

上車盤狂採價 嵐山兩年跌一球

開放式劈至302萬沽 明賺實蝕

經濟不景，上車盤身價急速插水。大埔嵐山有投資者僅以302萬元拋售開放式戶，比高位賣平百萬，損手30萬元離場。公屋跌勢更兇狠，深水埗李鄭屋邨綠表僅138萬元，短短1年跌價三成；毗鄰大埔東鐵站的運頭塘邨低見4800元呎，創近4年新低。

細房乏力

大公報記者 林惠芳

市場消息指出，嵐山7座高層A室開放式單位，實用181方呎，共劈價48萬元以302萬元成交，減幅13.7%，實呎16685元，為屋苑近1年新低價。翻查紀錄，同類單位8座高層A室於2018年8月曾以401萬元易手，今次造價比2年前大跌24.7%。

李鄭屋邨呎價逾五年低

據悉，原業主於2017年4月以292萬元連租約購入上址，當年負責支付樓價10%的額外印花稅（SSD），如今持貨3年多沽售，賬面只升3%，扣除雜費料蝕約30萬元離場。

主打迷你戶的香港仔登峰，南岸再錄蝕讓，據土地註冊處資料，該廈高層D室，實用254方呎，剛以538萬元沽出，呎價21181元，原業主4年賬面蝕8.4萬元，連使費料蝕約30萬元。

資助房樓價跌勢更誇張。據房委會資料，深水埗李鄭屋邨一伙中層單位，實用277方呎，上月透過第二市場（綠表、未補地價）以138萬元賣出，實呎4982元，創屋苑同類戶型2015年1月後新低價。翻查紀錄，李鄭屋邨277呎綠表戶今年6月造價160萬元，而去年8月最貴搶見198萬元，今次造價比1年前便宜60萬元或30.3%。

觀塘翠屏北邨呎價失守4000元。代理透露，翠楠樓低座低層7室，實用443方呎，今年8月以238萬元綠表放盤，本

月減至171.8萬元賣出，減幅27.8%，實呎3878元為去年6月後新低。值得留意，該邨同類低層戶於今年3月綠表呎價達5462元，相隔半年，今次單位呎價便宜29%。

大埔運頭塘邨樓價亦破底。房委會資料，該邨一伙低層戶本月以215萬綠表賣出，比同類7月份成交價大跌67萬元，按單位實用445方呎計，實呎4831元，屬屋苑2017年1月後呎價新低。

居屋身價隨大市向下。世紀21聯誠物業董事謝寶昭透露，油塘高俊苑D座高層7室，實用426方呎，享東南山景，近日以390萬元綠表售出，為屋苑2018年4月後樓價新低，實呎9155元。翻查紀錄，屋苑一間中層同呎戶於去年4月曾以逾419萬元綠表賣出，今次高層比中層便宜逾29萬元。

上半月綠表成交僅25宗

房委會最新公布，9月上旬綠表公屋及居屋暫錄25宗成交，而8月修訂至156宗，交投量是今年2月後最靜。

另邊廂，土地註冊處資料顯示，九肚山尚珩2座中層C室，實用1602方呎，登記以3240萬元易手。原業主於2017年底以約3827萬元購入，貶值587萬元，因持貨不足3年，須支付10%的SSD，連雜項料蝕近1100萬元。不過，代理指出，單位一直只是放租，不排除是次交易屬內部轉讓。



◀大埔嵐山納米樓扣除雜費料蝕30萬離場

最新低價二手成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
大埔嵐山7座高層A室	181	302.0	16685	比同類2年前造價急跌99萬或24.7%
深水埗李鄭屋邨中層單位	277	138.0*	4982	比同類1年前造價便宜60萬或30.3%
觀塘翠屏北邨翠楠樓低座低層7室	443	171.8*	3878	比同類半年前呎價回落29%
大埔運頭塘邨低層單位	445	215.0*	4831	比同類7月份造價下跌67萬或23.8%
油塘高俊苑D座高層7室	426	390.0*	9155	屋苑2018年4月後樓價新低

備註：*號為綠表未補地價

大公報記者林惠芳製表

帝御·金灣頂層售3000萬雙破頂

【大公報訊】新盤市場熱鬧，特色戶頻錄高價。香港小輪（00050）夥帝國發展的青山灣帝御·金灣，1伙頂層連天台大宅賣3000萬元，呎價23678元，雙創項目新高紀錄。另德祥地產長沙灣海珀今日一炮過上樓書兼開價。

恒地負責銷售的帝御·金灣，一手成交紀錄冊顯示，3座19樓10室，實用面積1267方呎，4房1套間隔，連434方呎平台及1197方呎天台，昨透過招標以3000萬元售出，呎價23678元，銀碼及呎價均創項目新高。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，項目開售至今約一個半月，累售579伙，佔第1期總伙數逾94%，套現逾28億元。

疫情趨緩和，新盤快馬加鞭。去

年7月已獲預售的長沙灣海珀，現樓示範單位昨日向傳媒開放，有指發展商德祥今日一口氣上樓書及開價，成為本月第3個推出新盤。

愛海頌增優惠吸客

毗鄰海珀的長實（01113）的愛海頌，趁有新盤刺激大市，趁機加優惠促銷。據指項目入伙紙可望於年內取得，故特別為建築期付款計劃額外增加1%折扣優惠，「建期上會易」折扣優惠由2%增至3%；另買家由簽署臨約後至入伙前只需繳付成交金額之7%，讓買家可更靈活調配資金。項目現時可供選購之2房單位大部分合約所列樓價均為1000萬元以下，如買家選用建期付款辦法，根據按保計劃，可以申請最高8成按揭。

尖沙咀舊樓85%業權 蝕蝕5.8億

【大公報訊】疫情打擊全球實體經濟近大半年，部分物業投資者要謀減磅套現。其中尖沙咀太極大樓大業主，便願以蝕讓價放售，意向價約5.8億元。

太極大樓位於柯士甸道132至134號，現為12層高商住大廈。放售業權的大業主，是一名澳門投資者，於2018年斥6.28億元向鄧成波家族購入該廈36個住宅單位、3個寫字樓單位及1個地舖，涉全幢大廈逾85%業權，以意向價5.8億元計，賬面已蝕約4800萬元。

另屋宇署於7月共批出19份建築圖則，其中7份是住宅、7份商住發展。新地(00016)去年初逾63億元投得的大埔白石角優景里住宅地，獲批在1至2層地庫之上，興建14幢11至14層高商住大廈，可建住宅及非住宅樓面各約89.2萬方呎及5.7萬方呎，料涉逾2000伙。

St. George's Mansions 主打三至四房

加入保育元素 鐘樓變身博物館



◀客廳外連138方呎大露台

St. George's Mansions 小檔案

地址：嘉道理道24A號
單位伙數：175伙
座數：3座
戶型：2-5房
實用面積：764-3695方呎
屋苑單位：142個
預計關鍵日期：2022年8月31日
示範單位地址：九龍灣國際交易中心
開放日期：預約參觀
查詢：82039822
電郵：stgeorgesmansions@sino.com
物業網址：www.stgeorgesmansions.hk

配套及優勢

會所：最長25米室外泳池、宴會廳、健身室、瑜伽室、桑拿及蒸汽浴室
景觀：項目位處加多利山的頂點，主打的3及4房全望加多利山景
交通：亞皆老街沿線另有多條巴士及專線小巴路線
日常配套：距離旺角東站約10至15分鐘步程，附近有新世紀廣場，場內包羅衣食住行，鄰近一帶亦有林林總總的食肆
特色：鐘樓於2009年獲評為一級歷史建築，甚具保育價值



◀廚房採用歐洲著名品牌家電

信置（00083）夥中電（00002）合作、今年超級豪宅重頭戲之一的何文田嘉道理道St. George's Mansions，與時下一般豪宅不同之處，是項目滲入歷史建築保育元素，項目旁的鐘樓，被評為一級歷史建築，甚具特殊意義，翻新後會變身為介紹香港及中電歷史的博物館。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

St. George's Mansions前身為中電亞皆老街的總部一部分，數十年前建有一幢原名為St. George's Mansions的住宅大廈，屬出租用的寓所，其後成為中電總部辦事處的一部分。中電及後申請重建住宅，發展商因而特意保留項目原名，以象徵傳承歷史。而項目的鐘樓部分則保留作保育，並於2009年獲評為一級歷史建築，發展商負責翻新為歷史博物館，落成後須向公眾開放。

首採用熱成像保安攝像機

項目提供175伙，實用面積764至3695方呎，間隔涵蓋2至5房，當中主打3及4房。3房戶實用面積為1841方呎起，4房戶介乎2000至2100方呎。頂樓部分提供5伙連天台或平台特色戶，實用面積3325至3695方呎，區內罕有。

St. George's Mansions位於私隱度極高的嘉道理道，備受發展商高度重視，無論軟硬件配套均一絲不苟。大廈外牆全部採用天然石打磨鋪砌，同時利用高綠化率的園林擺設，將整個豪宅融合於加多利山之中。

同時，因應新冠肺炎大爆發，市民對居住環境的衛生要求相應提高，集團特此引入紫外光殺菌空氣淨化系統，於升降機、住客大堂及會所空調系統中設置紫外光殺菌裝置，淨化空氣中的細菌病毒，令住客住得安心。



▶主套房媲美星級酒店房

保安方面亦分外謹慎，集團首度引入熱成像保安攝像機，安裝於停車場及項目邊界，配合人工智能技術，主動偵測如尾隨等可疑活動並發出警號。單位內的廚房家電亦精心挑選，2至4房採用高級名品，例如美國Sub-zero雙門雪櫃、Miele品牌洗衣機及乾衣機、Gaggenau品牌氣體煮食爐及電磁爐、微波爐、暖碟抽屜、洗碗碟機等設備。

設於九龍灣國際交易中心的示範單位，早前已以預約形式開放予貴賓參觀，同時向傳媒展示。單位以1座15樓A室作藍本，實用2140方呎，4房雙套連儲物房及洗手間間隔。大宅設有私人電梯大堂，私隱度十足。10米長的橫廳配以廣闊落地玻璃，採光度極強，外連138方呎特大露台，比全港最細的納米戶還要大，盡覽室外的加多利山開揚景觀。

衣帽間男女主人各據一方

全屋採用大量高質淺色天然石材鋪砌，再配全屋同色調的高檔傢俬及家電，有種高貴的生活感。

寢室同樣不落俗套，配合淺色主題，所有房間擺設襯托出舒適感。主人套房特設曲尺形轉角窗，極有居高臨下的氣勢，房內空間寬敞，預留偌大衣帽間，男主人及女主人可各據一方。其餘各房均有驚喜。



南