

# 暴亂衝擊樓市 元朗二手成交月挫30%

## 溱柏劈最勁 跌穿千萬較估值平逾8%

受暴力事件折騰逾2個月，二手樓價量齊跌，曾受嚴重暴力衝擊的地區首當其衝。元朗「7·21」暴亂事件發生剛滿月，這30天全區二手僅57宗買賣，按月大減3成，區內樓價受壓，溱柏4房大單位劈穿千萬，僅以990萬元易手，比估值平逾8%。銀行估價同步向下，元朗指標屋苑YOHO TOWN入場版2房戶，最新估值較暴亂前急回近5%。

大公報記者 林惠芳



▲元朗溱柏有4房單位以低估值逾8%賣出

### 過去1個月元朗部分二手減價成交

單位	實用面積 (平方呎)	叫價 (萬元)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	減幅
帝庭居10座中高層A室	519	620	558	10751	10%
新基大廈低層B室	349	450	421.8	12086	6.3%
溱柏6座中層A室	958	1050	990	10334	5.7%
萬豐大廈高層H室	252	445	423	16786	4.9%
朗屏8號2座低層B室	246	488	465	18902	4.7%
御豪山莊9座高層D室	489	600	575	11759	4.2%
世宙3座高層D室	426	680	660	15493	2.9%

大公報記者林惠芳製表

中原地產分區營業經理王勤學表示，7月21日元朗暴力事件發生後，區內二手睇樓量大減，首周情況最嚴峻，全區只有2至3宗二手買賣，比以往每周平均約10多宗明顯減少，而過去1個月（7月21日至8月20日）元朗全區二手買賣約57宗，較事件發生前（6月21日至7月20日）約82宗急挫30.5%。如若單計8月首20天，元朗二手成交暫約30宗，比7月同期48宗減少38%。

### 熱門上車盤乏人問津

王勤學表示，社會氣氛差，加上各區都有衝擊事件，令觀望氣氛籠罩整個樓市，加上荃灣新盤吸走不少購買力，元朗區二手持續淡靜，不少業主態度開始軟化，近來減價盤增加，令交投開始回升。綜觀最近錄得的元朗二手減價成交，以溱柏減幅最明顯，王勤學透露，單位是6座中層A室，實用面積958方呎，屬4房套連多用途套房戶型，叫價1050萬元，減至990萬元沽出，實呎10334元，比大型銀行估值1080萬元低90萬或8.3%。原業主持貨4年多，帳面獲利129.7萬元或15%。翻查資料，溱柏6座高層A室，面積一樣，去年5月以1171萬元易手，相隔1年多，今次中層單位造價低出15.5%。其次，元朗世宙3座高層D室，實用面

積426方呎，叫價680萬元，減至660萬元易手，實呎15493元，較樓下低數層之單位今年5月造價平20萬元。同區御豪山莊9座高層D室，實用面積489方呎，叫價600萬元，減至575萬元賣出，較估價631萬元平56萬或8.9%，實呎11759元。不過，並非所有減價盤即獲承接，據悉，新元朗中心4座低層C室，實用面積466方呎，叫價650萬元，上周降至630萬元，惟與買家出價仍存在差距，至今尚未售出。同區向來搶手的上車盤也乏人問津，例如富來花園A座中層04室，實用面積283方呎，由480萬減至440萬，雖然減幅達8.3%，惟至截稿前仍未獲承接。

### 銀行估價進一步下調

事實上，大型銀行對區內二手樓估價也拾級回落。例如YOHO TOWN 1期5座高層F室，實用面積393方呎，今年7月11日網上估值為695萬元，暴亂事件後、7月23日估值跌至688萬元，現最新估值進一步下調至664萬元，比最初估值低4.5%。元朗租金同樣回軟。消息指，譽88第2座低層F室，實用面積463方呎，屬2房間隔，新近以1.38萬元租出，實用呎租30元，與同類單位市值租金1.45萬至1.5萬元比較，今次租金低約6%。



▲大埔嵐山納米樓造價低見300萬元

## 嵐山納米樓300萬沽 重返年初低位

【大公報訊】記者林惠芳報道：社會暴力事件持續，加上銀行加息潮擴大，令二手樓價劈不停。去年一度炒上逾400萬元的大埔嵐山納米樓，最新造價低見300萬元，為屋苑今年樓價新低。消息指，嵐山2座低層A室，實用面積165方呎，屬開放式單位，叫價350萬元，劈價50萬以300萬元易手，屬屋苑開放式戶型近1年樓價新低，實呎18182元，樓價重返年初水平。翻查資料，嵐山8座高層A室，實用面積181方呎，去年8月造價高見401萬元。美聯物業首席高級營業經理陳少鴻透露，馬鞍山新港城H座中高層2室，實用

面積338方呎，開價650萬元，劈至600萬元連租約易手，實呎17751元。翻查資料，同座低層同面積單位，今年6月曾以650萬元沽出，今次單位造價急回50萬元或8%。美聯物業營業經理林志堅說，將軍澳新寶城5座低層H室，實用面積434方呎，成交價703萬元，實呎16198元，比同類單位7月初造價低約2%。二線居屋逆市破頂。祥益地產分行經理林英傑謂，屯門翠寧花園4座低層G室，實用面積592方呎，獲綠表客以452.9萬元購入，實呎7650元，兩價均創屋苑綠表新高。

## 險守500萬 顯峯銀主盤低估價11%散貨

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓市氣氛轉差，銀主去貨心態轉強。上水顯峯有銀主盤以低估價逾一成賣出，成交價險守500萬元。昨日由環亞拍賣會推出的上水顯峯極低層F室，實用面積366方呎，連約339呎

平台，屬特色戶型，由銀主委託拍賣，開價418萬元，合共獲得最少8組準買家出價競投，每口價5萬元，最終搶高82萬元、以500萬元成交，比大型銀行網上估價562萬元，低62萬元或11%。資料顯示，原業主於2008年以約225萬元購入上述單位，

由2013年開始把單位多次加按揭借貸，按最新成交價計，單位11年升值約275萬元。同場拍賣的將軍澳日出康城領都第3層單號停車位，屬無契物業，開價160萬元，每口價3萬元，終以177萬拍出，較市價220萬元平約20%。

## 洪水橋棕地3200萬易手

【大公報訊】記者林志光報道：政府正銳意建設的元朗洪水橋新發展區，除吸引不少大型發展商增購發展區內土地外，亦吸引投資者加入搶地，以等候政府將來高價收地，賺取利潤，最近便有一幅鳳降村附近土地，被投資者以3200萬元購入。持地4年帳面賺逾900萬該幅被收購的土地，應原屬農地用途，現已為貨倉用地，即現時市場熱議的棕地。據土地註冊處資料顯示，該地由一家名為安穎有限公司，斥3200萬元購入，公司董事為周來有及蘇衛仁。而此地近年曾

多次轉售，如於2013年以1140萬元售出，當時的潘姓買家，於2015年便以近2260萬元售予一名蔡姓人士，從中帳面獲利逾1100萬元；現安穎有限公司再從蔡氏手中購入此地，蔡氏持地約4年後，帳面亦賺逾900萬元。此地面積約2.7萬方呎，根據洪水橋分區計劃大綱圖顯示，該地已規劃為住宅（甲類）用途，能吸引發展商出價洽購，或將來由政府收購。如由政府收購，根據目前最新的收購特惠補償金額，農地每方呎約1348.8元，即已約值3600多萬元，已為該公司帳面升值約400萬元。

## 康城MARINI上樓書 傳周內開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：社會氣氛於過去一周略有緩和，兼大批落空的新居屋客將回流私樓市場，發展商也加速推盤掃漏網之魚。會地旗下將軍澳日出康城9A期，昨日一口氣命名為MARINI及上載樓書，實用面積最細348方呎起，市傳周內開價趕月底發售。會地旗下將軍澳日出康城9A期，命名為MARINI。會德豐地產常務董事黃光耀表示，樓盤是繼MALIBU、MONTARA及GRAND MONTARA之後，「澳東系列」第4個臨海住宅項目。MARINI提供647伙，1房至3房間隔，另設有平台特色戶、頂層特色戶等。項目樓書傍晚時段上載至一

手資訊網，實用面積由一房的348方呎起至1305方呎，項目預計2021年11月落成，樓花期長約27個月。市場消息指，發展商冀盡吸新居屋漏網之魚，有意周內開價及收票，趕月底發售。另永義國際（01218）九龍塘延文禮士道18號項目，發展商今日舉行命名儀式。項目提供60伙，上月已申請預售樓花同意書。映日灣修價單 8伙最多加2.2%億京旗下荃灣映日灣周日加推全新216伙價單，極速於昨日修改，把其中8伙加價最多2.2%，全為1座3至20樓D室，實

用面積803方呎。當中17樓單位，定價由1642.1萬元加至1678.3萬元，加幅2.2%。項目同時修改銷售安排，將本周六發售伙數由原先216伙增加兩伙至218伙，該兩伙單位安排8月27至30日招標發售。此外，該盤早前推出26伙招標，據成交紀錄冊顯示，招標售出其中21伙，成交價由1368.1萬至3135.8萬元，呎價17037至25536元，其中1座35樓A室，面積1228方呎，3房連套房及儲物室連廁間隔，另連212方呎平台及819方呎天台，成交價3135.8萬元，呎價25536元，雙創項目新高。項目累售375伙，套現逾30億元。

## 6月批則21份 航天城五幢商廈過關

【大公報訊】記者林志光報道：屋宇署於6月份共批出21份建築圖則，其中恒地（00012）等位於元朗錦墾路農地，獲批建32幢洋房；而新世界（00017）擬斥資約200億元發展的赤鱗角航天城兩地段，亦獲批建5幢商用物業。該署6月份批出9份商住及住宅發展項目建築圖則，大部分屬於首次批出，其中早已多次通過規劃發展的元朗錦墾路地皮，發展商恒地終向屋宇署申請建築圖則，並於6月份獲批。該項目佔地逾40萬方呎，獲批建32幢2層高洋房，及1幢住客會所，可建樓面逾8.1萬方呎。而該公司夥新地合作發展的西環卑路乍街34至38號舊樓重建項目，則獲批建1幢31層高商住大廈。另保利置業（00119）夥尚嘉發展的油塘高超道項目，也獲批建樓高共約39層高的商住大廈。由余彭年慈善基金會持有的九龍塘金巴倫道41號屋地，獲批建1幢2層高獨立屋；該屋地因曾是已故國際武打巨星李小龍的故居，並猝死於此，其影迷會及大眾過去一直爭取保留此物業為紀念館，現獲批圖則，即物業應會被

拆卸。今次獲批修改圖則的項目中，龍光地產（03380）及合景泰富（01813）合作投得的鴨脷洲利南道地皮，原批建6幢分層住宅及兩幢獨立屋，現取消建獨立屋，只建6幢分層住宅。上半年私宅動工2719伙跌67%至於該月獲批圖則的4份商業項目中，新世界去年投得發展權的航天城A2及A3地段，共批建5幢7至8層商用物業，其中4幢建於2層平台之上，1幢建於4層地庫之上，總樓面近374萬方呎。根據發展商早前透露，當中逾210萬方呎是餐飲零售用途，體驗式娛樂設施及辦公樓面各佔57萬方呎，其餘為公共設施及停車場，工程將於2023至2027年分階段落成。而恒地投得的中環美利道商業地王，亦獲批修改圖則，由建1幢35層，改為36層高商廈。此外，據利嘉閣研究部統計，今年上半年發展商動工的私人住宅單位只約2719伙，較去年同期8360伙，急跌約67.5%，且是9年來的同期新低。

### 今年6月份主要批則項目

位置	類別	樓面（方呎）	發展規劃	發展商
西環卑路乍街34至38號	商住	125094	1幢31層高商住大廈	新地及恒地
山頂施勳道29號	住宅	14983	1幢5層高住宅	STATEHART COMPANY LTD
鴨脷洲利南道	住宅	762511	1幢29層高住宅，5幢28層高住宅建於2層地庫之上	龍光地產及合景泰富
油塘高超道	商住	356242	2層地庫及5層平台之上，建2幢32層高住宅大廈	保利置業及尚嘉
元朗錦墾路	住宅	81157	32幢2層高洋房，1幢1層高會所	恒地
九龍城獅子石道26及36號	商住	20021	1幢23層高商住大廈	Right Choice Holdings Ltd
九龍塘金巴倫道41號	住宅	5343	1幢2層高洋房	余彭年慈善基金會
中環美利道2號	商業	465003	1幢連5層地庫在內共41層商廈	恒地
柴灣角街59至63號	商業	113838	1幢連2層地庫在內共24層高商廈	UL Tramax Investment Ltd
粉嶺安全街	工業	301833	1幢連1層地庫共16層高工廈	億京發展
赤鱗角航天城A2及A3地段	商業	3737105	4幢連2層平台共9至10層高，及1幢連4層地庫共12層高商廈	新世界
大公報記者林志光製表				