暴亂影響浮現 二手樓價跌不停

名城劈162萬沽 灝景灣呎價月跌5%

香港暴力示威活動愈演愈烈，對樓市影響漸浮現，二手樓價低處未算低。大圍名城有3房戶剛以1288萬元易手，比隔籬單位20日前造價跌近5%；青衣灝景灣3房套跌至1.8萬元呎，較隔籬單位上月呎價1.9萬元急回逾5%；粉嶺名都上車盤更跌穿500萬元，比樓下極低層單位5月份造價還要便宜。

大公報記者 林惠芳

◀青衣灝景灣3房單位呎價1個月急跌逾5%

最新二手跌價成交個案

成交單位	實用面積（平方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
大圍名城3期盛世1座中層SD室	757	1288	17015	比同層同類單位本月初造價平4.6%
青衣灝景灣7座低層G室	850	1530	18000	比毗鄰單位上月呎價下調5.3%
粉嶺名都2座中層C室	376	480	12766	比樓下極低層單位5月造價平逾5%

大公報記者林惠芳製表

利嘉閣地產市務經理古向嘉表示，大圍名城3期盛世1座中層SD室，實用面積757方呎，屬3房連套房間隔，向東南，原業主叫價1450萬元，劈價共11%或162萬元，以1288萬元易手，實用呎價僅17015元。值得留意，同層SB室，實用面積786方呎，同屬3房套單位，向西北，本月初成交價1350萬元，相隔短短20天，今次SD室單位賣平了4.6%。

名都上車盤跌穿500萬

翻查成交紀錄，位於今次成交單位對落數層的SD室，面積一樣，今年4月成交價達1385萬元，今次樓層較高，卻賣平97萬元或7%。

青衣大單位亦出現同層跌價情況。中原地產區域營業經理陳輝麟透露，灝景灣7座低層G室，實用面積850方呎，為3房套戶，剛以1530萬元易手，實用呎價18000元，位於毗鄰的H室，實用面積867方呎，景觀相若，上月以1648萬元易手，實用呎價19008元，前後約1個月，最新成交呎價下調5.3%。

上車盤也出現冧價現象。消息人士透露，粉嶺名都2座中層C室，實用面積376方呎，原業主叫價530萬元，惟見市場交投慘淡，欲盡快沽貨套現，一減再減終以480萬元賣出單位，減幅逾9%，為屋苑今年3月後樓價新低，折合實用呎價12766元。值得一提，同座極低層C室，面積相同，今年5月份成交價達506萬元，惟連串暴亂事件發生後，今次中層戶比低層平逾5%。

將軍澳連錄2宗低價交易

上半年輪流破頂的將軍澳大型屋苑，在跌市下連錄2宗低價交易。美聯物業營業經理林志堅表示，維景灣畔10座中層E室，實用面積498方呎，剛減價30萬以860萬元賣出，實用呎價17269元，比大型銀行網上估值平4.3%。同區怡心園4座低層B室，實用面積601方呎，消息指成交價733萬元，實用呎價12196元，比銀行網上估值低3.2%。

迎海·駿岸減價沽 三年僅賺7%

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價跌勢轉急，辣招盤鬆綁獲利幅度顯著收窄。馬鞍山迎海．駿岸有2房戶業主3年帳面只賺7%離場；荔枝角美孚新邨3房戶鬆綁只賺2成。

美聯物業區域經理李子峰表示，馬鞍山迎海．駿岸6座高層D室，享東北池海雙景，實用面積496方呎，叫價950萬元，放售近4個月後，有見市況波動，累計減價逾10%以850萬元沽出，實用呎價17137元。資料顯示，原業主於2016年5月以約794.8萬元購入上址，持貨滿3年，帳面只賺55.2萬元或6.9%，若扣除使費料只賺10餘萬元。

利嘉閣地產市務經理郭永峰表示，美孚新邨1期百老匯街10號低層C室，實用面積868方呎，為3房間隔，日前以1065萬元易手，實用呎價12270元。據了解，原業主於2016年7月以約888萬元買入單位，剛鬆綁SSD，帳面獲利177萬元，物業3年升值僅約20%，為屋苑近年罕見。

港島私樓賺幅同樣收窄。世紀21北山地產營業董事嚴智贇表示，天后廟道31號君悅華庭低層A室，實用面積406方呎，採1房間隔，獲上車客以730萬元承接，實用呎價17980元。原業主於2016年8月以585萬元買入，持貨3年滿SSD沽售，帳面獲利145萬元或25%。

另外，OKAY.com屋企住宅物業部高級經理Nina Schulte-Mattler謂，愉景灣蔚陽海蜂徑獨立屋，實用面積1406方呎，屬5房間隔，望海景，連花園及天台，原業主叫價2680萬元，剛減至2530萬元易手，減幅約5.6%，實用呎價17994元。

私宅獲利佔比半年低 後市勢續跌

【大公報訊】記者林惠芳報道：社會暴亂事件及中美貿易戰夾擊，二手樓價加快回落，平手及蝕讓個案略有增加，拖低二手私宅轉手獲利比率。今年7月份二手私宅轉手獲利佔比為98%，連跌2個月，為近半年新低。

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，綜合土地註冊處資料，今年7月份全港1946宗已知上手購入價的二手私宅買賣登記中，帳面獲利個案共1907宗，佔比達98%，較6月的98.2%再跌0.2個百分點，連跌2個月，創下過去6個月以來的新低。至於每宗私宅轉手的平均賺幅則逆市上升，較6月份再升0.4個百分點，報89%，為連續3個月錄得升幅。新界區以98.5%之數成為獲利成功比率最高的分區，惟較前月回落0.2個百分點；港島區亦表現不俗，報98.4%，較前月佳；至於九龍區則跑輸大市，達96.9%，按月跌1個百分點。

按物業轉售價格分析，樓價介乎300萬至700萬元以內的2個中細價樓組別之獲利比率表現最好，同錄得98.8%；其次則為700萬至1000萬元以內的組別，月內獲利比率達98.6%，按月微升。

陳海潮指，展望8月份，暴力事件未平息，加上中美貿易戰不時節外生枝，預期8月二手私宅轉售獲利比率進一步降至97%水平，而平均每宗賺幅亦料回落至88%以內。

雋睿爭取下月推 康城MARINI料今開價

【大公報訊】記者梁穎賢報道：新盤魚貫登場。永義（01218）旗下九龍塘延文禮士道項目命名雋睿，可望於下月發售，售價參考同區；此外，市傳會地將軍澳日出康城MARINI最快今日公布首批單位售價，料首批涉約130伙。

永義執行董事官可欣表示，雋睿建有60伙，間隔一至四房，實用面積約300至1500方呎，一半以上為3及4房。項目正申請預售文件及入伙紙，料最快可於下月登場，售價將參考同區新盤及特色戶，任何銷售方式也會考慮。雖然現階段社會氣氛緊張，她認為，香港豪宅供不應求，對項目銷情有信心，預計下半年豪宅市況平穩。

同系何文田窩打老道95號項目，提供55伙，官指地盤正進行打樁工程，安排明年發售。

至於近年採取閃電式開盤的會地，旗下MARINI前日一口氣命名及上樓書，示範單位今日即急不及待率先開放予傳媒預覽，亦有機會同步公布售價，可趕及下周末發售，勢成今月第二個全新盤。

▲官可欣（右）指雋睿最快下月登場。旁為銷售及市務經理曾家進

新盤成交繼續稀疏。新地（00016）何文田天鑄第2期1座12樓A室，剛以招標形式售出，面積2019方呎，成交價8076萬元，呎價4萬元。

地產商憂政經不穩 啟德地出價保守

【大公報訊】記者林志光報道：會德豐地產等上月底低價投得啟德4A區1號商住地皮，其餘3家入標的大型發展商，對地皮出價更保守，每呎樓面入標價更低至不足1萬元。

最低樓面入標呎價不足萬元

在本港回歸後發生最大社會動盪環境下截標的4A區1號地皮，僅有4家財團入標，已是啟德區反應最差的一幅，上月底會德豐地產夥嘉華國際（00173）及中海外（00688）以低於下限估值的近127.4億元奪標，每呎樓面成交地價更不足1.18萬元，遠低於周邊早前所售土地。

不過，其餘落敗的3家大型發展商長實（01113）、新地（00016）及信置（00083），原來出價更為保守。地政總署昨日公布落敗3家公司的入標價，第2標至第4標的入標價分別是120.4億、111.56億及100億元，每呎樓面入標價各約11191元、10370元及9295元，較會德豐地產等的中標價分別低約5.5%、12.4%及21.5%。反映大型發展商實際上面對中美貿易戰及社會動亂的衝擊，已開始擔憂本港經濟前景或受到深遠的損害。

此外，政府繼啟德區兩幅地皮加入社福設施後，賣地表內的旺角豉油街與上海街交界商住地皮，亦會加入社福設施。據社會福利署資料顯示，該地將會提供長者日間護理中心及長者鄰舍中心各一所，為長者提供社區安老、康樂活動甚至外展服務等支援，長者日間護理中心的服務名額為40個。

此地皮的地盤面積約6728方呎，屬市區蚊型地盤，地積比率達9倍，其中住用地積比為7.5倍。地皮總可建樓面約為6.05萬方呎，其中最少約1萬方呎作社福用途。

另在大角咀有多個舊樓收購項目的恒地（00012）或有關人士，其中嘉善街單號數舊樓及博文街舊樓，據土地註冊處資料顯示，近日又成功斥近6800萬元購入8個單位。又該公司對旺角洗衣街215至217號舊樓展開收購，早前便斥約2750萬元購入兩伙。

反對暴力
守護法治
提振經濟
共建和諧
BEA 東亞銀行