

議息前夕拋貨 啟德OASIS五年蝕百萬

屯門上車盤急瀉 御半山連錄四宗損手成交

A18
地產

大公報

2022年9月22日
星期四

責任編輯：譚澤滔

劈價套現

美國聯儲局公布議息結果前夕，個別業主加快賣樓步伐。位於啟德發展區的屋苑OASIS KAI TAK，一個2房河景戶減價逾200萬元，以1240萬賣出，原業主5年損手近百萬元。屯門上車盤身價隨大市急瀉，區內新晉私樓御半山本月暫錄4宗二手買賣，全數賬面錄得虧損，最新涉及一個2房單位，原業主持貨剛滿3年即急急止蝕離場。

大公報記者 林惠芳



最新二手減價成交

| 單位 | 實用面積 (方呎) | 成交價 (萬元) | 實用呎價 (元) | 備註 |
|------------------------|--------------|-------------|-------------|------------------------|
| 啟德OASIS KAI TAK第3座中層A室 | 544 | 1240 | 22794 | 原業主連雜費料虧損約97萬 |
| 屯門御半山2A座低層C室 | 386 | 570 | 14767 | 原業主3年連使費料蝕約5萬 |
| 馬鞍山新港城L座中高層5室 | 551 | 778 | 14120 | 比同座高層5室去年11個月前造價低18.7% |
| 馬灣珀麗灣3座高層H室 | 524 | 650 | 12405 | 累計減價40萬沽出 |
| 將軍澳都會駅5座高層D室 | 642 | 865 | 13474 | 再創屋苑今年呎價新低 |
| 將軍澳日出康城領都1座低層LB室 | 977 | 1070 | 10952 | 呎價跌穿1.1萬元 |
| 沙田蔚景園1座低層H室 | 459 | 633 | 13791 | 重返約5年前價位 |
| 西半山聯邦花園羅馬閣高層C室 | 1166 | 2600 | 22298 | 較市價低約3%至5% |

◀OASIS剛賣出的2房單位，外望啟德河景。



▲啟德OASIS一個2房單位剛以1240萬元蝕賣。

市場預期美國再大手加息，隨着息差進一步擴闊，本港銀行日內或邁開加息步伐，個別心急沽貨的業主選擇大幅劈價求售。利嘉閣地產市務經理林晉豪表示，入伙不足4年的OASIS KAI TAK剛錄損手成交，單位是3座中層A室，實用面積544方呎，屬2房連儲物室間隔，外望啟德河景，原業主早前叫價1450萬元放盤，近期連番下調叫價，終獲買家洽購，累減210萬元以1240萬元賣出，實用呎價22794元，比銀行估價1350萬元低約110萬元或8%。

領都呎價失守1.1萬

據悉，原業主於2017年以1276.6萬元一手向發展商買入上址，持貨5年易手，賬面貶值36.6萬元或2.9%，連雜費估計實際虧損約97萬元。

據代理資料，啟德發展區本月暫錄4宗二手買賣，佔2宗屬蝕讓，比例達50%，除上述OASIS KAI TAK單位外，另一宗為天寰1座高層E室3房套單位，日前以1310萬元蝕沽，原業主5年賬蝕179.8萬元或12%，連雜費料損手249萬元。

曾獲上車客熱捧的屯門上車盤，樓價升得急也跌得狠。據代理資料顯示，屯門御半山本月暫錄4宗二手買賣，全數損手離場，個別業主待3年額外印花稅（SSD）鬆綁即蝕沽單位，最新一宗來自2A座低層C室，實用面積386方呎，屬2房間隔，以570萬元沽出，實呎14767元。據了解，原業主2019年6月以569萬元一手買入，持貨逾3年，賬面只賺1.02萬元，若連使費計，即使扣除發展商當年為買家提供的現金回贈，料仍實蝕約5萬元。

元。二屋屋苑造價不斷尋底。中原地產分行經理黃仕斌說，將軍澳都會駅5座高層D室，實用面積642方呎，累減235萬或21%，剛以865萬成交，實呎僅13474元，再創屋苑今年呎價新低。

美聯物業區域營業董事劉卓豪表示，日出康城領都1座低層LB室4房戶，實用面積977方呎，原業主連減6口價共210萬元，終以1070萬元沽出，實用呎價10952元，呎價跌穿1.1萬元。

新港城按年跌價18%

世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，馬鞍山新港城L座中高層5室3房戶，實用面積551方呎，劈穿800萬以778萬元易手，實呎14120元，而同座高層5室於去年10月曾以957萬元易手，今次成交單位景觀

相若，樓價卻實平179萬元或18.7%。

美聯物業助理營業董事陳國良透露，沙田蔚景園1座低層H室2房戶，實用面積459方呎，一個月內劈價47萬元以633萬元賣出，實呎13791元，重返約5年前價位。

恒地粉嶺盤擬加推 下周賣逾200伙



▲林達民指出，ONE INNOVALE – Bellevue最快下周發售。

【大公報訊】議息前夕無礙新盤發售。恒地（00012）旗下粉嶺北ONE INNOVALE–Bellevue，積極考慮加推第4號價單涉約60伙，預告下周首輪開賣推售逾200伙；另外，新地（00016）天水圍Wetland Seasons Bay 3期，昨日截票共收1870票，超額約22倍。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，Bellevue已錄約2400票登記，超額認購11.4倍，日內有機會再加推價單，且有加價空間，短期內將落實銷售安排，極大機會下周首輪開售超過200伙。

項目截至昨日已推出193伙，由開放式至三房不等，折實平均呎價14565元，折實售價306.8萬元，呎價由13282元起，已累積加價2.5%，價單市值超過10億元。項目特色戶查詢者眾，首輪銷售計劃推出部分地下連花園特色戶標售。

他又稱，項目特別打造螢火蟲園，屬全港首個同類屋苑設施，是次邀請專家協助與團隊合作，於屋苑內創造出無污染空間供螢火蟲居住。

新地天水圍盤超購22倍

另一方面，Wetland Seasons Bay 3期昨日截票，共接獲1870票，以推售80伙計，超額認購約22倍，當中包括94票為代理入票。

項目今日進行首輪銷售，分AB兩組揀樓，A組有17伙供選購，最少購1個指定單位，最多4伙；另B組買家最多可購2伙。

同系Wetland Seasons Bay第2期推出5伙別墅單位，周日（25日）起標售。該批單位分別為別墅RV1地下B室、RV31樓C室、RV32樓C室、RV9地下A室，以及RV9地下B室，實用面積757至1158方呎，其中3伙連665至787方呎花園。

柏傲莊Ⅲ終止買賣238宗 佔成交28%

【大公報訊】新世界（00017）旗下大圍站頂柏傲莊Ⅲ，因拆卸重建進度受疫情及天氣影響，需延期交樓，發展商拋出補償方案挽留買家，惟仍有買家選擇「跳船」，新近再錄一宗取消交易，令該類個案增至238宗。

新世界就柏傲莊Ⅲ延期交樓，推出極吸引的高息補貼方案，惟仍難敵息魔來襲威脅，再錄一宗取消交易。最新一宗為第8B座18樓A室，實用面積797方呎，3房戶間

隔，去年6月以1642萬元售出，呎價2.06萬元，相關買家苦守年多後終取消交易。

柏傲莊Ⅲ累積取消交易總數增加至約238宗，佔已售出單位總數845伙的28%，相關取消交易單位涉銷售總額逾39億元。

根據新世界最新公布，項目的預計關鍵日期由2023年6月，推遲至2025年3月，意味仍堅持完成交易的買家，最樂觀仍需等30個月始收樓。



▲柏傲莊Ⅲ累積取消交易總數增加至約238宗，佔已售出單位總數845伙的28%。

柴灣兩工廈單位5500萬易手 或建迷你倉

【大公報訊】市場再錄發展商出售非核心物業。資料顯示，柴灣利眾街26號柴灣工業大廈4樓A及B室，上月以5500萬元易手，按兩單位面積共約1萬方呎計算，呎價約5500元。原

業主為興勝創建（00896）或有關人士，該集團於2019年斥7.35億元購入該廈一籃子物業。

登記買家為APATITE HONG KONG STORAGE VI HOLDINGS

LIMITED，為加拿大基金Brookfield，估計今次購入單位將改裝成迷你倉收租之用。該基金今年曾以2.11億元購入沙田工業中心單位作迷你倉。

王祖藍沽逸瓏灣 6年獲利900萬



◀▲藝人王祖藍最近沽出大埔白石角逸瓏灣一個特色單位。

【大公報訊】有名人趕在銀行加息前沽貨。藝人王祖藍剛沽出大埔白石角逸瓏灣一個豪宅單位，持貨6年賬面獲利近900萬元。

據資料顯示，上述成交為大埔白石角逸瓏灣II第7座連花園特色戶，實用面積1696方呎，採4房雙套間隔，連928呎花園，成交價4580萬元，呎價27005元。資料顯示，王祖藍於2016年以3706.9萬元購入該單位連1個車位，持貨超過6年，單是賣出單位賬面已賺873.1萬元，賺幅約23%。

禮頓山逾億成交 辣稅付3060萬

事實上，王祖藍鍾情大埔一帶物業，2015年以其妻李亞男名義，斥約1.14億元購入同屋苑8座頂層連天台特色

單位，實用面積2809方呎，呎價4.07萬元，並一直持有至今。

另邊廂，有老牌家族無懼市況調整，以高價兼巨額辣稅入市。資料顯示，跑馬地禮頓山5座高層A室，實用面積1724方呎，上月以1.02億元售出，實呎59165元，售價及呎價均料為屋苑標準單位新高，買家以楊耀煜系統有限公司（YEUNG YIU YUK SYSTEMS LIMITED）作登記，董事包括楊國銳等，為已故「工廈大王」楊耀光的家族成員及相關人士。

由於今次以公司名義入市，需付樓價30%作買家印花稅及雙倍印花稅，涉及稅款達3060萬元，若以最近鯽魚涌太古城2房單位造價約1000萬元計，稅款足可買入3伙細單位。

觀塘中富中心招租 呎租35元起

【大公報訊】觀塘鴻圖道86號中富中心全幢，委託中原（工商舖）負責統籌招租工作，物業樓高9層，提供145個多用途商業單位，單位面積約166方呎起，意向月租由約7500元起，呎租由35元起，現時招租反應理想，出租率約20%。

中原（工商舖）商舖部高級分區營業董事彭慧思表示，大廈1至3樓可作樓上舖或零售等用途；4至9樓規劃為辦公室及工作室，全面配合租客行業需求，大廈租客目標群多元化，如教育團體、展覽廳、私人會所、資訊科技及電訊業及宗教機構等，為大廈增添多樣化元素，有助吸引不同類型客源，帶旺大廈人流。

彭稱，中富中心地下樓面亦招租，

由中原（工商舖）全權獨家代理，地舖連停車場及多用途活動室，面積約4456方呎，若租客一併租用，意向月租約17.5萬元，適合經營特色餐飲、超級市場及陳列室等；舖位亦可獨立按需要單一租用，租金商議。

元。▶中富中心呎租35元起。

