

二手連錄蝕讓 趕及加息前沽貨

漆林洋房持9年輸212萬 映灣園按年跌價18%

美聯儲加息前夕，部分業主先行沽貨套現。元朗區本月首3天只錄4宗二手成交，比4月同期急挫約8成，當中2宗更損手離場。與此同時，新界多區私樓蝕讓頻仍，指標屋苑沙田第一城本月首宗買賣即「見血」；元朗漆林洋房有業主更慘蝕逾300萬沽樓，料為屋苑歷來最大額貶值個案。

大公報記者 林惠芳



最新二手蝕讓成交

成交單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	買入價（元）	虧損金額（元）
元朗Park YOHO Genova第12座中層D室	582	715萬	729.2萬	賬面蝕14.2萬
元朗采葉庭7座中層F室	658	786萬	773萬	蝕使費逾30萬
沙田第一城39座高層H室	304	528萬	580萬	賬面蝕52萬
馬灣珀麗灣17座低層G室	339	438萬	488萬	賬面蝕50萬
葵涌浩景臺6座中層B室	595	670萬	760萬	賬面蝕90萬
元朗漆林雙號屋	2439	2243萬	2455.6萬	賬面蝕212.6萬

大公報記者整理

◀新界區二手受新盤搶客影響，交投更趨淡靜。

中原地產副區域營業經理王勤學表示，小業主見樓價回升，議價態度強硬，惟買家不願追價，加上接連有新盤平價推售，令二手氣氛有所回落。元朗區4月共錄88宗二手買賣，按月減少30%。踏入5月首3天，區內二手持續淡靜，暫錄4宗成交，對比4月同期的18宗大跌78%。

元朗本月四宗成交半數見血

綜觀上述4宗買賣，有2宗損手，蝕讓比例達一半，其中元朗Park YOHO Genova第12座中層D室，實用面積582方呎，獲上車客以715萬承接，實呎12285元；原業主2017年以729.2萬元一手買入，賬面蝕14.2萬元，單位6年貶值2%。另一宗是元朗采葉庭7座中層F室，實用面積658方呎，成交價786萬元，原業主2019年以773萬入市，賬面雖賺13萬，但扣除釐印費等支出，料實蝕逾30萬元。元朗豪宅上月已錄巨額蝕讓，消息指成交是漆林雙號屋，實用面積2439方呎，連578呎花園及561呎天

台，以2243萬元易手，實呎9196元。原業主2014年以2455.6萬元一手購入，賬面蝕212.6萬元或8.6%，料為屋苑最大宗蝕讓個案，連使費料虧損逾330萬元。

中原地產資深分區營業經理林溢斌表示，新盤市場消化不少購買力，今年樓價亦累積一定升幅，買家需時消化，令成交有所減慢。5月截至昨天，東涌區暫時錄得2宗成交，對比4月同期減少1宗。

第一城三年貶值9%

消息透露，東涌映灣園1座高層F室，實用面積494方呎，開價640萬元，劈穿「6球」剛以580萬賣出，比大型銀行網上估價690萬元，大幅低出110萬或16%，實用呎價11765元。值得留意，同座更高樓層的F室，面積一樣，去年5月以703萬元易手，相隔1年，兩個單位造價相差達18%。

香港置業首席分區董事劉浩勤透露，將軍澳本月首3天暫錄14宗二手買賣，比4月同期26宗減少46%，原因

是盤源收窄，小業主叫價比之前高，惟準買家觀望議息後走勢，所以暫緩入市。

樓市交投放緩，沙田第一城5月首宗買賣即損手。世紀21高級分行經理袁麗詩表示，成交為39座高層H室，實用面積304方呎，上月開價560萬元，剛減至528萬元沽出，實用呎價17368元。據悉，原業主於2020年3月以580萬元購入上址，賬面虧蝕52萬元，單位3年跌價9%，連雜費料共損失約80萬元。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，葵涌浩景臺6座中層B室，實用面積595方呎，原則套3房，望山景，剛以670萬元連補地價沽出，實用呎價11261元。原業主於2019年10月以760萬元購入物業，持貨3年半，賬面蝕90萬元，單位期內貶值11.8%，連雜費料損手約133萬元。

香港置業高級分區營業經理熊建明透露，馬灣珀麗灣17座低層G室，實用面積339方呎，成交價438萬元，原業主持貨3年多，賬面蝕50萬元。

御凱特色戶5098萬成交 創屋苑新高



▲荃灣御凱全層相連特色單位以逾半億元破頂價賣出。

【大公報訊】雖然二手交投淡靜，但鐵路沿線的特色戶有價有市，荃灣御凱一個全層相連特色單位，附逾千呎平台，剛以5098萬元易手，為屋苑首宗逾半億元破頂成交。

中原地產副營業董事謝秋儀表示，上述成交為御凱1座高層A室，屬全層相連特色單位，實用面積1553方呎，4房套房間隔，附設1064呎大平台，成交價5098萬元，實用呎價32827元。

謝表示，買家為本地家庭，原先於新盤市場物色特色單位，唯一一直未遇到心水盤，最近轉至二手市場覓盤，心儀上址全層只有一伙，私隱度高，加上享藍巴勒海峽海景及汀九橋景，故購入作換樓之用。原業主則於2015年8月以3350萬元買入物業，持貨近8年，賬面獲利1748萬元，單位期內升值52%。

University Hill標售6伙 套現5300萬

【大公報訊】新地（00016）旗下大埔白石角University Hill氣勢如虹，繼首輪以價單形式發售的150伙即日搶清，昨日再透過招標沽出6伙，單日套現逾5300萬元。

University Hill昨日共6伙特色單位，成交價522萬至1171.1萬元，造價理想。上述6伙分別為第2座1樓B3單位，556方呎，3房連化妝室間隔，設146方呎花園，成交價1171.1萬元，呎價21065元；第2座1樓A1單位，574方呎3房間隔，連396方呎花園，成交價1122.3萬元，呎價19552元；第5B座15樓A5單位，415方呎2房，連198方呎天台，作價909萬元，呎價21904；第5B座15樓B3單位，451方呎2房連士多房，設151方呎天台，售價884萬元，呎價19602元；第5A座1樓B8單位，383方呎2房，連320方呎花園，成交價753.3萬元，呎



▲胡致遠稱，University Hill透過招標再沽6伙。

價19669元及第5B座1樓A1單位，273方呎1房，連98方呎花園，成交價522萬元，呎價19121元。

次輪收逾萬票 超額54倍

項目單日套現逾半億元，連同首輪沽清的150伙，以及早前以雙破頂價沽出的1伙特色戶，該期數過去4日累售157伙，套現逾11億元。

該盤今日進行次輪銷售，並於前

晚（2日）截票，經核數後共接獲10469個購樓意向登記，當中包括72票為代理入票，相對今日以價單形式公開發售的191伙，超額近54倍。

同屬新地旗下的元朗錦田北PARK YOHO Bologna，昨日再錄特色戶成交，單位為第8A座17樓B室，實用面積685方呎，天台面積571方呎，成交價1272萬元，呎價18569元再創項目新高紀錄。

此外，萊蒙國際（03688）夥俊和發展的何文田128 WATERLOO，昨日標售15樓D室，成交價2778.6萬元，呎價3.3萬元，為3房套連儲物房間隔。全盤僅餘最後4伙3房大宅待售。項目連車位今年共套現逾2.7億元，銷情理想。開售至今累售55伙，佔可供銷售單位逾80%，連同車位銷售共套現逾12億元。

新地元朗地申改建2771伙 規劃署不反對

【大公報訊】新地（00016）乘特區政府倡議北部都會區發展概念，為所持多幅新界土地，向城規會申請由低密度改為中至高密度發展，其中位於元朗錦綉花園以東的1幅低密度住宅地，便擬轉為建2771個單位，規劃署初步原則上不反對該申請，相信可增加城規會本周五審議該申請時的勝算。

該幅土地位於錦墾路、豐竹路與下竹園路之間，西邊是錦綉花園，北面是加州花園，新地於去年初已就土地跟特區政府完成換地協議，並支付2.68億元補地價。當時土地面積近70萬方呎，只可以地積比0.2倍發展，可建樓面約13.91萬方呎，料建逾70幢3層高獨立屋。

不過，新地在洽商補價之際，同時因見政府落實興建北環線時間表，及釋放凹頭至落馬洲一帶土地發展潛力的研究，於前年底將連約9.5萬方呎政府地在內，總地盤面積約70.71萬方呎，向城規會申請將土地發展密度提升至2倍地積比，住宅高度增至最高23層，擬建14幢大廈，提供約3090個中小型單位。

經過一年多的諮詢及補交申請資料後，新地於今年初略修改發展建議，將住宅地積比率由2倍，略調低至1.8倍；保持興建14幢住宅大廈，大廈高度則由之前建議的3至23層，改為3至19層，可建住宅樓面積由之前約141.42萬方呎，減至127.27萬方呎，擬建單位由3090伙，減少319伙至2771伙。其中實用面積少於431方呎的小型單位，由原先約1076伙，減至935伙；中小型單位由



▲該幅土地（紅圈）位於錦墾路、豐竹路與下竹園路之間，西邊是錦綉花園。

1994伙，減至1816伙；實用面積1076至1400方呎的大型單位，則仍是20伙。

城規會在本周五審議該土地改劃申請，規劃署在綜合各方意見後，認為隨着興建北環線，帶動周邊土地發展，土地未來未必不適合作中低密度發展，故原則上不反對是次改劃，意味增加獲城規會通過的機會。

東半山3地擬重建44伙豪宅

此外，有財團年前收購東半山前嶺南小學及幼稚園及豐臺台後，提出合併3地發展，並申請增加密度及高度。3地連小部分土地在內，擬發展的總地盤面積約4.27萬方呎，財團建議發展3幢3層高獨立屋，以及3幢5至12層高的住宅大廈，住宅地積比率達2.32倍，可建樓面約9.42萬方呎，提供44個、每個平均面積超過2100方呎的超大型單位。項目內會設3層停車場，提供92個私家車位，即平均每伙可擁兩個車位。財團亦回應政策及社會需求，建議在項目第4層平台上，興建1間不多於70個床位的安老院舍，並註明該院舍的最少樓面須有約2.43萬方呎。規劃署同樣原則上不反對該申請，不過就建議城規會可施加較適合的地積比以控制其發展密度。

天瀧接受入標前夕 多組準買家有意購2伙

【大公報訊】恒地（00012）牽頭共六大發展商聯手發展的啟德天瀧，明日（5日）正式接受入標前夕，繼續進行軟銷，不少查詢人士均有意購入2伙。

恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，目前接獲的查詢客源中，五成來自九龍區，其餘為港島區及新界區，有2至3組客人有興趣購買兩間單位。他又指，香港經濟復常，對樓市前景保持樂觀，相信今年樓價會有穩定增長。

項目獲美聯物業及經絡按揭轉介、中原地產及中原按揭，為買家提

供置業按揭計劃優惠。

另外，美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明指，該行有約2至3組準買家有意購入天瀧「一對」、即同層2伙單位。

恒地系內的粉嶺ONE INNOVALE-Cabanna及紅磡必嘉坊，迎匯，昨日單日共沽3伙，套現1519.5萬元。

其中必嘉坊，迎匯售出單位為21樓D室，實用面積274方呎，作價584.5萬元，呎價21335元。以及26樓E室，270方呎，成交價584.7萬元，呎價21656元。

ONE INNOVALE-Cabanna，售出E座5樓10室，實用面積224方呎，作價350.2萬元，呎價15635元。



▲韓家輝（右二）指，天瀧有客戶有意買入兩伙。