

二手蝕讓累計108宗 連續四月破百

新圍苑居屋連辣稅輸113萬 漆柏一周三單損手

息口未見頂，加上新盤連環低價搶客，二手交投愈趨薄弱，個別心急沽樓的小業主不惜大割價止蝕，昨日市場新增約7宗損手個案，令本月已知住宅蝕讓成交增至約108宗，其中屯門居屋新圍苑有2房戶業主等不及3年額外印花稅屆滿，急急以370萬元連地價轉售，單位逾2年跌價13%，連辣稅料共虧損逾110萬元。

大公報記者 林惠芳



最新二手蝕讓成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	買入價 (萬元)	賬面虧損金額 (萬元)
屯門新圍苑D座低層3室	401	370*	9227	426	56
天水圍栢慧豪園5座極高層A室	494	542.5	10982	579.8	37.3
元朗漆柏7座中低層G室	556	606	10899	620	14
大角咀君匯港3座極低層C室	541	900	16636	1000	100
筲箕灣香島3座中層F室	695	1130	16259	1305.6	175.6
筲箕灣遠晴中層A室	431	628	14571	674.2	46.2

*註：已補地價

大公報記者整理

◀屯門居屋新圍苑有業主持貨僅2年多即蝕賣物業。

《大公報》綜合市場成交資訊統計，8月份已知住宅損手成交暫約108宗，與7月同期數字相若，為今年5月份開始，第4個月錄得逾100宗損手交易。昨日新增至少7宗二手損手成交，其中4宗位於新界西。

市場消息指，新圍苑D座低層3室2房戶，實用面積401方呎，原業主於2020年12月以426萬連地價入市，惟今年3月因私人理由急於沽樓，不惜以400萬元蝕讓價放盤，唯一一直乏人問津，最近終於減至370萬元連地價沽出，較2年多前買入價回落56萬或13.1%，折合實呎9227元。據透露，由於業主持貨不足3年賣樓，今次會自行支付樓價10%的SSD稅款，連同佣金等雜費支出，估計實際虧損約113萬元。

栢慧豪園累減8%至542萬易手

中原地產分行經理陳德孝表示，發展商頻頻劈價推盤，二手市場備受打擊，業主唯有持續擴大減幅求售，天水圍栢慧豪園剛錄損手成交，單位是5座極高層A室，實用面積494方呎，2房間隔，俯瞰天水圍、洪水橋以及后海灣一帶開揚景色，最初叫價588萬元，累減約8%終以542.5萬元沽出，實用呎價10982元，較銀行估價低約7%。陳德孝表示，買家為上車客，原業主於2020年初以579.8萬元購入單位，持貨逾3年沽出，賬面蝕37.3萬元，單位3年貶值約6.4%。據了解，天水圍本月暫錄34宗成交，按月減少17%。

元朗漆柏不足1周已錄3宗蝕讓，消息指，最新成交為

7座中低層G室，實用面積556方呎，成交價606萬元，原業主持貨約4年，賬面虧蝕14萬或2.3%。

祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門南浪海灣3座高層C室2房戶，實用面積540方呎，劈價65萬以615萬元賣出，實用呎價11389元。據了解，原業主2017年以600萬元入市，賬面獲利15萬，惟扣除使費料實蝕逾15萬元。

君匯港900萬成交 低估值5%

市區私樓單日錄3宗蝕讓。利嘉閣地產高級聯席董事甘尚德表示，大角咀君匯港3座極低層C室3房戶，實用面積541方呎，享開揚園景，以900萬元成交，實用呎價16636元，對比銀行網上估值低逾5%，為屋苑3房戶罕有低於千萬元交易。據悉，原業主於2020年以1000萬元購入單位，持貨3年多，賬面虧損100萬元，連同釐印費及佣金等支出，估計實際虧約157萬元。

港島東新晉屋苑連環「見血」。美聯物業聯席區域經理李振榮透露，筲箕灣香島3座中層F室，實用面積695方呎，採2房及儲物室間隔，獲同區租客以1130萬元承接，實用呎價16259元。據了解，原業主於2017年2月以1305.6萬元一手購入，賬面蝕175.6萬元，單位5年半貶值逾13%。

美聯物業高級區域經理周永業說，筲箕灣遠晴中層A室1房戶，實用面積431方呎，獲用家以628萬元承接，實用呎價14571元；原業主早於2014年以674.2萬元入市，持貨達9年，賬面仍蝕46.2萬元或6.8%。

凱和山下月初上載樓書 最快月中賣

【大公報訊】發展商面對不斷囤積的供應，縱使樓市下跌及購買力縮減，也要推盤。路勁基建(01098)及深圳控股(00604)合作發展的屯門凱和山，樓書資料會在下月初上載，隨後便開放示範單位及公布首批單位的售價。

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰表示，該盤早前已獲批預售樓花同意書，如下月初可順利上載樓書及開放示範單位等，相信下月中便能正式推售，單位售價將參考近期同區一及二手的成交價。他認為加息周期已將近尾聲，未來樓市走勢會向好。

凱和山位於管翠路18號，有4幢16至17層高分層住宅大廈，分層單位戶型開放

式至4房單位，另有14間洋房，合共提供693個單位，其中2房單位佔約4成。樓盤的預計關鍵日期為明年6月。

另星地產主席及首席執行官陳文輝表示，元朗兩後料於下月獲批滿意紙，樓盤便可以現樓方式發售，並考慮新添3種付款辦法如特長成交期及先住後付等。該盤暫累售169伙，套現約10.3億元。

此外，華懋昨再以3900萬元售出薄扶林碧麗軒07室複式單位，實用面積1741方呎，連114方呎花園。而長實(01113)上週日開售的油塘親海軒I，剛錄得4個單位的交易未有進展，即買家撻訂離場。4個單位的成交價由767.9萬至1305萬元，發展商料殺訂共逾225萬元。

謝斐道商廈連車位13億放售

【大公報訊】樓市不振，不但住宅連錄蝕讓成交，工商物業也要蝕讓放售，其中由房地產基金凱龍瑞持有的灣仔謝斐道303號全幢商廈及毗鄰海外信託銀行大廈41個車位，相隔一年多後再放售，意向價大減近6億元，至約13億元，還低於其6年前的約14.5億元購入價。

高力表示，有意洽購人士可商廈連車位一併購入，也可分別洽購。謝斐道303號樓高25層，總建築樓面約8.62萬方呎，現租客包括中式食肆東寶小館及火鍋店春宵等；寫字樓部分的租客有如金融機構京基金融國際、國內主要石油公司MI能源控股及著名共享工作空間Garage Society等。高力指，物業現時平均呎租約40元，大部分租約均在疫情期間簽訂，相信未來應有兩成至四成上調空間。

另美聯旺舖高級營業董事吳鎮濠表示，尖東東海商業中心地下G01至02號舖屬銀主盤，建築總面積約1814方呎，現以意向價約5465萬元放售。原業主於

2011年以5900萬元購入，現由凱施餅店承租，租期至2025年2月底，現月租約18萬元。



▲謝斐道303號商廈以意向價約13億元放售。

專才1.48萬租第一城 呎租52元今年高

【大公報訊】住宅租賃需求反彈，帶動租金節節上揚，沙田第一城有2房單位獲內地專才以1.48萬元承租，實用呎租超過52元，為屋苑同類今年呎租新高。

美聯物業業務董事關啟峰表示，沙田第一城45座高層E室2房單位，實用面積284方呎，剛獲內地來港工作的專才承租，月租達1.48萬元，實用呎租52.1元，創屋苑同類單位今年租金新高。

據了解，今年初通關前，同類單位月租低見9000元，現同類租金升幅超過6成。關啟峰表示，業主於2012年以273萬元買入物業，現租出單位享租金回報約6.5厘。

此外，中原地產分行經理霍栢雄表示，新入伙屋苑火炭星凱，堤岸租賃暢旺，本月暫錄超過60宗租賃成交，新近錄得5座低層E室1房戶，實用面積348方呎，以1.7萬元零議價租出，實用呎租48.9元。業主於2021年以715萬元購入單位，可享約2.9厘租金回報。



▲住宅租賃需求回升，內地專才以1.48萬元承租沙田第一城2房單位。

恒大復牌瀉近80% 債權人會議延期

【大公報訊】繼恒大汽車(00708)和恒大物業(06666)復牌後，恒大(03333)成功趕在停牌死線前恢復交易，首日大跌78.8%至0.35元，市值較停牌前蒸發171.6億元。恒大並宣布將恒大債權人協議安排會議延期29天、景程協議安排會議和天基協議安排會議延期28天舉行。

市值蒸發171億

恒大此前公布2023年度中期業績，資不抵債的情況持續惡化，權益虧損按年擴大15.4%，現金及現金等值物僅40.5億元（人民幣，下同），遠不及流動負債一項中的5818億元借款；獨立核數師「上會核誠會計師事務所」亦指出，其持續經營能力存在重大不確定性。

復牌後恒大並公布有關債權人協議安排的最新進展。恒大表示，考慮到恒大協議安排債權人就債務重組提出多項問題、公司股

份於昨日恢復交易，以及近日在美國開展重組承認程序，公司決定給予恒大協議安排債權人更多時間考慮有關條款，因此將香港恒大A類協議安排、香港恒大C類協議安排、開曼群島恒大A類協議安排、開曼群島恒大C類協議安排會議延期29天至9月26日進行。

恒大並指出，為盡可能使恒大協議安排、景程協議安排和天基協議安排的時間表保持一致，景程協議安排會議和天基協議安

恒大境外債債權人會議延期

債權人會議	新開會時間
景程協議安排	9月25日
天基協議安排	9月25日
香港恒大A類協議安排	9月26日
香港恒大C類協議安排	9月26日
開曼群島恒大A類協議安排	9月26日
開曼群島恒大C類協議安排	9月26日

排會議將延期28天至9月25日舉行。恒大認為，儘管上述協議安排會議延期，但鑒於現時最後期限日為今年12月15日，擬議重組的時間表仍符合協議安排債權人對實施擬議重組的預期。

另外，融創中國(01918)宣布，計劃將於9月18日召開債權人會議，就是否通過境外債務重組方案進行投票。

富力中期虧損近50億

富力地產(02777)公布截至今年6月30日止中期業績，錄得淨虧損約49.78億元（人民幣，下同），而去年同期則錄得淨虧損約68.99億元。另期內集團來自物業發展的營業額由去年同期的151.49億元減少19%至123.05億元，每股虧損1.3614元，不派中期息。富力表示，期內淨虧損主要由於房地產行業經營環境嚴峻，財務狀況受市場對房地產之負面情緒影響導致銷售下降。

穆迪調低龍湖評級 流動性正下滑

【大公報訊】內房表現不佳拖累市場信心。評級機構穆迪下調內房開發商龍湖(00960)的發行人及高級無抵押評級至「Baa3」，為投資級別最低，距離垃圾債僅一步之遙，同時將評估是否進一步下調，評級展望持續負面。

談及下調評級的原因，穆迪高級副總裁Kaven Tsang指出，預計龍湖在合約銷售放緩、盈利能力持續受壓、債務資本市場融資渠道受限等因素影響下，其信貸指標及流動性將有下滑。該行認為，由於內房市場前景不明朗，且融資條件不穩，龍湖改善業績並恢復

融資能力的前景存在高度不確定性，因此需進一步評估是否繼續下調評級。

「若龍湖無法改善融資能力並強化合同銷售表現，將再度下調評級。」穆迪表示，若龍湖採取進取的財務管理，或導致其財務指標及流動性惡化，令評級受壓。

穆迪預計，龍湖未來12至18個月的合同銷售表現將出現下行。該行指出，儘管今年首7個月龍湖合同銷售額按年增長6%，但全年仍將下跌10%至約1800億元人民幣，若內房表現持續不理想，將進一步拖累明年表現。