

# 資助房接力跌 錦泰苑單月冧價百萬

## 錦豐苑海景3房見5球 瓊山苑呎價2年最平

二手充斥觀望氣氛，資助房屋亦受影響，上月全港二手公屋及居屋綠表（未補地價）買賣僅75宗，按月跌58%。多個居屋綠表創低價，其中牛池灣瓊山苑「移民盤」失守7000元呎，創屋苑2年新低價；馬鞍山錦泰苑短短1個月冧價逾100萬；同區錦豐苑3房海景跌至546.8萬，屬同類今年最平。

大公報記者 林惠芳

據房委會最新資料，今年11月本港公屋及居屋第二市場（綠表、未補地價）成交暫錄75宗，比10月全月宗數179宗大跌58%。不過，該署數字會於每月的1號及16號更新，故11月份宗數稍後或會增加。

整體樓價持續尋底，居二市場亦不例外。房委會數字顯示，上月綠表錄多宗超低價成交，包括瓊山苑呎價創2年新低。富誠地產分行經理潘祖兒透露，該單位為瓊山苑A座高層07室，實用面積434方呎，屬2房間隔，望樓景，原業主移民外地，今年11月初以300萬元綠表放盤，因叫價「超筭」，火速獲綠表客一口價承接，實用呎價6912元是屋苑2017年12月後新低。據了解，同類單位目前綠表叫價最少400萬元。

### 曉麗苑482萬沽 較低層平17%

另一市區居屋觀塘曉麗苑，呎價創半年新低。該宗成交涉及C座高層16室，實用面積642方呎，銀主委託拍賣行以445萬綠表開拍，終以482萬元成交，折合實呎7508元屬屋苑今年5月後新低。曉麗苑對上同面積成交追溯至今年8月，屬中層戶，綠表作價580萬元，今次高層卻賣平17%。

新居屋連錄2宗冧價成交。世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，馬鞍山錦泰苑

B座中層08室，望山景，實用面積650方呎，原業主今年9月以680萬綠表放盤，同月底已減至668萬元，惟最終劈至635萬才獲承接，實用呎價9769元，屬今年6月後屋苑呎價新低。錦泰苑對上一宗山景大單位成交於10月錄得，為B座高層06室，面積一樣，綠表作價達738萬元，短短1個月，同類貨賣平103萬，樓價跌幅達14%。

莊瑞生續說，另一宗低價為錦豐苑D座低層08室，實用面積645方呎，可享海景，原業主於10月份以610萬綠表放售，11月初降至590萬元，最終減至546.8萬元成交，為屋苑3房海景戶今年新低價，實用呎價8478元屬3月後新低。值得留意，今年6月，該屋苑D座低層同呎戶，望內園樓景，綠表作價達647萬元，今次海景比樓景平100.2萬，折讓幅度達15.5%。

### 悅翠苑綠表呎價8050元今年低

港島居屋亦難幸免。柴灣悅翠苑一個低層單位，實用面積559方呎，綠表售450萬元，實用呎價8050元屬屋苑今年新低。

已補地價居屋頻頻減價。中原地產分行經理鄧世君表示，上水旭埔苑G座中層01室，實用面積546方呎，屬2房間隔，自由市場開價約585萬元，累減99萬元以486萬元連地價易手，實用呎價8901元。

## 景泰苑開放式扣取辣稅賺82萬

【大公報訊】全港首個綠置居、2年前以市價6折發售的新蒲崗景泰苑，項目錄首宗開放式單位二手成交，賣方持貨不足3年，扣除SSD辣稅帳面仍賺超過80萬元。

據房委會最新資料，景泰苑剛錄項目第3宗綠表（未補地價）二手成交。消息指，該單位是高層05室，實用面積192方

呎，原業主綠表叫價225萬元，上月減至218萬元易手，實用呎價11354元。

據資料，原業主於2017年2月僅以114.4萬元買入上址，持貨2年多，單位升值91%，若扣除樓價10%的額外印花稅（SSD），帳面仍賺約82萬元。景泰苑今年9月錄首宗二手買賣，至今暫錄3宗綠表二手成交，作價介乎218萬至508萬元。

## 市況差 代理牌照總數連跌四月

【大公報訊】地產市況淡靜，總地產代理牌照已連續下跌4個月，截至上月底只有43386個，按月少3個。

根據地產代理監管局最新資料顯示，地產代理（個人）牌照，按月減37個；代理（公司）牌照也按月減少21個；只有營業員牌照，在8至10月連跌3個月後，上月回升55個，令總地產代理持牌人數目連跌4個月，其中代理（個人）牌照及營業員牌照，今年首11個月，已較去年底，各減少64個及515個；代理（公司）牌照則增加79個。另反映分行數目的營業詳情說明書，上月底止有7085份，按月減少27份，

與去年12月份相比，只多1份。

此外，新地（00016）昨日售出馬鞍山3幢洋房，套現約1.63億元。該3幢洋房實用面積約2146至2153方呎，成交價約5365至5532.3萬元，呎價均逾2.5萬元。又該公司安排元朗Grand YOHO第2期第5座30及45樓的D室單位，於本周五至明年1月底以招標方式發售，該兩個D室3房單位實用面積逾780方呎。

另外，藝人呂慧儀上月斥近1000萬元購入屯門上源3B座一個中層3房單位，實用面積約781方呎，實用呎價逾1.28萬元。

## 瓏璽商業及停車場放售 市值達18億

【大公報訊】記者林志光報道：新地（00016）逾422億鯨吞西九高鐵站巨無霸商業項目後，既積極部署賣樓，亦出售非核心物業。現透過地產顧問行放售已持有多年的大角咀瓏璽商業及停車場部分，市場估計市值高近18億元。

瓏璽坐落海輝道10號，地皮由新地投得及發展，項目並於2012年落成入伙，住宅部分亦應已售罄，只持有商業及停車場部分收租。根據資料，該物業為地下至2樓，商業部分連同38個停車位，現全由一所私立小學香港道爾頓學校租用，校內提供室內及有蓋遊戲區、多功能體育館／音樂廳、圖書館／學習空間、戲劇／舞蹈／藝術／交響樂空間，設備相當多元化。

該物業總建築樓面約11萬方呎，市場



▲瓏璽商業及38個停車位，由一家私立小學租用

估計每呎樓面市值約1.5萬至1.6萬元，即約為16.5億至17.6億元，市值租金約30至40元，即回報率約達3厘。

世邦魏理仕香港資本市場部執行董事



▽馬鞍山錦泰苑有3房單位，短短一個月跌價逾100萬元 大公報記者林惠芳攝

### 二手居屋最新減價成交個案

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
馬鞍山錦泰苑B座中層08室	650	635	9769	比同類10月作價738萬平14%
馬鞍山錦豐苑D座低層08室	645	546	8478	比同類6月作價647萬平15.5%
觀塘曉麗苑C座高層16室	642	482	7508	比同面積單位8月作價580萬平17%
牛池灣瓊山苑A座中層07室	434	300	6912	屋苑2017年12月後呎價新低
柴灣悅翠苑低層單位	559	450	8050	屋苑今年呎價新低

大公報記者林惠芳製表

## 九龍站劈租 天璽租金平過兩年前

►九龍站天璽有單位租金平過兩年前 大公報記者林惠芳攝



【大公報訊】記者林惠芳報道：九龍站二手價持續滑落，愈來愈多業主賣轉租，拖累租金亦告向下。其中天璽有單位丟空4個月後，劈租8000元以3.5萬元租出，租金平過2年前水平。

區內代理透露，九龍站二手連錄多宗低價成交後，不少業主寧願轉賣為租，屋苑近期租金回軟，其中天璽剛錄劈租個案，為星鑽璽高層A室，實用面積637方呎，2房間隔，租客今年7月遷出後，業主以4.3萬元放租，惟丟空4個月仍乏人問津，為了盡快賺取租金回報，業主多番減租後，近日終以3.5萬元全包租出單位，實用呎租僅55元，累計減幅達18.6%。值得留意，該業主去年6月購入此單位，作價2400萬元，連一份2017年簽訂的租約（

月租3.7萬元），意味最新租金已平過2017年。據了解，九龍站最近有不少業主轉賣為租，區內5大指標包括凱旋門、君臨天下、天璽、擎天半島及漾日居，最新租盤約400個，按月增加約10%，以凱旋門佔100伙最多，該屋苑目前1房最平月租叫價約2.7萬元。

毗鄰九龍站的油蔴地御金·國峯，本月暫錄7宗租務成交，其中5宗租金不足2萬元，包括1伙400方呎單位，僅以1.8萬元租出，實用呎租45元。

此外，香港置業助理分區董事劉浩勳表示，將軍澳慧安園新錄本月首宗二手成交，為3座高層H室，實用面積413方呎，屬2房戶，以618萬元售出，實呎14964元，比市價平約5%。

## 長實申強拍沙宣道29號 估值4.5億

【大公報訊】記者林志光報道：長實（01113）極少以強拍方式收購，日前向土地審裁處申請，欲透過強拍程序統一薄扶林沙宣道29號豪宅地重建。該豪宅物業現估值約近4.5億元。

位於沙宣道29及30號的富麗苑，共建有7幢洋房，其中29號佔5幢，長實已持有29號其中A、B、D及E號屋，C屋則由慶美

建設有限公司持有。富麗苑於1981年落成，至今只約38年，未達50年；惟根據強拍條款，大業主持有80%業權，剩餘1個單位的業權比例達20%，也符申請強拍門檻，故長實已擁有富麗苑4個單位，業權比例達80%，遂提出強拍申請。至於所委託的測量師行為29號5幢洋房作估值，現市值約4.4944億元，其中C號屋值約8774萬

元。

沙宣道29號佔地約2萬方呎，該5幢3層高洋房的實用面積約3264至3322方呎，各附一個面積約342至443方呎花園，另各有一個兩個私家車位的有蓋車房。根據地契顯示，該地可建樓面約1.58萬方呎。

此外，屬發展商收購熱點之一的中環伊利近街，據土地註冊處顯示，其中伊利近街41號地下B舖，由恒地（00012）旗下忠安有限公司斥1.373億元購入，較去年所購的地下A舖，高約30.5%，忠安的董事包括李家誠、馮李煥琮及李鏡禹等。

恒地今年中曾就伊利近街33至47號4幢舊樓，向土審處申請強拍令。當時文件顯示，恒地均持有4幢舊樓逾90%業權，其中41至43號舊樓只餘B舖未被收購，今次提價收購，亦即已順利統一該舊樓的業權。不過據土地註冊處資料顯示，裕泰興羅氏家族相關人士，早前斥4200萬元購入伊利近街47號B地舖，疑似博恒地高價收購。



◀沙宣道二十九號建有五幢洋房，長實持有其中四幢屋

## 灣仔胡忠半層樓面索價2.8億削26%

【大公報訊】記者林惠芳報道：受中美貿易摩擦及社會氣氛拖累，工商投資氣氛疲弱，寫字樓業主面對現實減價。灣仔胡忠大廈有業主剛下調叫價26%，以約2.8億元放售半層樓面，意向呎價約2.2萬元。

中原寫字樓部副分區營業董事馬勁松稱，胡忠大廈36樓01室以及07至10室，總面積約12760方呎，以每呎約2.2萬元放售，涉資約2.8億元，現已交吉。單位佔約半層樓面，備有寫字樓裝修，享山景，業主今年初意向呎價約3萬元，至今累減26%，期望可吸引市場承接。

上述物業同時招租，呎租亦由年初約40元，下調至38元。

舖市頻錄劈價交易，天后電氣道一個洗衣店地舖，劈穿千萬剛以900萬元易手

，較原本開價平500萬或36%。

### 天后地舖劈穿1000萬易手

消息指出，天后電氣道96號地下A1號舖，實用面積約152方呎，原本叫價1400萬元，今年6月減至1200萬元，終極劈至900萬剛獲承接，呎價約5.9萬元。此舖目前由洗衣店租用，月租22500元，租約至2022年，租金回報約3厘。

據了解，原業主於1993年以100萬元一手買入，物業26年升值8倍。

盛滙商舖基金創辦人李根興表示，上述舖位位於清風街天橋底，雖然位置較靜及前面行人路太窄，但作為近電氣道的第一間舖，可說是靜中帶旺。而且1000萬以下近天后電氣道沒有貨可選擇，面向電氣道的話，叫價最少2000萬元以上。