

加息兼新盤搶客 二手爆劈價潮

瓏門罕見蝕讓 太古城則王失守千萬

A20
地產

大公報

2022年7月12日
星期二

責任編輯：龍森娣
美術編輯：劉國光

沽貨套現



昨日主要二手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
屯門瓏門7座中層A室	510	839	16451	明賺實蝕
鯽魚涌太古城耀星閣低層F室	582	988	16976	兩房則王再失守1000萬元
荃灣海之戀8座低層E室	761	1495	19645	劈價逾一球(100萬元)
大埔嵐山8座低層A室	180	309	17167	放盤年半,累劈12%始易手
鑽石山宏景花園6座中層A室	560	560(未補地價)	10000	放盤半年累減一球
馬鞍山曉峯灣畔5座中層A室	676	960	14201	狠劈220萬元脫手

美聯屯門區區域營業董事梁浩文指，瓏門7座中層A室，兩房間隔，實用面積510方呎，原叫價860萬元，最後劈至839萬元易手，呎價16451元。資料顯示，原業主2018年4月以828萬元入市，賬面賺11萬元，但扣除佣金釐印費等開支後，實際上是蝕讓。消息指單位原業主登記人名為KWOK CHONG ANTHONY，與人稱郭Sir的中原訓練學院院長郭昶同名。

中原地產太古城區高級區域營業董事張光耀透露，太古城兩房則王再插穿1000萬元。屋苑7月份至今錄得5宗成交，扣除一宗特色天台成交外，平均實用呎價約18490元。受到加息陰霾影響下，交投步伐緩慢。

新近成交單位為太古城耀星閣低層F室，實用面積582方呎，兩房間隔，剛以988萬元易手，呎價16976元。買家屬於用家。原業主於2014年以708萬元購入單位，持貨8年，賬面獲利280萬元，單位升值40%。資料顯示，同座同屬兩房的高層單位，對上一次成交紀錄為1235萬元。

海之戀大減105萬獲承接

中原地產全城滙分行A組高級資深分區營業經理陳文杰表示，荃灣海之戀8座低層E室，實用面積761方呎，三房套房連儲物房，向西南，享海景。業主最初叫價1600萬元，議價後大劈105萬元或近7%，以1495萬元沽出，呎價19645元。買家為區內分支家庭，睇中荃灣區交通便利，見證荃灣西站一帶近年急速發展，生活配套一應俱全，覓盤兩個月，見上址業主願意大減105萬元，樓價屬合理市場價，所以只考慮兩天

便扑槌入市。原業主2017年6月以1180萬元買入，持貨5年，賬面獲利315萬元，升值27%。

寬按保實施後，納米單位受冷待。世紀21字田地產高級客戶經理蔡偉文表示，大埔嵐山8座低層A室，實用面積180方呎，開放式設計，向東北，開揚景。最初開價350萬元，惟放盤長達18個月仍無人吼，業主唯有面對現實減價，結果多度落價，至309萬元始能脫手，累積減價41萬元或12%，呎價17167元。原業主2015年2月以183萬元購入，持貨7年賬面獲利126萬元，升值67%。

宏景花園降價一球成交

公營房屋亦難逃一劈。富誠地產高級物業顧問周永鋒表示，鑽石山宏景花園6座中層A室，實用面積560方呎，3房間隔，座向西南望志蓮淨苑景，日前以560萬元（未補地價）成交，實用呎價約1萬元。業主兩年前斥資約60萬元裝修，一心長住迎接新環境。直至2021年年底，業主另有其他投資方向，決定放盤，叫價660萬元，半年間累減一球售出，減幅約15%。

曉峯灣畔海景樓大削220萬

另外，馬鞍山曉峯灣畔5座中層A室，實用面積約676方呎，三房一套間隔，望海景，今年4月開價1180萬放售，最終大劈220萬元，以960萬元售出，呎價約14201元。

港鐵沿線56屋苑 上月成交跌三成

【大公報訊】中原地產綜合港鐵沿線56個屋苑作統計，6月份該56個屋苑共錄496宗二手登記宗數，較5月份減少近30%，其中尖沙咀THE AUSTIN及啟德一號，於上月未有錄得登記成交。56個屋苑中，35個屋苑於期內登記量錄得跌幅，19個錄得升幅。以呎價計算，新界東火炭站旁的御龍山最新呎價20491元，按月升近12%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，疫情下，出行及上班方便是很多置業人士的首要考慮，因此鐵路屋苑的抗跌能力相對頑強，如近月多個鐵路概念新盤，開售皆取得不俗成績，可見鐵路盤的吸引力。以呎價計算，6月份錄得呎價升幅的屋苑18個，當中新界東火炭站旁的御龍山最新呎價20491元，按月升近12%。34個鐵路屋苑平均實用呎價錄得跌幅，以港島西半山寶翠園跌逾14%，表現最差，最新呎價新報23798元。

若以半年計算，共有22個屋苑6月份呎價較今年1月錄得升幅，九龍站漾日居升31.7%最標

青，最新報26766元；29個屋苑6月呎價較1月錄得下調，尖沙咀港景峰跌18%最傷。陳永傑指出，由於整體二手成交量低迷，個別屋苑每月僅錄零星成交，呎價升跌幅因而錄得較大差異。

56個屋苑劃分成四大區，港島、九龍、新界東及新界西，從比例上，新界東11個屋苑中，有5個屋苑於過去半年錄得呎價升幅，達45%，比例僅次於港島區的60%。

對此，陳永傑分析指出，新界東上升與東鐵線過海段通車具直接關係，以往歷史，凡交通網絡完善，對區內物業升值尤為有利，如西鐵線直通九龍帶動了元朗樓價，康城站通車帶動了日出康城一帶物業的升值潛力，是次東鐵線過海段通車，令東鐵線沿線5個屋苑呎價較年初錄得升幅，5屋苑包括粉嶺名都花園（0.3%）、大埔新達廣場（3.3%）、火炭御龍山（5.5%）、馬鞍山天宇海（5.6%）及火炭湊岸8號（15%）。陳永傑相信，隨著政府大力發展新界北都會區，更擬於區內新增5條鐵路走線，料有效帶動新界北一帶樓價。

新地屯門新盤最快本周開價

【大公報訊】連日密鑼緊鼓軟銷的新地（00016）屯門NOVO LAND第1A期，發展商預告3日內上載樓書及向傳媒開放示範單位，稍後連隨開價。

新地代理總經理陳漢麟指，NOVO LAND第1A的銷售駛入直路，預期3日內上載樓書及向傳媒開放示範單位，最快周內開價。陳漢麟早前表示，首張價單不少於165伙，包含所有戶型以滿足市場需求。

NOVA LAND提供逾4500伙，設有逾40萬方呎住客會所和戶外園林，是屯門歷來最大型的私人屋苑，新地致力將項目打造成全新小社區，於是特別成立全新物管品牌「WeSpire」，結合高端智能生活科技，打造「Smart Living Well」生活概念，設有7款各具功能的機械人團隊，提供不同服務，包括禮賓服務、派對娛樂、送遞物件、侍餐、運送大型行李、保安巡邏及消毒清潔。WeSpire Living Limited副董事總經理朱啟明指，項目設有18個機械人，投資額逾200萬元，單位管理費預計每方呎約3.98元。

另外，NOVO LAND特設AI智能管家，會所亦設有水耕農莊、單車共享，並提供健身、瑜珈、普拉提、太極等教練服務，以及舉辦球類聯賽及小型馬拉松等。

琥珀山特色戶呎價逾3萬

NOVO LAND開價前夕，同系沙田琥珀山第2期錄高價成交。新近招標售出King Tower 2的26樓Villa B室特色戶，實用面積1950方呎連283方呎平台，4房間隔，成交價



▲陳漢麟（左）表示，NOVO LAND第1A期周內開價，旁為朱啟明。項目設有7款各具功能的機械人團隊提供服務。

逾5926.04萬元，呎價30390元，雙創項目新高。

此外，信置（00083）夥嘉華（00173）及招商局置地（00978）合資的日出康城凱柏峰II，或今日公布銷售安排，有機周末首輪推售。市傳項目兩日累收逾900票，以首張價單138伙計算，超額逾5.5倍。

據一手住宅物業銷售網顯示，雅仕圖發展的長沙灣悅雅修訂價單，新增75日成交分期付款方法，採用該計劃可照價減17%，但只適用於17樓C室，實用面積311方呎，連71方呎平台，定價961.7萬元，呎價30923元，折實798.2萬元，折實呎價25666元。較原有的120日及150日成交期，只照價減6%及3%，變相減價最高達14%。

西營盤重建項目收9份標書

【大公報訊】市建局本年度首個招標項目，西營盤崇慶里／桂香街商住重建項目，昨日截標時，該局共收到9份標書，絕大部分來自本地發展商。

桂香街項目規模偏小，不過始終在土地供應有限的港島區，且距港鐵站不遠，不少發展商都有興趣，之前該局為其收到來自內地及本地發展商遞交的34份意向書，項目昨日截標，已知入標的發展商包括新地（00016）、長實（01113）、新世界（00017）、信置（00083）、會德豐地產、鷹君（00041）、遠展（00035）等。

市建局表示，董事會設立的招標遴選小組，將評審各標書內容，並就批出項目發展協議，向董事會提交建議，由其作最終決定。

據了解，該項目的招標條款頗簡單，發展商以價高者得來爭奪項目發展權。未來項目的賣樓收入超過30億元，市建局可按比例獲取之後收益。首

5000萬元，可獲20%，次5000萬元，獲30%，當逾1.5億元後，該局可獲50%。另外，項目所建的最細單位實用面積，在不計露台及工作平台下，要達300方呎或以上；而最少一半單位的實用面積（連露台及工作平台）要在480方呎以下。該項目佔地約1.16萬方呎，總可建樓面約9.48萬方呎，料可提供約170至200個中小型住宅單位。

太古地產（01972）上月投得的灣仔皇后大道東地皮，僅略大於桂香街項目，每呎樓面地價約16888元；若以此作參考，桂香街項目的估值約14至16億元。此外，恒地收購大坑新村街一帶舊樓，其中新村街23及24號剛獲批強拍令。由於恒地在上述個案聆訊中，要求將周邊17至19號、21至22號，及25號與之合併為一個完整發展地盤作為計算整個重建項目的發展價值，並釐定強拍底價，此要求獲接納，故是次所批強拍令的底價為5.887億元。

九龍灣兩廈一籃子物業放售 值14億

【大公報訊】由投資者持有作長線投資的九龍灣國際交易中心3層樓面，及同區工廈富洋工業中心一籃子物業，趁工商市況略有改善，即欲放售套現，總市值料約14億元。

萊坊投資部董事馬勁聰表示，業主是次以私人協商方式放售上述兩項物業，其中國際交易中心23、25及27樓均是全層樓面，總銷售面積約8.13萬方呎，現連租約出售，目前出租率約為98%，均為長租約，租客包括房地產、時裝及奢侈品品牌等跨國企業。

富洋工業中心一籃子物業總銷售樓面約51835方呎，同樣是連租約放售，現時百分百租出。據了解，業主早於2013年斥約8.9億元購入國際交易中心該3層樓面，曾於2016年於市場放售，當時叫價約10億元，惟未能售出。至於富洋工業中心一籃子物業，業主於過去10年內斥約2.6億元購入。換言之上述放售項目的總買入價僅12億元。

另外，持有旺角長沙街11號酒店業主，連酒店牌照一併放售。酒店樓高19層，意向價約4億元。

薄扶林百合苑標售 估值10億

【大公報訊】由香港置地等持有的薄扶林沙宣道46號百合苑，現於市場公開招標出售，下月24日截標。現為置地用作出租的洋房屋苑，估計日後新買家買入地皮後，可重建數幢面積約1萬平方呎的超級別墅。

第一太平戴維斯表示，沙宣道46號為獨立地段：鄉郊建屋地段

196號。項目的地盤面積約4.48萬方呎，最大重建樓面約32255方呎，可興建多幢面積約6000至1萬方呎的3層高獨立屋。

據資料顯示，百合苑樓齡接近40年，現建有7幢3層高獨立屋，各擁獨立車庫及私家泳池，單位面積約4585方呎及4608方呎。市場對此項目的估值約8億至10億元。



►薄扶林沙宣道百合苑。