

單位兩年半跌價12.6% 屋苑入伙以來最大虧損 SEA TO SKY付辣稅沽 實蝕340萬

新盤輪流以低價促銷，令二手蝕讓潮不斷擴大，將軍澳日出康城SEA TO SKY有業主持貨僅2年半即沽樓止蝕，連同10%辣稅，共虧損逾340萬，為項目入伙以來最大額蝕讓；深水埗納米樓AVA 228亦錄大額虧損，單位4年半貶值28.3%，為項目歷來最傷。

大公報記者 林惠芳

三年前挾超額認購逾26倍之勢開售的SEA TO SKY，今年額外印花稅「鬆綁」後陸續出現損手成交，而且蝕幅愈來愈深。中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，該屋苑最新交易為1座低層J室，實用面積790方呎，為3房套加儲物房間隔，單位享開揚海景，今年6月叫價1380萬元，剛減至1150萬元易手，實用呎價14557元。

額外印花稅涉115萬

據了解，原業主於2021年3月以1315.9萬元一手購入單位，單位2年半貶值165.9萬或12.6%，由於持貨不足3年沽樓，原業主需付樓價10%額外印花稅，涉稅115萬元，連同釐印費及佣金等支出，估計實際虧損逾341萬元，無論蝕讓幅度及金額，均為屋苑入伙以來最大宗。

納米樓身價急速下滑，盧華家族2019年推售的「市區龍床盤」深水埗AVA 228，項目入伙2年已錄逾10宗賬面蝕讓成交，蝕幅更不斷擴大。中原地产區域營業董事歐陽振邦表示，深水埗AVA 228高層C室，實用面積155方呎，採開放式間隔，享都市景，開價270萬元，減至258萬元易手，實用呎價16645元。據了解，原業主於2019年3月以359.8萬元一手買入，持貨4年

半，賬面蝕101.8萬元，蝕幅達28.3%，打破上月低層D室貶值22%的紀錄，為該廈入伙以來最大幅度蝕讓。

北角納米樓尚譽 蝕120萬

入伙5年的北角納米樓尚譽，有業主亦付辣稅沽樓。世紀21聯席董事蔡嘉駿表示，易手為中低層C室，實用面積170方呎，開放式設計，劈價15%以340萬元沽出，創該廈銀碼新低，原業主於2020年12月以410萬入市，單位2年多貶值70萬元，連同10%額外印花稅等支出，料實蝕約120萬元。

另邊廂，屯門新盤首批訂價時光倒流8年前，成功凍結大批客源，新界二手價屢試新低。中原地产副區域營業經理王勤學表示，剛過去周末元朗區錄2宗二手買賣，造價均創屋苑入伙後同類新低，其中朗城滙2座低層F室，實用面積532方呎，以660萬元沽出，實用呎價12406元，屬屋苑入伙後2房最低價成交。原業主於2019年7月以814.2萬元入市，持貨4年，賬面蝕154.2萬元或19%。

他續說，Grand YOHO 1座中層A室，實用面積498方呎，2房間隔，以725萬元沽出，實用



▲日出康城SEA TO SKY有3房單位業主蝕逾340萬元沽樓。

呎價14558元，創屋苑入伙以來2房造價新低。原業主於2016年9月以680.2萬元買入，持貨7年，賬面獲利44.8萬元，單位升值6.6%。元朗區本月約30宗買賣，與上月同期29宗相若。

沙田帝堡城再錄蝕讓，世紀21分行經理楊麗娟表示，該屋苑8座低層D室2房戶，實用面積547方呎，剛以708萬元沽出，原業主持貨3年半，賬面損失92萬元，單位期內跌價12%。

銀主盤降價去貨，油麻地御金·國峯6座高層B室1房戶，實用面積400方呎，望海景，銀主去年開價848萬元，累計劈價15%以720萬沽出，實呎1.8萬元。據悉，原業主於2012年初以692.1萬元一手買入，最新造價較11年前只升27.9萬元或4%。

2幅小瀝源地擬改作私宅 建1300單位

【大公報訊】特區政府積極在工業區物色閒置政府地作商業及私人住宅用途。現建議將沙田石門及小瀝源共5幅土地，改為商業或住宅用地，料可增加逾130萬方呎商業樓面，及近52萬方呎住宅樓面，約可提供約1100至1300個中小

型私人住宅單位。

政府根據規劃署數年前的建議及完成的研究，計劃改變5幅政府地作商業或住宅用途。其中2幅土地，分別位於小瀝源沙田圍路，和插桅杆街，現時分別是休憩用地，及政府機構用地，

建議改為私宅用地，最高地積比率各5倍及6倍，可建樓面共約51.67萬方呎，料可共建約1100至1300個中小型單位。另外2幅位於石門安心街土地，及1幅位於源順圍及源康街交界土地，建議改商用，料建樓面132.94萬方呎。

文曜今開價 首推30伙

【大公報訊】本月新盤接連搶攻。本月第一擊的路勁地產屯門凱和山收票反應踴躍，昨日原價加推70伙，折實平均呎價11478元，本月下旬首輪發售。至於第二擊的建灝地產旗下馬頭角文曜，決定今日公布首張價單，涉及30伙，預告會以驚喜震撼價出場。

凱和山加推70伙 售價不加反減

凱和山昨日加推70伙，戶型由開放式至3房，主要分布第3座及第5座，扣除最高18%優惠後，折實平均呎價11478元，折實328.3萬元至849萬元，折實呎價9941元至12711元。

加推價單顯示，有單位價錢平過首張價單。其中5座12樓H室，價單定價顯示為580.8萬元，較1號價單同座低兩層的11樓及10樓同一個單位，定價分別583.9萬及580.9萬元，各低不足1%，罕見加推單位不加反減。

路勁地產銷售及市場推廣副總監陳健聰表示，第二號價單在撇除樓層及景觀等因素，屬原價加推。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明稱，凱和山開售日起至10月31日，經該行入市的首5名買家，可獲贈價值約1.76萬元雙人日本來回機票及酒店住宿置業優惠，優惠合共總值約8.8萬元。另獲經絡按揭推出低息按揭計劃，享有現金回贈2.8厘。

文曜保留五成單位收租

建灝地產投資及銷售部董事鄭智榮稱，文曜首張價單涵蓋1至3房戶，除之前公布的一籃子折扣優惠外，凡有定期存款證明的買家，可獲5%折扣以抵銷定期利率及按揭保險的申請使費，有關折扣須經發展商審批。他又指，擬保留四至五成單位收租，呎租料約70元。至於現樓示範單位，昨日起對外開放。

此外港島南岸第4A期海盈山，早前撻訂的第2B座15樓B室，實用面積678方呎，重新以1896.91萬元售出，呎價27896元。

責任編輯：龍森娣

中國歌劇舞劇院
China National Opera & Dance Drama Theater

明月耀香江
City Under the Moon
the Moon

23.9.2023 | 24.9.2023
(六) 7:30pm | (日) 2:30pm

香港文化中心大劇院

\$380, 300, 240, 180

門票現正在城市售票網發售

查詢：2268 7323 (節目) | 3166 1100 (票務)

購票：3166 1288 | www.urbtix.hk

有關節目詳情及各種購票優惠，請瀏覽康文署文化節目組網頁。

國風國韻飄香江 系列節目

指導單位：中華人民共和國文化和旅游部 | 香港特別行政區政府

當 | 代 | 舞 | 劇
佟睿睿舞劇作品
A DANCE DRAMA OF
TONG RUIRUI

到那時
TIDE OF ERA

詳情 Details

康樂及文化事務署
Leisure and Cultural Services Department

www.lcsd.gov.hk/cp
 Click for Arts 藝在「指」尺