

颶風前勁劈價 嘉湖3房420萬蝕賣

呎價跌穿8000元 業主持貨五年輸近百萬

樓價低處未算低，天水圍藍籌屋苑嘉湖山莊繼2房失守「4球」後，連3房單位也跌至400萬邊緣。在颶風蘇拉襲港期間，該屋苑一伙3房戶僅以420萬元蝕賣，貼近2房價，實用呎價更劈穿8000元，每呎低見7692元，重返2017年初水平，原業主賬面虧蝕近百萬離場。

大公報記者 林惠芳

嘉湖山莊的2房單位於8月份兩度失守400萬元大關，低見398萬元，骨牌效應下，拖累3房戶樓價同步受壓。利嘉閣地產高級分行經理黃肇雯透露，嘉湖山莊麗湖居8座極低層C室，實用面積546方呎，採3房間隔，望內園景，原業主於1星期前放盤，叫價470萬，由於決心出售，迅速調低價錢，於8號風球前降至430萬，獲買家睇樓即場議價至420萬成交，折合實用呎價7692元，撇開內部轉讓，為屋苑近年罕有低於8000元呎交易。

翻查成交紀錄，嘉湖山莊樂湖居2座極低層D室，實用面積551方呎，同屬3房間隔，於2017年2月以420萬元易手，換言之，今次成交價時光倒流至6年半前水平。

黃肇雯透露，新買家物色區內2房戶型多時，得知2房價足夠買入3房戶型，即迅速於8號風球前入市。原業主於2018年以518萬購入單位，持貨逾5年，賬面蝕98萬元，單位期內跌價19%。

嘉湖均呎失守九千 六年半低

值得留意的是，嘉湖山莊麗湖居6座極低層C室，實用面積546方呎，今年4月曾以502萬元易手，前後相隔只有4個多月，今次成交單位屬同樣樓層，間隔亦一樣，但樓價已低出82萬或16.3%。

中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，新盤頻頻劈價、息口走勢未明、大市疲弱等因素影響，買家入市態度審慎，除非是筍價才會入市，嘉湖山莊8月只錄16宗買賣，已連續4個月只有10餘宗成交，平均實呎更按月急跌

8.1%，跌穿9000元關口，報8998元，創2017年4月後近六年半新低。

強颶風襲港前夕，二手市場頻錄蝕讓，美聯物業高級營業經理石家誠透露，荃灣海之戀，愛炫美5A座高層A室，實用面積1163方呎，享開揚全汀九海景，屬4房間隔，業主開價2500萬，減至2250萬元獲同區租客承接，實用呎價19347元。據了解，原業主於2018年6月以2655.3萬一手買入，賬面勁蝕405.3萬離場，單位5年貶值15.3%。

綠楊2房490萬沽出 重返六年前

荃灣綠楊新邨邨道連環破底，中原地產高級資深分區營業經理陳文杰表示，該屋苑C座低層2室2房戶，實用面積451方呎，放盤一個月，勁劈110萬以490萬元沽出，實用呎價10865元，造價回到2017年水平。

另外有消息指，火炭御龍山5座中層D室3房戶，實用面積689方呎，日前以980萬元易手，實呎14224元，較網上估價1145萬元低14%，為近3年同類低位。

美聯物業首席高級營業經理周南輝表示，大埔美豐花園A座中層1室，實用面積293方呎，造價383萬元，實用呎價13072元，原業主持貨4年多，賬面損失17萬元。

中原地產區域營業董事歐陽振邦表示，深水埗海柏匯高層B室，實用面積205方呎，以358萬元易手，實呎17463元。

原業主2020年3月以360萬元購入，賬面蝕2萬元，扣除使費後料實蝕約18萬元。



▲嘉湖山莊麗湖居低層3房單位景觀。

▲嘉湖山莊有3房單位呎價跌穿八千元，重返2017年初水平。

蘇拉襲港 十大屋苑預約睇樓大減36%

【大公報訊】超強颶風蘇拉正面襲港，全城進入一級戒備狀態，市民取消所有戶外活動留家避風，導致周末睇樓量大跌，中原及利嘉閣分別按周插水逾36%及逾15%。

中原地產十大屋苑周末錄得約221組預約睇樓量，較上周末錄得的約347組，急跌約36.3%。超強颶風蘇拉正面襲港，市民紛紛取消周末睇樓活動，加

上目前市場缺乏利好消息，入市氣氛低迷，令本周末預約睇樓量驟跌，樓市靜上加靜。

新盤排隊推出 二手業主降價吸客

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，連接有新盤低開應市，部分二手業主將減價幅度擴大至一成或以上，以吸引客人回流二手市場，惟準買家對後市

信心不足，入市態度顯得猶豫，加上各區新盤排隊登場，盡吸市場焦點；本周末未有強勁颶風吹襲本港，天氣料持續不穩，窒礙客人外出搵盤，令本周末二手指標屋苑預約睇樓量轉跌，料颶風過後兩週天青，睇樓量將恢復穩定。根據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50個指標屋苑共錄740組客戶於周末預約睇樓，按周減少15.4%。

樓價指數創28周低 九龍區逆市反彈

【大公報訊】油塘新盤親海駅低開，凍結大批客源，二手成交持續低迷，反映主要屋苑樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報162.4點，按周跌0.2%，指數已連跌3周共1.83%，創28周新低，重返今年2月時水平。

受樓價調整影響，CCL今年累計升幅收窄至3.59%。中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，本周指數主要反映8月7日至8月13日市況，即親海駅II首輪開售當周，由於新盤減價促銷成市場焦點，搶去部分二手客源，令二手價量持續下調。她預期，整體樓價跌勢不變，但跌幅緩慢，期

望美國本月議息及10月施政報告可以為第四季樓價帶來明確的方向。

用家持觀望態度，大型屋苑及中小型單位指數均按周跌0.25%，兩項指數齊跌3周，分別累跌2.03%及1.92%，兼同創28周新低。至於大型單位指數報168.32點，與上周相同，按周無升跌。

港島二手指數報161.09點，按周跌2.4%，連跌4周共5.51%，今年升幅收窄至只有1%，重回2月水平。新界東及新界西指數則分別按周回落0.61%及0.27%。至於九龍指數連跌3周後反彈，按周升1.64%。

CCL八大指數走勢

指數	本周	按周變化	今年變化
CCL	162.4	▼0.2%	▲3.59%
大型屋苑	162.48	▼0.25%	▲3.95%
港島	161.09	▼2.4%	▲3.33%
九龍	156.83	▲1.64%	▲4.01%
新界東	175.34	▼0.61%	▲3.14%
新界西	152.9	▼0.27%	▲5.14%
中小型單位	161.21	▼0.25%	▲4.18%
大型單位	168.32	無升跌	▲1%



▲三周。二手成交持續低迷，二手樓價連跌。



▲荃灣西發展配套日漸成熟，吸引不少年輕人士租住，該區租務交投連續兩個月突破200宗水平。

租務持續活躍 柏傲灣1房呎租48元

【大公報訊】二手買賣及租務表現天與地，買賣交投疲弱，租務持續強勁有力，荃灣區租務價量齊升，連續兩個月突破200宗，其中柏傲灣一伙1房戶最新呎租高近48元，較平均高逾一成。

美聯分行高級分區營業經理梁仲維表示，荃灣西發展配套日漸成熟，吸引不少年輕人士租住，造就該區租

務交投連續兩個月突破200宗水平。最新一宗租務成交為柏傲灣2A座高層C室，實用面積約421方呎，1房開放式廚房設計，由區內租客以2萬元承租，呎租約47.5元，較本月平均呎租43元高逾一成多。

業主2017年以809.7萬元購入單位，以是次租金計算，租賃回報達2.9厘。

▶二手樓市連續4個月錄得每月過百宗蝕讓，日出康城在8月份變為重災區，蝕讓個案達11宗，有業主持貨四年，賬面蝕174萬元。



中華人民共和國
廣東省廣州市天河區人民法院
公告
(2023)粵0106民初17325號

官健：本院受理的原告廣東合富房地產置業有限公司訴被告官健中合同糾紛一案，因被告下落不明，現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百七十四條的規定，向被告公告送達起訴狀副本、證據副本、應訴通知書、舉證通知書、訴訟須知、民事裁定書等訴訟材料。原告訴請本院判令：1、被告向原告支付中介代理費260000元人民幣；2、被告向原告支付滯納金（滯納金自2022年10月16日起，按每日0.05%計算，直到清償之日止）；3、被告承擔本案的訴訟費用。

本公告自發出之日起，經過三個月，即視為送達。被告官健提出答辯狀的期限和舉證期限均為公告送達期滿後的三十日內。本院定於2024年3月13日9時15分在本院第二十二法庭對本案公開開庭審理。逾期不到庭，將依法缺席判決。

特此公告
二〇二三年九月二日

首8月二手蝕讓900宗 逼近去年全年紀錄

【大公報訊】近年樓價升勢急速的鐵路盤爆發二手蝕讓潮，蝕幅驚見二至五成。據中原統計，今年首8個月錄逾900宗蝕讓，單計8月份「貢獻」110宗，其中30宗屬鐵路盤，11宗來自重災區的日出康城，最大蝕幅驚見近26%。

中原地產亞太區副主席兼行政總裁陳永傑表示，該行統計的56個鐵路沿線二手屋苑，8月份錄得292宗買賣登記，較7月250宗上升逾一成，但仍屬今年次低，比3月798宗低逾6成，反映復常效力曇花一現；8月更有近一半屋苑呎價續跌，跌幅最多逾一成。面對疲弱經濟，樓市已明顯出現價量齊跌現象，即將10月公布的施政報告，期望政府出手減辣救市，否則樓價會繼續下沉，一旦負資產湧現，將觸發樓市崩潰。

寶翠園呎價月挫12%

油塘及將軍澳一個月內有兩個新盤低價發售，搶去市場大批購買力，業主急於劈價及低價跳船，近期二手市場以減價及蝕讓主導，令樓價持續受壓，蝕讓潮已蔓延至鐵路盤。

56個鐵路屋苑之中，多達26個呎價下跌，其中四個屋苑跌幅超過一成，包括西半山寶翠園、北角康澤花園、大角咀柏景灣及將軍澳新都城；寶翠園跌得最慘，呎價由26338元跌至23178元，按月挫12%。

二手樓市連續4個月錄得過百宗蝕讓，今年首8個月已累計錄得逾900宗，相當於2022年全年約1002宗的近九成。8月再添逾110宗蝕讓，當中約30宗屬鐵路盤，日出康城淪重災區，8月有11宗蝕讓是來自康城，包括LP6、晉海、SEA TO SKY及領都等，LP6已佔6宗。

要數日出康城8月蝕讓幅度最大的一宗成交，為LP6 5座頂層特色戶，實用面積306方呎，1房間隔，連135方呎天台，原業主以680萬元放售，其後降至600萬元，最終剛累減至505萬元售出，呎價16503元。原業主2019年以679.1萬元一手購入，賬面蝕174.1萬元，樓價大幅貶值25.6%。

上月7宗鐵路盤損手20%以上

無論是港鐵站上蓋「真鐵路盤」，還是港鐵站周邊二手屋苑，近期越蝕越驚人。8月劈價出貨的鐵路盤，就有7宗賬面蝕足兩成以上。貼近港鐵西營盤站出口、入伙約5年的西營盤新盤臻藝，早前驚現一伙高層迷你銀主盤以低於買入價60%推出拍賣，開價僅410萬元，最終以490萬元賣出，較2018年11月買入價1025萬元，大幅貶值535萬元或52%，成為近年最矚目鐵路蝕讓個案。