

二手住宅蝕讓1967宗 十三年最多

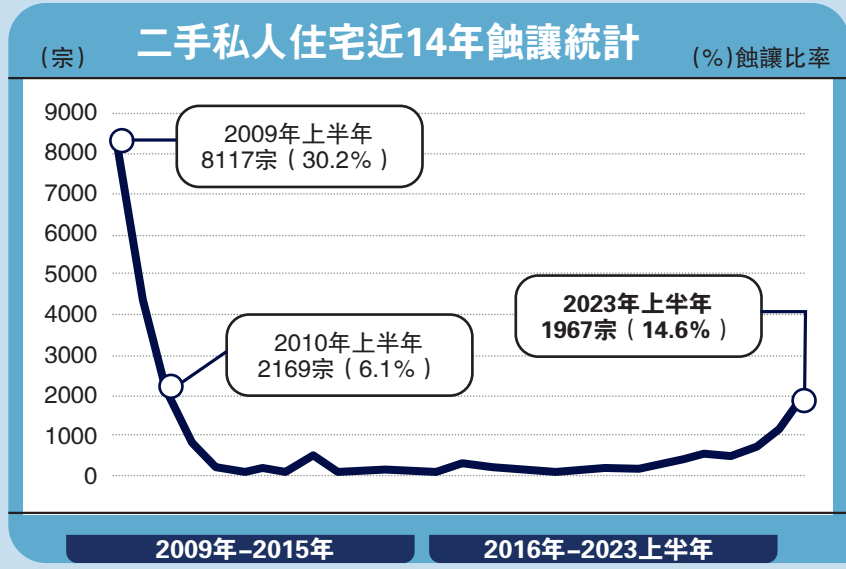
代理料樓價僅微升 下半年損手個案增加

本港樓市在今年首季通關消息刺激下，出現曇花一現的反彈，惟隨即又重回跌軌。二手住宅業主蝕讓求售的消息不斷。利嘉閣統計土地註冊處買賣合約註冊資料顯示，二手住宅今年上半年錄得1967宗賬面蝕讓登記宗數，創自特區政府2010年底開始推出辣招稅以來的13年最多。該行估計今年下半年蝕讓宗數有機會再上升。

大公報記者 林志光



▲今年上半年二手錄得1967宗賬面蝕讓個案，創自特區政府2010年底開始推出辣招稅以來的13年最多。深井浪翠園近期亦連錄多宗蝕讓成交。



今年上半年已知買入價的二手住宅買賣登記約13446宗，其中1967宗的業主要賬面蝕讓離場，較去年下半年增加858宗，較去年上半年更大增逾1.8倍。蝕讓比例約達14.6%，即約每七宗買賣一宗蝕讓，更是2009年下半年以來的14年新高。

平均每七宗買賣一宗損手

過去幾年一直反覆回落的賬面獲利，今年上半年跌至約84.6%，較去年下半年再降2.8個百分點，所涉宗數有11381宗，較去年同期跌約16.2%。

該行預期今年下半年樓市有機會輕微反彈，然而過去高位入市的業主，如欲沽貨，售價必受壓，故獲利比例冀能守在83%水平。換言之，蝕讓宗數有機會繼續上升。

此外，粗略估計，本月市場已錄約百宗蝕讓個案，最新包括據市場消息透露，九龍城單幢半新樓曉薈一個頂層連天台3房單位，實用面積約700方呎，天台面積約221方呎。業主於2018年中斥約1805.14萬元一手購入後，3年多後即以1950萬元叫價放盤，去年中雖降價至約1650萬元，惟一直未能吸引買家入市。業主見今年初再降約50

萬元，仍無起色下，日前終有買家議價下，狠劈至1350萬元沽貨，呎價約1.93萬元，持貨約5年，賬面蝕約455.14萬元，蝕幅逾25%，如連其他成本在內，料實蝕約530萬元，相信是近年最大蝕讓的單幢樓。

曉薈持五年輸530萬

消息又指，深井浪翠園近期連錄蝕讓成交，其中第1期3座極低層F室兩房單位，實用面積466方呎，成交價約402萬元，呎價只約8627元。業主於2019年底斥470萬元購入，持貨不足4年，現賬面蝕約68萬元。另屋苑第3期8座中層A室兩房單位，實用面積415方呎，早前約以440萬元售出，呎價1.06萬元，業主持貨近6年，賬面蝕約23萬元。

另外，利嘉閣首席分區董事溫錦駒表示，將軍澳晉海II第3A座中層F室1房單位，實用面積343方呎，業主原叫價688萬元，經議價後，大降逾84萬元，終以603.8萬元成交，屬屋苑同類單位新低，呎價約1.76萬元。業主於2018年斥658.9萬元購入，持貨4年多，賬面蝕約55.1萬元，蝕幅約8.4%。屋苑現時約有200個放盤，入場叫價約620萬元起。

海之戀2160萬沽 持6年平手離場

【大公報訊】在非樓市高峰位入市的業主，現時雖毋須蝕讓離場，但不少仍要減價求售。如荃灣海之戀，愛炫美一個4房單位，業主降低叫價約290萬元才成功售出，成交價2160萬元，且計及其他雜費，可能只能平手離場。

中原地產高級資深分區營業經理伍潔玲表示，荃灣海之戀，愛炫

美第2A座中層B室4房單位，實用面積1161方呎，業主於2017年斥2058萬元購入作長線收租用途。然近年銀行不斷加息下，業主有感收租回報不划算，遂當單位於上月租約完結後，即叫價2450萬元放售套現，經過與買家討價還價後，最近以2160萬元售出，累積降價290萬元。業主賬面獲利只約102萬元，賺

幅不足5%，若計及其他雜費，估計只能平手離場。

新都城3房三個月跌價7%

中原地产分行經理張朗霆表示，將軍澳新都城第3期4座低層E室3房單位，實用面積631方呎，業主最初叫價950萬元放盤，日前大幅降價150萬元，以800萬元成交，呎價12678元，是屋苑同類型單位的今年新低價。據了解，該屋苑今年4月錄得1宗同類單位成交個案，為3期4座低層G室，實用面積626方呎，成交價854萬元，呎價約13642元，3個月間跌價約7%。

另香港置業首席聯席董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨第3期百老匯街56號中層A室3房單位，實用面積約778方呎，業主約3個月前以約880萬元放盤，剛由投資客以約815萬元承接，呎價約10476元，較市價低約7%。



▲海之戀，愛炫美業主累減290萬元沽樓。

亞士厘21獲醫學檢驗中心承租2樓全層

【大公報訊】建源地產旗下尖沙咀醫務商業發展項目亞士厘21（21 ASHLEY），新近獲大型醫學影像檢驗中心，承租2樓全層，面積約8064方呎，為該廈最大面積樓層。

亞士厘21樓高21層，總樓面面積逾10萬方呎，提供全層及分間單位出租，分別有面積約778、1944及2730方呎的分間單位，而全層面積約5461至8064方呎。

建築設計具備各種有利於醫療之配套設施，專為各類型綜合診所、專科醫務中心、醫學美容中心及日間手

術中心而設。個別樓層設有特高樓底（層與層之間高度達5米）以及特大地台承重。此外，為配合診所及醫療中心日常運作，每個樓層均提供穩定及充裕的電力供應，亦有後備電力可供於單位內使用。

同時，每層均預留額外通風位置供客戶裝配符合醫療級別及手術室要求的通風及換風系統。該廈自年初內地與本港通關以來，已獲逾百個醫療及醫學美容相關租戶查詢租務情況，項目預計於今年第三季落成，現正進行預租。

瞄準暑假旺季 華懋7商場推優惠吸客

圖片故事

華懋集團旗下7個商場呈獻「夏日叢林歷險」之旅，由即日起至9月10日，將軍澳翻滙坊、元朗順福糧倉、沙田好運中心、粉嶺名都商場、上水名都商場、希爾頓中心及屯門巴黎、倫敦、紐約戲院購物中心，將化身充滿神秘氣息的野外叢林，為顧客迎來「夏日叢林歷險」探索大本營，各商場亦會推出多重消費獎賞，包括動物盆栽工作坊及

限定禮品換領。翻滙坊與順福糧倉將化身兩大叢林探索大本營，召集一眾冒險家參與「夏日叢林歷險」主題活動，讓大家恍如置身綠意盎然的熱帶叢林漫步，可於翻滙坊登上樹屋了解樹林的生長及重要性及如何保護森林；或於順福糧倉的吉普車上打卡，衝過泥濘、越過高高低低的小山丘，體驗叢林中的精彩旅程，一邊刺激探索，一邊學習保育森林知識，為旅程留下最难忘的難忘回憶。

在華懋集團旗下7大商場，憑電子貨幣即日消費滿指定金額，即可換領「夏日叢林歷險」限定禮品，包括「動物大板牙玩具套裝」或「微型菜種植套裝」乙套，親子玩樂及環保「娛+學」元素共冶一爐。



▲華懋集團旗下7個商場將推出多重消費獎賞。

親海駢II推九成按揭吸客 首三年供息不供本

【大公報訊】美國議息結果預料加息機會高，有發展商引入定息高成數樓按揭「息魔」。長實（01113）油塘親海駢II，為3房買家引入首三年定息、免壓測及入息審查的九成一按揭「呼吸PLAN」，料三年可為買家慳息9厘。

長實營業部首席經理郭子威表示，親海駢II的電子版樓書昨日正式上載至一手銷售資訊網，印刷版樓書同步派發，有機會24小時後向傳媒開放示範單位。因應美國議息再加息機會極高，為減低買家對息口疑慮，該盤推出高成數一按的定息優惠計劃。

長實營業經理陳詠慈稱，針對3房換樓客推出專享換樓付款計劃，支付樓價10%後，可向發展商承借最高樓價九成一按，並設3年定息供息不供本優惠，首年息口為1厘、次年2厘，第3年則為3厘，選用該按揭買家毋須提供入息證明及通過壓力測試，亦即市場俗稱的「呼

吸PLAN」。若以昨日H息0.6厘計，全期料可節省9厘利息開支。3年之後買家可自行選擇轉按其他銀行，又或繼續向發展商借貸，息口屆時再協商，三年後息口可能重回減息年代。

GREENWICH明公布首張價單

恒地（00012）旗下紅磡BAKER CIRCLE·GREENWICH，假設美國落實加息，項目將成加息後第一個開價新盤。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤自命名以來，收逾

2000個查詢，反應不俗，暫定明天（28日）公布首張價單，涉及單位不少於55伙，定價參考項目第1及2期造價，主力推售開放式至2房戶，開價後連隨接受認購登記，及開放示範單位。

親海駢II連環出招，未開價已來勢洶洶陸續發放買家佳音，先推「愛才計劃」及再來「呼吸PLAN」。至於BAKER CIRCLE·GREENWICH，林達民指，項目暫無意特別針對專才提供按揭優惠，但會有其他按揭優惠適合這類買家選用。



▲郭子威（左）稱，親海駢II為3房推9成定息一按，旁為陳詠慈。



▲BAKER CIRCLE·GREENWICH示範單位昨日曝光。

啟迪中心連租約出售 估值2.7億

【大公報訊】高力國際及第一太平戴維斯，獲業主委託聯合獨立代理出售觀塘啟迪中心，物業將以「現狀」連租約形式出售，估值約2.7億元，9月28日截標。

高力資本市場及投資服務部副董事劉軒軒表示，近年工廈受不少投資者追捧，去年至今錄得多宗大額成交紀錄，如今年2月由國際基金集團，以17億元購入之觀塘鴻圖道73至75號KOHO，另去年觀塘駿業街58號宏開中心全幢以

7.33億元易手，反映工廈仍受追捧。第一太平戴維斯投資部首席資深董事溫武忠表示，項目以銀主出售，亦有知名租客承租，買家可享穩定租金收入。

溫武忠指出，是次出售物業位於偉業街，僅4分鐘步程到達港鐵牛頭角站，地盤面積約4520方呎，最高重建地積比率可達14.4倍，極具重建價值。現時為一機構單一營運，易於管理及租金收入穩定。現時意向價合理，以總樓面47947方呎計，呎價5631元。



▲啟迪中心估值約2.7億。