

將藍隧道效應失靈 區內樓價未止瀉

峻澄連錄蝕讓 三房戶3年輸24%

樓市受壓

按揭息上升削弱樓市購買力，踏入年尾樓價跌勢加劇，蝕讓逾一成變新常態，市場昨日錄得13宗損手成交，佔近半賬面虧損一成或以上，連挾基建好消息的地區亦損手頻頻，將軍澳藍田隧道本周日（11日）通車，未有扭轉區內樓價頹勢，毗鄰康城的峻澄連錄3宗蝕讓，有3房單位短短3年跌價近15%。

大公報記者 林惠芳



昨日新增蝕讓成交個案

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	買入價 (元)	買入年份	賬面蝕幅
將軍澳峻澄1期2座高層E室	738	718萬	938萬	2019	23.5%
屯門華樂大廈中層F室	320	320萬	400萬	2018	20%
西貢碧沙路雙號獨立屋	3666	1.08億	1.31億	2016	17.6%
荃灣海濱花園8座低層E室	437	468萬	550萬	2018	15%
將軍澳峻澄1期7座高層F室	738	775萬	895萬	2018	13.4%
東涌東堤灣畔9座高層E室	527	658萬	730萬	2018	9.9%
柴灣杏花邨11座中層4室	475	671萬	735萬	2017	8.7%
屯門御半山1A座高層B室	305	565萬	607.7萬	2018	7%
紅磡VIVA高層B室	488	678萬	721.9萬	2015	6.1%
元朗朗城滙2座高層D室	484	782萬	830.9萬	2019	6%
馬鞍山典雅居6座中層D室	727	840萬	870萬	2018	3.4%
觀塘麗港城14座低層F室	517	613萬	620萬	2017	1.3%
元朗朗城滙5座低層D室	537	810萬	790萬	2019	蝕使費約18萬

大公報記者整理

◀將藍隧道通車未有扭轉區內樓價跌勢，峻澄有3房單位賬蝕逾2成沽出。

將藍隧道通車在即，區內二手交投加快，惟數年前高迫入市的業主，樓價仍未返家鄉。中原地產分行經理黃仕斌透露，峻澄過去5日連錄6宗成交，其中3宗為蝕讓個案，最新涉及1期7座高層F室3房套單位，實用面積738方呎，享海景，大減275萬以775萬元成交，實呎10501元。原業主於2018年5月斥895萬元入市，賬面貶值120萬或13.4%。

峻澄另一宗蝕讓更誇張，利嘉閣地產助理分區經理黃金欽說，該屋苑1期2座高層E室3房套單位，實用面積738方呎，望內園景，不足半年劈價292萬，剛以718萬成交，實用呎價9729元。據悉，原業主2019年以938萬元買入，持貨僅3年，賬面勁蝕220萬元，蝕幅達23.5%。

數年前掀破頂潮的新界西上車盤，身價極速回落，消息指，屯門華樂大廈中層F室，實用面積320方呎，剛以320萬易手，原業主於2018年斥400萬買入，賬面貶值80萬，蝕幅達20%。

海濱花園468萬沽 賬蝕15%

其次，荃灣海濱花園8座低層E室，實用面積437方呎，新近以468萬沽出，實呎10709元，較4年前買入價550萬低出82萬，原業主賬面虧損15%。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，臨近年

尾，不少業主擴大減幅求售，過去2日元朗區錄9宗二手買賣，較周末還要多，最新成交包括朗城滙2座高層D室2房戶，實用面積484方呎，減價28萬以782萬元沽出，實用呎價16157元。據悉，原業主2019年以830.9萬元一手買入，賬面蝕48.9萬元或6%。

備受投資者追捧的東涌私樓再錄蝕讓，代理指，東堤灣畔9座高層E室，實用面積527方呎，成交價658萬，原業主2018年以730萬入市，賬面貶值72萬或近1成。

鐵路上蓋屋苑柴灣杏花邨11座中層4室，實用面積475方呎，消息指以671萬元沽出，原業主2017年以735萬買入，持貨5年仍要蝕，單位貶值64萬或8.7%。

西貢獨立屋劈價5200萬易手

二手蝕讓個案蔓延至豪宅項目，資料顯示，西貢碧沙路一幢雙號獨立屋，實用面積3666方呎，連約4245呎花園及1861呎停車場，以1.08億元易手，實用呎價29460元；原業主於2016年以1.31億元購入，賬面虧損2300萬元或17.6%，連佣金等雜費，估計實際損手近3000萬元。世紀21奇豐營業董事廖振雄透露，上址開價1.6億元，最終因應市況共減價5200萬售出，減幅達33%。

君柏買家撻大訂 涉資逾1300萬

【大公報訊】樓市氣氛不妙，個別早於5年前入市的買家也選擇跳船。長實（01113）夥帝國集團合作發展的何文田君柏，剛錄一宗撻大訂個案，料涉資逾1300萬元。

上述單位為第5座18樓A室，實用面積1624方呎。據成交紀錄冊顯示，買家原於2017年9月以3957.7萬元買入，當時採用5C號價單的「Z138先住後付」付款計劃，惟買家已取消交易。而根據條款，採用「Z138先住後付」的買家需在簽署臨約後180日內繳付樓價20%，其後以「先住後付」方式分138個月每月支付成交金額0.25%（合共即34.5%），成交期長達12年，完成後的一個月內需繳清餘下樓價45.5%。假設買家今日撻訂，而期間又如期供款，意味逾5年來合共已累積繳付樓價約33.75%，料涉約1335萬元。

此外，新地（00016）憑着下半年多個新盤熱賣，今年首11個月售出約2888個單位，套現約215億元。新地公布，截至11月30日，今年售出約2888伙，成交金額約215

億元。涉及新盤包括熱賣的屯門NOVO LAND及大埔白石角Silicon Hill等。

二手日日有蝕讓，一手市場也不見得出色。本月至今一手僅錄約40宗成交，當中以保利置業（香港）夥尚嘉的油塘朗譽售10伙最佳。年底前樓市走勢難有起色，估計多個全新盤將會按兵不動，押後至明年農曆新春後出擊，以避開聖誕及新年兩個淡季。

▶何文田君柏剛錄得一宗撻大訂個案，料涉資逾1300萬元。



證券代碼：000029
200029

證券簡稱：深深房A
深深房B

公告編號：2022-043

深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
第七屆董事會第七十六次會議決議公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、誤導性陳述或重大遗漏。

一、董事會會議召開情況
深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司（以下簡稱「公司」）第七屆董事會第七十六次會議於2022年12月7日（星期三）以通訊方式召開，本次會議通知及材料已於2022年12月2日以電子郵件方式發送給各位董事。會議應出席的董事8名，實際出席的董事8名。會議的召開符合有關法律、行政法規、部門規章、規範性文件及《公司章程》的規定。

二、董事會會議審議情況
(一)審議通過《關於深深房集團高管人員2021年度績效考核結果及應用方案的議案》
本議案提交董事會會議前，已經公司董事會薪酬與考核委員會會議通過，獨立董事發表了獨立意見。
獨立董事獨立意見同日在巨潮資訊網（www.cninfo.com.cn，下同）披露，《關於深深房集團高管人員2021年度績效考核結果及應用方案的公告》同日在《中國證券報》《證券時報》《大公報》和巨潮資訊網披露。
關聯董事唐小平先生和邵康誠先生迴避表決，6名非關聯董事參與表決。
表決結果：同意6票；反對0票；棄權0票。

三、備查文件
第七屆董事會第七十六次會議決議。
深圳經濟特區房地產（集團）股份有限公司
董事會
2022年12月8日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KITCHEN ONE ROAST GOOSE

Notice is hereby given that WU KAI WING of SHOP NO(S).G-3/07-09, G/F, MOSTOWN STREET, MA ON SHAN, SHA TIN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of KITCHEN ONE ROAST GOOSE situated at SHOP NO(S).G-3/07-09, G/F, MOSTOWN STREET, MA ON SHAN, SHA TIN, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date : 8 December, 2022

申請酒牌續期公告
大壹燒鵝

現特通告：胡啟榮其地址為新界沙田馬鞍山新港城中心大街G-3/07-09號舖，現向酒牌局申請位於新界沙田馬鞍山新港城中心大街G-3/07-09號舖大壹燒鵝的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓四樓酒牌局秘書收。

日期：2022年12月8日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE KITCHEN ONE ROAST GOOSE (CAUSEWAY BAY SHOP)

Notice is hereby given that LAU SIU HONG of Shop E-F, G/F, Tang Fai Building, Nos. 36-48 Tang Lung Street, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of KITCHEN ONE ROAST GOOSE (CAUSEWAY BAY SHOP) situated at Shop E-F, G/F, Tang Fai Building, Nos. 36-48 Tang Lung Street, Causeway Bay, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date : 8 December, 2022

申請酒牌續期公告
大壹燒鵝(銅鑼灣店)

現特通告：劉兆康其地址為香港銅鑼灣登龍街36至48號登輝大廈地下E至F舖，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣登龍街36至48號登輝大廈地下E至F舖大壹燒鵝(銅鑼灣店)的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2022年12月8日

投資者1.45億拆售星光行 欲平手離場

【大公報訊】資深投資者盧華去年以1.412億元購入的尖沙咀星光行12樓一籃子物業，新近於市場上拆售，意向價總值約1.45億元，若扣除買賣雜項支出，料僅平手或微蝕離場。

負責獨家放售事宜的中原（工商舖）寫字樓部高級資深分區營業董事李婉琪透露，上述物業為星光行12樓，包括07室至16A室，業主今次率先推出07室至08室、09室、16室及16A室放售，單位面積878至1756方呎，意向呎價由1.25萬元

起。整個項目涉及總樓面面積約9624方呎，意向價合共約1.45億元。

李氏指出，業主考慮提供8年、七成借款優惠，利息以大P計算，讓新買家在資金周轉上倍添靈活。今次首批放售中的4個單位，3個單位已交吉，當中09室已獲預留，單位面積約878方呎，據悉成交價約1431萬元，呎價約1.63萬元。

資料顯示，資深投資者盧華去年3月以1.412億元，向日本玩具商TOMY購入星光行12樓一籃子物業。

信置財團23.88億奪榮光街項目 僅高次標6.7%

【大公報訊】信置（00083）夥招商局置地（00978）上月底以23.88億元投得的市建局土瓜灣榮光街／崇安街重建項目，市建局剛公布其餘6個入標財團標價，信置財團較次標價相差近7%，僅以1.5億元險勝。

上址項目於10月6日截標，接獲7份標書，最終由信置等財團投得。市建局剛以不記名方式，公布項目餘下6個入標財團的標價，入標價由15.6億至22.386億

元，每方呎樓面地價介乎5599至8035元，即信置財團出價較次標僅高約6.7%，而較最低標價高53%。

項目中標價較同區今年3月長實（01113）以每呎樓面地價1.1萬元投的鴻福街「四合一」項目，短短7個月地價大幅下跌約25%。

榮光街項目地盤面積約3.1萬方呎，總樓面約27.9萬方呎，當中住宅總樓面涉約23萬平方呎。

太古灣仔新商廈明年竣工

【大公報訊】不斷壯大旗下商業王國的太古地產（01972），早年密密建構的金鐘及灣仔版圖，位於皇后大道東46至56號的甲級商廈，正式命名為太古廣場六座，位於同系太古廣場三座對面，新近推出招租，已預租逾4.5萬方呎樓面，佔現可出租樓面約19.57萬方呎約23%，項目將於2023年竣工。

太古地產董事一辦公樓業務Don Taylor表示，未來10年，集團將根據已制

訂的1000億元投資計劃，積極擴展太古廣場核心物業組合，適時向東擴展太古廣場物業組合的策略，更能相輔相成，深信市場對太古廣場六座等優質甲級辦公樓的需求將持續。

資料顯示，太古廣場六座樓高24層，提供約21.8萬方呎辦公樓樓面，將連接現正計劃中的太古廣場三座地下行人隧道延伸部分，無縫接駁至太古廣場項目不同部分，並可以直通港鐵金鐘站。