

加多利軒三年損手逾160萬 迎豐半年回落14% 樓市颯淡風「納米樓」掀蝕讓潮

樓價跌勢加快，數年前以癲價開賣的「納米樓」，在淡市下掀起蝕讓潮，何文田加多利軒劊房爆首宗蝕讓，原業主較叫價劈逾30%以488萬元急售，不足3年損失逾160萬元；佐敦珀軒有劊房業主5年前入市，如今沽樓亦要蝕逾140萬元。

大公報記者 林惠芳

因示範單位搭建「不能坐的馬桶」而引起全城熱議的何文田新盤加多利軒，今年入伙後二手放盤急增，並出現首宗蝕讓成交。據土地註冊處資料顯示，該廈中低層E室，實用面積267方呎，上月以488萬元轉手，實用呎價僅18277元創項目新低。

珀軒實際損失料超過140萬

據資料，原業主於2017年3月向恒地（00012）以588.014萬元一手買入，單位未滿3年貶值逾100萬元或17%，連同樓價10%的額外印花稅（SSD）及其他使費，估計實際損失約166萬元。消息透露，該單位曾於市場以720萬元放售，今次僅以488萬元登記易手，比叫價低232萬元或逾30%，連地產代理也感到驚訝，又質疑是否屬於內部轉讓個案。

同樣主攻納米細戶的佐敦珀軒，也出現損手個案。據消息指出，該廈低層A室，實用面積245方呎，原業主今年3月以580萬元放盤，惟市場一直乏人問津，直至今年7月市況急轉直下，主動下調叫價至500萬元，上月終極一劈以460萬元沽出，實用呎價跌穿2萬元，僅18776元，參考同類單位今年3月二手呎價2.5萬元，樓價半年間暴跌20%。原業主以2014年9月以580.6萬元購入，帳面蝕讓逾120萬元，連同代理佣金及釐印費等，實際損失料超過140萬元。

美孚塵封盤翻拍 較估值降20%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛薄弱，本月初以低價拍賣的荔枝角美孚新邨塵封盤無人吼，現降價至750萬元翻拍，比市價平20%。

據環亞物業拍賣網資料，美孚新邨百老匯街63號高層D室，實用面積657方呎，安排本月15日拍賣，開價750萬元，呎價11416元。據悉，此單位已經丟空10年，無人居住，本月初曾經開價770萬元拍賣，雖然以有價必賣形式推出，但最終在沒有買家競投下收回，今次降價20萬元捲土重來。

參考大型銀行網上估價顯示，上址估值達940萬元，今次開價低出190萬元或20.2%。位於拍賣單位低10層之D室，今年4月以888萬元登記售出，實用呎價達到13516元，今次高層開價比低層還要平逾

至於2年前入伙的土瓜灣劊房迎豐，錄首宗蝕讓個案。中原地產分行經理吳子麟表示，迎豐高層B室，實用面積185方呎，向東南望全海景，開價450萬元，議價至400萬元成交，實用呎價21622元，參考樓上單位今年3月作價465萬元，樓價約半年間回落14%。新買家為外區客，原業主於2016年6月以約364.7萬元一手買入，當年不惜支付雙倍印花稅，現持貨滿3年沽售，帳面只賺35.3萬元，扣除雜費料蝕約20萬元。

上車客一度瘋狂追價的新界西細單位，樓價跌勢未止。美聯物業區域聯席董事梁浩文透露，新屯門中心7座高層C室，實用面積462方呎，市場剛以475萬元易手，實用呎價僅10281元，較同座同面積中層單位今年6月份造價560萬元，樓價短短4個月急挫85萬元，參考大型銀行網上最新估值580萬元，今次成交價低出18%，重返去年12月份價位。

港島區單幢樓呎價不足一萬

港島東單幢樓罕錄不足1萬元呎成交。中原地產分行經理鄭俊輝表示，筲箕灣道萬康大廈低層H室，實用面積502方呎，屬2房戶，上月叫價550萬元，累減72萬元以478萬元易手，實用呎價僅9522元，為港島區少有低於1萬元呎成交，重返項目約2年前價位。



▲美孚新邨塵封盤減價20萬元翻拍15%。

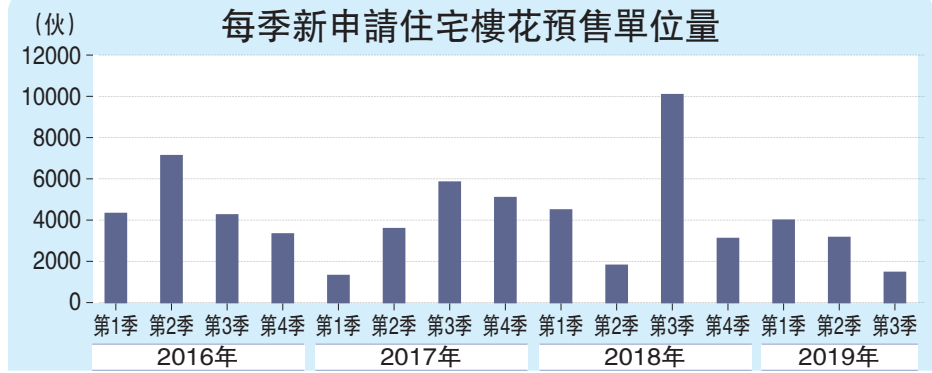
同時，鰂魚涌康怡花園F座28樓複式單位，實用面積757方呎，望海景，一併安排於15日拍賣，開價1350萬元，呎價17834元，較同類單位對上成交呎價低超過10%。

逾1500伙申售樓紙 10季度新低

【大公報訊】記者林志光報道：本港社會經過過去一季急速陷入衰落混亂，令發展商無論賣地或賣樓都趨保守。發展商第3季向政府申請預售樓花的住宅單位量只1527個，是10個季度的新低，按季更大跌逾50%。

本港社會政經環境在第3季均急劇變差，無休止的暴亂，嚴重打擊本地經濟活動，其中樓市交投大幅萎縮，發展商在推銷樓盤艱難下，加上政府又正式推出一手住宅空置稅，確令發展商改變賣樓策略，減慢申請樓花預售的速度。繼8月份出現零新增申請個案後，上月雖有5個新申請住宅樓花項目，涉及1452個單位，但上季只共涉1527個新申請預售單位，較第2季的3211個，急跌逾52.4%，亦是自2017年首季後的10個季度新低。而今年首3季的新申請預售量也只有8792個，較去年同期下跌逾46.7%。

上月5個新申請住宅項目中，新地（00016）佔其3項，分別是屯門海皇路23號第2期、天水圍濕地公園路9號第2期，及沙田多石街33號第1期，共涉1300伙，餘下兩個項目分別是英皇的屯門澄麗路9號，及其士國際的大角咀福澤街8號市區重建項目。



截至上月底止，政府正處理共24份住宅樓花預售書的申請，涉及8252個單位，按月回升約7.2%。另上月又有發展商大幅延後其項目的預計落成日期，香港興業（00488）便將命名為意峰的大嶼山愉景山道28號，由原先的2021年3月底，延至2022年4月底，項目涉及21個單位。

獲售樓紙僅895伙月挫逾60%

至於上月批出預售的樓花單位只有895個，按月瀉約61%。第3季雖有4101個獲批預售，按季上升約56.4%，但今年首3季獲批預售的單位只10603個，較去年同期跌20.7%，是過去4年的同期新低。



▲新地天水圍濕地公園路兩期共有1409個單位，正申請預售中，預計2021年3至7月間落成入伙

二手低價成交個案

成交單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
新屯門中心7座高層C室	462	475	10281	較同類中層戶6月成交價回落15%
筲箕灣道萬康大廈低層H室	502	478	9522	重返該廈2年前價位
何文田加多利軒中低層E室	267	488	18277	比2017年買入價貶值17%
佐敦珀軒低層A室	245	460	18776	比2014年買入價貶值20.8%
土瓜灣迎豐高層B室	185	400	21622	原業主連使費料蝕約20萬元
鴨脷洲海怡半島7座高層A室	737	1268	17205	比估值平10.3%

大公報記者林惠芳製表

▲九龍市區納米樓連錄多宗蝕讓成交

高雲低層呎價僅1.63萬 平市價10%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市掀減價潮，吸引城中名人「低撈」筍盤。中半山高雲大廈低層單位，上月僅以呎價1.63萬元易手，比市價平約10%，與大型屋苑呎價相若。

據土地註冊處資料顯示，中半山麥當勞道高雲大廈低層3室，實用面積1347方呎，上月底以2200萬元易手，折合實用呎價16333元，與鴨脷洲海怡半島最近平均呎價相若。

新買家為龐夢貽，支付93.5萬元稅款，為樓價4.25%，意味以首置客身份入市。龐與霸菱亞洲創辦人及行政總裁莊佳誠名下設有一個教育基金，市場人士估計，莊以「借人頭」方式入市。

翻查資料，高雲大廈對上一宗買賣追溯至今年2月，為中層2室以3500萬元易手，單位實用面積1947方呎，實用呎價17976元，今次成交呎價回落約9.1%。

此外，山頂嘉樂園呎價創近1年新低。OKAY.com屋企住宅物業部高級經理胡敏蘭透露，山頂嘉樂園中層A7室，實用面積2117方呎，屬3房連主人套房間隔，望山景，剛以8100萬元易手，實用呎價38262元。

原業主於2007年以2800萬買入，帳面獲利5300萬元離場。

愛海頌今日開價 首批約180伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：長實（01113）長沙灣愛海頌連日馬不停蹄軟銷，鐵定今日開價，首批約180伙，禁蒙面法實施後首個開價新盤，長實重申開價會是市場可接受水平。

長實助理首席經理（營業）何家欣表示，愛海頌示範單位昨率先予代理及傳媒參觀，綜合代理收集意見，首張價單將集中推出3及5座，大部分可望南昌公園及海景，並會推出少量2座望山景單位，根據新例，首批不少於2成約180伙。樓書昨日亦上載至一手住宅銷售網。

被問及近日社會局勢惡化，樓市成交氣氛悲觀，會否影響樓盤定價。何家欣明言，愛海頌主打2房及3房單位，正好迎合

市場上的主流剛性需求，項目又位處市區的優勢，定價會參考同區新盤及項目地利，而近期新盤反應熱烈，可見市場對住屋仍有需求，重申會是市場可接受水平。

項目設有5個示範單位，昨日先向傳媒開放以5座28樓B室為藍本的經改動連裝修示範單位，實用面積771方呎，原則三房套房間隔，發展商將其中一間睡房改作衣帽間。

另一方面，南豐旗下將軍澳日出康城LP6，剛透過招標售出第2座68樓D室連按摩池特色戶，實用面積1328方呎，連1203方呎天台，成交價約3072萬元，呎價23138元創屋苑新高，同為區內近年最高。LP6累售2335伙，佔全盤約98%，套現約192億。

▲何家欣（左）稱，愛海頌價單今日揭盅



上季可交樓近1100伙 瀉逾65%

【大公報訊】記者林志光報道：地政總署上季共批出3份住宅項目轉讓同意書，共涉1095個單位，較第2季減約65.4%。該3個項目均在上月批出轉讓書（即可交樓入伙）為北角維港頌、元朗Park Yoho Napoli，及大嶼山愉景灣1a及1b區。

事實上，前兩者已售罄或售出大部分單位，愉景灣項目則從未發售。

另該署截至上月底止，正處理4份住宅轉讓同意書申請，共涉及2421個住宅單位。

至於該4份申請分別是將軍澳日出康城晉海及晉海II、大嶼山愉景灣意堤和東半山司徒拔道18號第1期。

此外，差餉物業估價署統計資料顯示，今年8月份獲批入伙紙的私人住宅單位有205伙，按月大減約61%。

至於今年首8個月只錄得6465伙落成，僅佔今年初預測落成量20415伙的約32%。

上述數據可能與政府推出一手住宅空置率有關，令發展商推遲項目申請入伙紙的日期，減輕賣樓壓力。

鴨脷洲一籃子物業標售索5億

【大公報訊】雖然近期樓市氣氛淡，但舊樓收購活動卻未見放緩。受惠南港島線的鴨脷洲區，鴨脷洲大街17至19號海德樓、鴨脷洲大街21至23號及平瀾街5B號花洲大樓八成以上不可分割業權份數，透過招標放售，意向價5億元。

戴德梁行表示，上述標售地盤現時為2幢5層高建築物，提供30個住宅物業和5個地舖。

若果合併發展，預計地盤面積約3300

方呎，現時劃入「住宅（甲類）」用途，倘若以最高地積比率9倍重建，預計可重建約3萬方呎商用樓面，意向價5億元，截標日期為11月8日。

土地註冊處資料顯示，歌星陳慧琳父親陳崇偉，上月中透過WISE DEVELOP LIMITED，以1300萬元購入觀塘偉業街富合工業大廈高層D室。原業主於2015年8月以1500萬元購入，持貨4年，帳面蝕2球或13%。