特色戶輪流劈 太古城則王跌穿千萬

青衣樓王呎價低見1.13萬 重返四年前

最新樓王二手低價成交

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
太古城齊宮閣低層D室2房則王	580方呎	983.8萬元	16962元	重返2016年樓價水平，比估值平17%
青衣曉峰園6座高層F室樓王	1061方呎	1200.0萬元	11310元	重返2015年樓價水平，比估值平16.7%
將軍澳新寶城2座頂層連天台特色戶	378方呎	628.0萬元	16614元	比同類單位去年高峰價回落12.8%
大圍海福花園3座頂層特色戶	409方呎	610.0萬元	14914元	比同類單位今年8月造價下跌6.2%

大公報記者林惠芳製表

▶鰂魚涌太古城2房則王造價倒退至3年前水平

新盤低開搶客，促使二手樓價跌勢加快，無論則王、樓王或特色戶均放下身段。鰂魚涌太古城2房則王向來不愁買家，剛剛亦告失守1000萬元，重返3年前價位；青衣曉峰園3房樓王劈至1.1萬元呎，創同類近4年新低價。

大公報記者 林惠芳

太古城素有「樓市風向標」之稱，本月首宗成交即劈穿千萬。中原高級區域營業董事張光耀透露，齊宮閣低層D室，實用580方呎，屬2房則王，望內園景，叫價1080萬元，已貼近市價，不足1星期劈近百萬以983.8萬元連租約易手，呎價16962元，重返2016年水平。原業主持貨7年，帳面獲利333.8萬元。

新寶城頂層628萬年跌13%

據資料，網上銀行對上述則王估值達1190萬元，造價平17%。位於其高一層的D室，面積一樣，於2017年5月成交價1043萬元。太古城最貴2房則王於去年6月出現，為夏宮閣高層G室，以1385萬元賣出，撇開樓層因素，今次易手的則王價格急回逾400萬元，跌幅近29%。

樓王身價同樣隨大市向下。中原分區營業經理蔡偉明表示，青衣曉峰園6座高層F室，實用1061方呎屬3房套房，屬屋苑樓王，原業主是投資者，今年8月以1400萬元連租約放售，惟最近看淡後市，連減多口價終以1200萬元沽出，呎價11310元，較銀行網上估價1440萬元平16.7%。

翻查資料，位於樓下低一層的D室，於2015年6月以1215萬元易手，意味今次樓價重返4年前水平。消息指出，今次劈價賣樓的投資者，持有最少3伙物業，見經濟環境存在不明朗因素，遂先行減持上述青衣單位套現。

特色戶同樣要妥協。美聯助理區域經理林振聲表示，將軍澳新寶城2座頂層2房單位，實用378方呎，連269呎天台，望開揚景，上車客以628萬元購入，呎價16614元。去年樓市氣氛熾熱，同類單位造價高見720萬元，今次回落12.8%。

海福花園頂層兩個月平6%

鄰近港鐵大圍站的海福花園2個月平6%。消息指出，該屋苑3座頂層戶，實用409方呎，以610萬元連地價易手，呎價14914元，比1座頂層同呎戶8月作價650萬元，短短2個月冧價40萬元或6.2%。

並非劈價就有承接，元朗Grand YOHO 1期10座高層A室，實用536方呎，上月開價970萬元拍賣，惟連續2次均收回，業主委託忠誠本月底「翻拍」，開價減多6.4%至800萬元，比上月估值平250萬元，較3年前買入價低出96萬元。

此外，荃灣海之戀2期愛炫美本月暫錄最少7宗租務成交，消息指出，3A座低層B室，實用1162方呎，全包叫租4萬元，剛減6000元以3.4萬元租出，呎租29.3元，呎租料創屋苑新低。業主去年以2189萬元一手買入，扣除每月管理費近4900元後，實際租金回報率僅1.6厘。

暴亂拖累辣招稅僅收41億 14季新低

【大公報訊】記者林志光報道：修例風波引發的暴亂衝突，令樓市交投減少，政府來自辣招稅的收入亦連跌5個月，上月再穿10億元，只約9.78億元。而今年第三季的辣稅收入只約41億元，為14個季度新低。

根據印花稅署公布的最新資料顯示，上月來自額外印花稅（SSD）、買家印花稅（BSD）、新住宅印花稅（NRSD）及雙倍印花稅（DSD）的樓市辣招收入俱下跌，令總收入只約9.78億元，按月下跌約24.3%，繼今年2月後，再跌穿10億元水平，為7個月低位。6月份爆發的暴亂衝突，迄今未停，亦令6至9月的第3季辣招稅收入按季急跌約45.6%，至只約41.03億元，是自2016年首季35.19億元後的新低。而該等辣招稅所涉總宗數，上月只1220宗，按月跌約29.5%，是自2016年8月以來，有該等辣稅入的新低。

上述辣稅中，上月BSD的收入跌幅約30.2%，只有2.31億元，涉及107宗交易，按月更大瀉55.8%；按季所涉宗數雖微升13宗至572宗，但收入卻急跌約43.3%至約10.64億元。

來自NRSD及DSD的合計稅收，上月只約7.26億元，按月下跌約22.5%，只涉及1084宗交易，是2014年7月正式刊憲後的新低，按月跌約25.5%。上季收入只約29.8億元，按季下跌約46.9%，所涉宗數只4306宗，按季跌37.3%。

至於來自二手市場交投的SSD，上月錄1988.7萬元收入，按月下跌約11.5%，所涉宗數則減約12.1%至29宗。上季SSD收入約6155.7萬元，與第2季的約6200萬元相若，所涉宗數卻只98宗，按季跌25.2%。

愛海頌家庭客為主 有機會周末加推

【大公報訊】記者梁穎賢報道：長實（01113）挾市區樓上水價促銷的長沙灣愛海頌，示範單位昨日正式對外開放，反應踴躍，發展商表示有機會周末加推。

匯璽Ⅲ推178伙618萬進場

長實助理首席經理（營業）何家欣表示，愛海頌示範單位昨早11時起正式對外開放，門外大排長龍，首3小時已錄得逾2000參觀人次，以扶老攜幼的家庭客為主，同區客源佔大約一半，當中不乏來自新界鐵路沿線住客，亦有港島區投資客，反應理想，今日起收票，公司會視乎市場反應，最快數日內加推，有機會加價，最快下周開售。

西九新盤大戰，愛海頌前日開價後，新地（00016）南昌站匯璽Ⅲ同晚漏夜加推第4號價單，涉及178伙開放式至兩房單位，定價772.6萬至2002.9萬元，呎價26741至38068元，折實價618.08萬至1602.32萬元，折實呎價21393至30455元，折實平均呎價25485元，對比價單第3號約有2%調整。至於尚未推售的4房單位為數不多，亦將於短期內以招標形式發售以滿足市場需求。有關銷售安排及招標文件短期內將上載至官方網頁。

另方面，美聯綜合一手住宅物業銷售資訊網資料顯示，統計今年首9個月推出的28個全新新盤項目，單位總數共涉及13451伙，其間共售出8788個單位，售出率（以各新盤售出單位佔該項目單位總數計算）達65.3%，而當中開放式單位售出達83.1%，為各類單位之中最高。

香港興業(00480)旗下愉景灣最新一期洋房項目，正式命名為「IL PICCO意峰」。香港興業國際銷售及市務助理總經理陳秀珍表示，項目僅提供21幢兩層高獨立洋房，每幢洋房更設私人花園及天台，正待批預售樓花同意書，快將登場。

靚盤逐區巡

新地（00016）旗下南昌站上蓋壓軸一期的匯璽Ⅲ，承繼Ⅰ及Ⅱ，同樣以海景及鐵路上蓋作賣點，主打細單位，2房以下單位比例佔全盤85%，最細267方呎起，並以鐵路上蓋入場價只需618萬元招徠，對首置或上車客尤其吸引。樓盤開賣至今，已售近690伙，佔項目總數單位接近六成。

大公報記者 梁穎賢（文／圖）

2房以下佔全盤85% 最細267方呎起

匯璽Ⅲ主打細戶攻上車客

匯璽Ⅲ建有3座高座及2座低座，總共1172伙，戶型由開放至4房，實用面積267至2171方呎，當中2房以下單位佔近85%即988伙，是3期中小型單位佔比最多1期，Ⅰ及Ⅱ分別佔61%及近82%；至於3房戶是項目首次提供戶型，但伙數不多，只有56伙，佔全盤近5%，實用面積由1047至1739方呎。

向南戶飽覽海景

項目已獲批入伙紙，會以現樓形式發售，發展商預計明年7月可交樓，較早時亦已向公眾開放現樓示範單位，全數位於第8座48樓，其中48樓A室為四房（雙套房）另設工作間連洗手間間隔，實用面積1513方呎，連一個51方呎露台，樓層與樓層之間的高度為3.325米，整個單位不設窗台。

單位入口採用雙掩大門設計，配上Samsung電子鎖。此單位坐落高層位置，採用大量玻璃大窗，向南海景盡收眼底。客飯廳呈長方形設計，長達7.45米，寬達4米，空間布局分明，並與露台及大窗相連接，吸納自然光線。

飯廳旁大窗與露台呈對流設計，帶來通風效果，採光度更高。露台設計達51平方呎，如放置戶外舒適椅及小茶几後，空間仍綽綽有餘，能為住戶提供一個休閒憩息的室外空間。

廚房多組廚櫃為提供充裕的收納空間，電器全被收納到廚櫃中，感覺歸一之餘，空間感亦倍增。當中更巧妙地放置有另一半身廚櫃及層架，內藏嵌入式雪櫃。

此外，工作間連洗手間設於廚房內，可提供充足的儲物空間。

單位的睡房分布在客飯廳的左右兩側，分別設有主人套房、三間睡房（其一為套房）及浴室。

主人套房擁廣角雙大玻璃窗

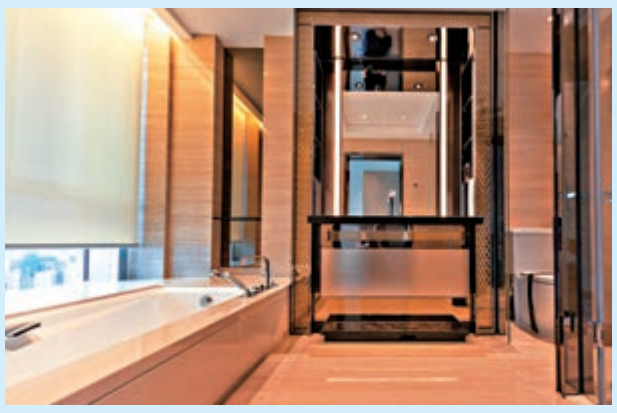
全部睡房為橫排式設計，景觀一致，同享開揚海景。位於客飯廳左側的睡房為套房設計，空間寬敞，易於擺放各式寢具。位於客飯廳右側為睡房區，兩間睡房均採用大玻璃窗設計，採光度高，視野開闊，加上實用的間隔，放置寢具更為靈活。主人套房間位於睡房區盡頭，房間備廣角雙大玻璃窗設計，提高採光度同時亦能為住戶引入室外景致，更預留有衣櫃位置，設計細心，牆上並更配備有USB插頭的電插座，方便實用。

此外，48樓B室為一房間隔，實用面積366方呎，包含一個26平方呎露台，樓層與樓層之間的高度為3.325米，同樣不設窗台。客飯廳呈長方形格局，易於擺放傢具，地台採用淺色石紋高溫瓷磚。大門旁設有一個貯物櫃，內附多塊層板，提供充足的貯物空間，可擺放各式生活用品。

睡房別出心裁地裝設全趟門間隔設計，用盡每一吋空間，房間間隔寬敞，放置雙人床後，仍空間感十足，並備有玻璃大窗設計，加強睡房空間感，把戶外風景及自然光引入室內。

▲廚房多組廚櫃用於收納電器

▲單位外望海景遼闊



▶主人套房浴室格局媲美六星級酒店

優勢及配套

交通

- 南昌站上蓋，坐擁大型運輸網絡優勢，乘坐港鐵前往各區相當方便

消費或日常

- 基座商場V WALK商舖多元化，可滿足住客需要；鄰近的富昌邨亦有不少平民食肆

景觀

- 部分向西南單位可享有海景，向東北單位望深水埗市區景，遠眺獅子山翠綠山景

住客會所

- 佔地約23443方呎，設施應有盡有，包括50米室外泳池、瑜伽室、兒童籃球場、卡拉OK室、室內運動場、燒烤場及宴會廳等

▼廁所及浴室

匯璽Ⅲ小檔案

地址：深旺道28號 **座數：**5座 **單位伙數：**1172伙
戶型：開放至4房 **單位面積：**267–2171方呎
第4號價單：772.6萬–2002.9萬元（折實618.08萬–1602.32萬元）
呎價：26741–38068元（折實21393–30455元）
平均呎價：31856元（折實25485元）
預計關鍵日期：2020年7月10日
示範單位地址：現樓（已開放）
官方網址：www.cullinanwest.com.hk