

洋房劈入肉 海珀名邸九年輸四球

外籍客沽西貢全幢 連稅蝕180萬

本港第三波疫情嚴峻，經濟不明朗因素加劇，豪宅市道雪上加霜。東涌海珀名邸一幢洋房剛以2300萬元易手，物業9年貶值10%；傳統豪宅九龍塘又一居亦驚錄損手，原業主持貨1年便移民賣樓，樓價短短1年貶值8%，連連稅料蝕近400萬元離場。

頻錄蝕讓

大公報記者 林惠芳

受疫情影響，海外及內地買家對本港豪宅需求轉弱，個別心急出貨的豪宅業主大幅劈價，最近二手市場連錄蝕讓個案。美聯物業高級營業經理黎景南透露，東涌海珀名邸單號屋，實用面積2355方呎，原業主於2011年以2550萬元一手購入，最近以2550萬元放盤，雖然叫價時光倒流至9年前水平，惟市場仍乏人問津，業主連減多口價終以2300萬元出貨，實用呎價僅9766元，是近4年低位。資料顯示，原業主於2011年以2550萬元一手購入，洋房9年貶值250萬元或9.8%，若連蓋印費及代理佣金等雜項支出，估計損手約380萬元。

又一居呎造20624元低市價5%

西貢洋房再錄蝕讓個案。世紀21奇豐營業董事廖振雄表示，西貢北港村單號屋全幢，建築面積2100方呎，望山景，連天台，外籍業主叫價2180萬元，累減80萬終以2100萬元售出，實用呎價1萬元。據了解，原業主於2013年4月購入物業，當時作價2150萬元，持貨逾7年，賬面貶值50萬元，連使費料蝕約180萬元。

豪宅蝕讓潮由新界洋房蔓延至市區傳統區域。利嘉閣高級事務經理李琪峰透露，九龍塘又一居13座中層B，實用面積737方呎，外望樓景，業主於去年買入單位自住，最近決定移民所以放售，上月以1600萬元低市價放盤，惟近期

二手豪宅觀望氣氛濃厚，累計減價80萬終以1520萬元賣出，實用呎價20624元，比市價便宜最少5%。

據悉，原業主2019年7月以1660萬元買入上述單位，現沽出賬面貶值140萬元或8.4%，業主持貨不足3年賣樓，需繳付樓價10%的額外印花稅，連同蓋印費及代理佣金等支出，料實際損手近390萬元。

荃灣麗城花園也有業主移民劈價賣樓。中原地产分行經理黃志輝稱，麗城花園2期4座中層F室，實用面積572方呎，望內園景，業主準備移民，故願意平價賣樓，同類放盤叫價720萬元起步，上址叫價僅680萬元，最終要劈多25萬以655萬元成交，實用呎價11451元，低市價至少65萬元或9%。

太古城三房按月跌價7%

中產屋苑亦有業主擴大議價空間，尤以樓價逾千萬元類別減幅最明顯。中原地产資深區域營業董事趙鴻運表示，鰂魚涌太古城怡山閣高層E室3房戶，實用面積689方呎，剛以1188萬元沽出，實用呎價17242元，同類單位上月底造價1280萬元，是次便宜92萬或7%。同時，中原地产首席分區營業經理楊文傑表示，鰂魚涌康怡花園E座高層9室3房戶，實用面積685方呎，6月放盤叫價1500萬元，累劈212萬元以1288萬元易手，實用呎價18803元，低市價5%。



▲又一居累計減價八十萬，終以一千五百二十萬元沽出



▲豪宅東涌海珀名邸有洋房業主持貨九年仍要蝕

最新二手低價成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
東涌海珀名邸單號屋	2355	2300	9766	原業主連使費損手約380萬
西貢北港村單號屋全幢	2100	2100	10000	原業主連使費蝕約180萬
九龍塘又一居13座中層B室	737	1520	20624	原業主連使費料損手近390萬
荃灣麗城花園2期4座中層F室	572	655	11451	低市價9%
鰂魚涌太古城怡山閣高層E室	689	1188	17242	低市價7%
鰂魚涌康怡花園E座高層9室	685	1288	18803	低市價5%

大公報記者林惠芳製表

代理考牌人數半年瀉逾72%

【大公報訊】新冠肺炎疫情令不少經濟活動停頓，其中地產代理監管局在今年上半年取消多場地產代理考試試下，上半年的報考人數較去年同期大瀉逾72%。

據該局數字顯示，今年上半年報考地產代理及營業員資格考試的考生人數，共約1696人，去年同期則多達6069人，當中報考營業員的人數只佔不足570人，按年更跌83.4%。該局主席梁永祥表示，上半年2月至5月間，該局已

因疫情而取消7場考試，現應疫情最新發展，下月亦未知可否恢復考試。不過，地產代理的個人牌照總和，截至上月底止有約3.97萬個，略多於去年底，相信是與政府早前公布的防疫措施中，資助代理兩年牌費，和其他行業的失業人士，欲加入代理行業有關。

至於該局今年上半年共接獲148宗投訴，雖較去年上半年減逾5.7%，然有關發出違規廣告的投訴卻佔41宗，較去年同期急升逾四成。同時，涉買賣

境外物業投訴個案更大幅上升至27宗，去年全年也只得6宗，同期更只有3宗，且應最少是5年來的新高。

此外，梁永祥又謂，該局上半年對95個代理持牌人作出處分，其中暫時吊銷牌照，以及撤銷牌照各佔7人及20人。

對於不時在新盤銷售時出現代理打鬥事件，他重申代理自身要自律，所屬公司亦要負責，涉案代理可能要面對被撤銷牌照風險，所屬公司亦會被懲處。

嘉興高鐵新城站城一體概念設計方案國際徵集發佈暨招商推介會

7月28日，嘉興高鐵新城站城一體概念設計方案國際徵集發佈暨招商推介會在上海召開。本次發佈會秉持「站城一體化」的理念，堅持「世界眼光、國際標準、中國特色、高點定位」的要求，擬向國內外優秀設計機構徵集具有前瞻性和創新性的站城一體概念方案。以借鑒國際最先進的發展、服務、建設理念，建設高效便捷的綜合交通樞紐、站城高度融合的示範工程，打造「生態智慧、高效便捷、韌性安全、品質精緻、集約復合」的未來花園典範城市。

發佈會上，向與會嘉賓詳細介紹了嘉興高鐵新城規劃情況以及嘉興高鐵新城站城一體規劃設想、設計目標和工作要求，建設現代高鐵新城，打造長三角樞紐新基地。

高鐵新城位於浙江省嘉興市嘉興經濟技術開發區，以嘉興南站為核心，接軌G60科創走廊，是嘉興市未來高水平發展、科創及公共服務能力最強的區域，是嘉興城市發展新的增長極，在打造長三角核心區樞紐型中心城市過程中，具有重要的戰略地位。高鐵新城核心區規劃佔地面積約5平方公里，規劃定位為長三角創新共享先行區、國際化站城一體活力區、高品質現代江南宜居區、新時代智慧低碳樣板區。

主辦方表示，自2020年7月28日正式面向全球公開徵集，具有相關設計經驗的設計機構可通過（郵箱：futureurban@126.com）提交資格預審申請文件應徵，資格預審通過後將選取5名應徵人參加徵集活動，進入下一階段概念方案設計。本次徵集活動計劃10月中下旬邀請多位國內外知名專家，以科學公正的評審辦法對概念方案進行評審，並經最終決策後確定優勝方案。

自活動籌備以來，嘉興高鐵新城站城一體概念設計方案國際徵集萬眾矚目，期待在城市高起點謀劃下，高鐵新城站城一體化概念設計優秀作品絢麗綻放，為嘉興未來城市發展增添光彩！（特刊）

屯門兩盤共240伙本周對撼

【大公報訊】記者梁穎賢報道：政府限聚令加辣後即有新盤煞停銷售，惟市場可期的屯門大戰無懼肺炎來襲如期本周公演。新地（00016）御海灣1期，以及恒地（00012）負責銷售的青山灣帝御，金灣，分別於周五、周六各推55伙及185伙應戰，兩盤共推240伙搶客。

御海灣周五推55伙

新地御海灣1期前晚晚上載全新銷售安排，本周五鐵定推出55伙，包括54伙公開發售及1伙招標，該1伙於同日至8月5日期間採每日招標形式出售。而54伙公開發售單位折實493萬元至981.8萬元，折實呎價15372至21012元，折實平均呎價17739元。賣

前一日截止登記認購。今次推售伙數較少，主要因應疫情只推適量單位，避免現樓過多代理及客戶聚集。同時，為配合政府最新的防疫措施，發展商昨日起已進一步提高御海灣售樓處的防疫措施，限制排隊人數為2人一組，而每組需保持最少1.5米距離。

帝御·金灣周六賣185伙

至於香港小輪（00050）夥帝國發展、恒地負責銷售的帝御·金灣，見對家有行動亦步亦趨，昨日落實首輪銷售安排，鐵定已出價單的185伙周六全推。市傳累收5500票，相對於185伙超額近29倍。當日分3組揀樓，員工組別優先，只供10伙指定單位選購，

最多可購8伙；買2至4伙的A組緊隨其後，該組提供20伙；餘貨全數撥落B組，該組最多可購2伙。明天截至登記認購，翌日抽籤。

長實（01113）旗下長實地產投資董事郭子威表示，因應政府全日禁食肆堂食，旗下設於紅磡都會商場的將軍澳日出康城SEA TO SKY，會開放售樓處內的支援室，於下午12至2時的午飯時間，讓駐場代理及員工用膳，同一時間僅容納2人，並有適當距離。其餘新盤成交，保利啟德龍譽單日沽2伙，其中第2A座36樓F室，實用面積925方呎，成交價逾3287萬元，呎價35536元；以及第2B座35樓F室，實用面積896方呎，以3136.09萬元售出，呎價35001元。

嘉湖頂層連天台賣788萬 疫市破頂

【大公報訊】記者林惠芳報道：逾千萬豪宅連環錄得劈價成交之際，上車大熱天水圍嘉湖山莊卻逆市誕樓王，一伙3房連天台戶以788萬元易手，創項目3房戶樓價歷史新高。

地產代理透露，嘉湖山莊實湖居4座一伙頂層單位，實用面積637方呎，屬於3房套間隔，另連約715方呎天台，剛以788萬元沽出，實用呎價12370元，成為全屋苑最貴3房樓王。

翻查紀錄，嘉湖山莊對上一宗最貴3房紀錄於2018年10月創下，為翠湖居3座高層A室，實用面積636方呎，以738萬元易手，是次連天台單位賣788萬元，較舊紀錄貴50萬元。

大鴻輝底價三億奪上環舊樓業權

【大公報訊】由大鴻輝收購的上環德輔道西舊樓，昨日成功透過強制拍賣程序，以底價3.02億元統一業權，並將合併毗鄰地盤發展商業項目。

昨日強拍的德輔道西99及101號舊樓，現為一幢9層高商住大廈，樓齡接近60年。大鴻輝數年前已進行收購，並於3年前當所擁業權逾八號後，便向土地審裁處申請強拍令，昨日成功透過程序，以逾3億元購入全幢業權。該舊樓只佔地約2103方呎，土

地規劃為商業用途，可建樓面只約3.15萬方呎。因大鴻輝之前已統一毗鄰干諾道西92至103號舊樓，該公司早前亦曾透露會將兩舊樓地盤發展，令總地盤面積增至約2萬方呎，計劃重建一幢樓面達30萬方呎的甲級商廈。

而由鄧成波家族收購並申請強拍的尖沙咀加連威老道61至73號一列舊樓，早前已獲土審處批出強拍令，強拍底價為19.262億元，並安排在本周四進行強拍。該批舊樓的淨地盤面積約10841

方呎，現規劃的土地用途為商業用途，可以地積比率12倍重建，重建樓面料約13萬方呎。

第一太平戴維斯估值及專業顧問服務董事總經理陳超國指，近兩年較多強拍項目，主要是政府的土地供應不足，地皮規模又較大，舊樓業權併購和強拍申請便成為發展商於市區擴充土地儲備的主要途徑。然而，環球局勢波動兼有肺炎疫情下，發展商雖仍積極增加土地儲備，但出價趨於保守。