月份市場共錄約398宗舖位租務成交個案，較6月份約368宗，上升約8.1%，然涉及總成交金額則約4626萬元，與6月份約4776萬元，或反映舖租已有所下調。隨着業主看淡後市，主動調整租金叫價以吸引租客，未來租務成交會再上升。

翠濤閣商場一籃子物業劈34%沽

此外，據悉翠華（01314）在銅鑼灣謝斐道及景隆街所承租的2個舖位，剛在租約期滿後均不續租之餘，市場消息透露，持有荃灣翠濤閣商場一籃子舖位及車位的

舖位新近減租個案

物業	面積 (方呎)	最新月租 (萬元)	平均呎租 (元)	新租客	舊租金 (萬元)	舊租客	減幅
中環士丹利街10至12號萬利豐中心低層地下	4500	約29.30	約65.11	不詳	約38.0	黃枝記	22.89%
中環士丹頓街13號	800	約8.20	約102.5	不詳	約13.0 (叫價)	不詳	36.92%
天水圍新北江商場地下A98及99號舖	622	約5.50	約88.42	夾公仔店	約6.3	順豐速遞	12.70%
元朗合益廣場地下B08號舖連閣樓	418	約7.30	約174.64	餃子店	約7.5	生果店	2.67%

資料來源：中原工商舖

業主，兩年前已開始放售，當時叫價約2.6億元，及至今年5月社會暴亂爆發前夕，業主降至約2.1億元，惟仍未有買家願承接，直至近日，業主再劈價至約1.7億元，終由共享空間創辦人謝耀陞等人承接。是次成交價，雖較業主最初叫價大約降約34.6%，然而因其於2012年僅以約4940萬元購入，

故是次帳面仍勁賺約1.206億元。

中環中心車位沽635萬破頂

該一籃子舖位及車位為商場1樓1至4號舖、2樓餐廳、3樓5至36號舖及6至7號停車位，總面積約39806方呎，是次成交的呎價約4270元。



▲中環中心車位錄得創新高價成交

至於近數月屢見車位價新高成交的中環中心，由「物流張」持有2個相連車位，剛再以每個為635萬元沽出，刷新兩個多月前售出的同物業車位630萬元紀錄。「物流張」現尚有一個車位放售中，叫價800萬元。