

二手蝕讓3日10宗 全部貶值超一成

納米樓家壹四年輸24% 康城LP6五載跌價百萬

樓市成交持續疲弱，見血個案不止。綜合市場消息，10月開局首3日二手蝕讓成交已逾10宗，賬面蝕幅全部超過一成，最多達45%，其中半新盤長沙灣納米樓家壹，有單位以475萬元易手，4年貶值24%或146萬元。市場人士指，市場憧憬撤辣為樓市沖喜，整體樓市觀望氣氛濃厚，業主出貨亦只好低價招徠，倘若本月的施政報告未有減辣措施，樓市表現更低迷。

大公報記者 梁穎賢



本月首3日矚目二手蝕讓個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
九龍塘瑤堡低層A室連車位	1474	2000	13568	11年賬面蝕45%
長沙灣家壹高層C室	277	475	17148	4年賬面蝕146萬元或24%
粉嶺御庭軒7座高層G室	462	540	11688	3年賬蝕75萬元或12%
日出康城LP6第5座中層K室	307	460	14984	5年賬面虧損102.4萬元或18%
屯門滿名山滿庭9座低層F室	319	368.8	11561	4年賬面虧損61.2萬元或14.2%
荔枝角美孚新邨3期百老匯街52號中層C室	853	820	9613	連運費蝕約150萬元



樓價下行兼息口上升，不少早年前高價入市的買家寧願壯士斷臂。市場消息指，長沙灣家壹高層C室，實用面積277方呎，一房間隔，原業主2019年以約621萬元購入，早前放盤叫價500萬元，議價後以約475萬元沽出，實用呎價17148元。原業主持貨約4年賬面蝕146萬元，期內貶值24%。

利嘉閣地產首席分區董事溫錦駒稱，日出康城LP6第5座中層K室一房戶，實用面積307方呎，原叫價570萬元，最終議價至460萬元成交，實用呎價14984元。原業主2018年以562.4萬元購入，持貨5年賬面虧損102.4萬元或18%。

原業主2019年以488萬元購入，持貨約4年賬面損手30萬元或6.1%，連運費料實蝕約50萬元或10.2%。

粉嶺御庭軒單日錄兩宗成交，其中一伙蝕讓。美聯物業聯席區域經理陳梓彬指出，御庭軒7座高層G室兩房戶，實用面積462方呎，原叫價580萬元，略減40萬元，以540萬元易手，實用呎價11688元。原業主2020年7月以615萬元購入，持貨3年跌價75萬元或12.2%。

利嘉閣分行市務經理黃錦鵬表示，屯門滿名山滿庭9座低層F室開放式，實用面積319方呎，買家見樓價回落，看中單位間隔四正，終以368.8萬元購入，實用呎價11561元。原業主2019年以430萬元買入，4年賬蝕61.2萬元，貶值14.2%。

市場觀望 期待施政報告減辣

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，目前樓市成交量處於極低水平，近日市場有風聲指施政報告或會為樓市減辣，不過現階段觀望氣氛濃厚，只有減價筍盤才能吸引買家大膽作出入市決定。

香港置業行政總裁馬泰陽表示，市場憧憬即將公布的施政報告提出有利樓市的措施，甚至為樓市「撤辣」。倘若沒有利好消息，今年新盤銷售料將回落至1.15萬宗，二手市場亦難有突破，全年二手註冊料僅錄約3.8萬宗，創1996年有紀錄以來次低。

元朗交投淡靜 上月不足50宗

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗區9月錄47宗二手成交，按月再少2宗，連續兩個月不足50宗，市況極度低迷。過去3日該區僅錄得5宗買賣，其中朗庭匯3座中層F室，實用面積490方呎，兩房間隔，原業主開價845萬元，累減140萬元或16.6%後，以705萬元售出，實用呎價14388元。原業主2018年12月以817.9萬元一手買入，持貨至今近5年，賬面蝕112.9萬元或13.8%。

9月吞蛋的青衣翠怡花園，踏入10月靠蝕讓盤破悶局。利嘉閣地產首席聯席市務董事彭錦添指，翠怡花園3座低層C室，實用365方呎，兩房間隔，以458萬元易手，實用呎價12548元。

凱樂苑848萬沽 歷來次貴

房屋委員會最新資料顯示，9月未補地價資助房屋暫錄80宗成交，按月大跌近55%，惟九龍新晉賺幅王長沙灣凱樂苑逆市錄高價個案，一個高層戶以848萬元易手，創該屋苑歷史次高。

上月未補價公屋交投減半

9月全港暫錄80宗未補地價資助房屋成交，較8月177宗減少97宗或

54.8%；總結第三季共錄465宗買賣，較第二季減少382宗或45.1%。

9月交投雖減少，惟個別屋居逆市錄得好價，凱樂苑一個高層單位，實用面積629方呎，以未補地價848萬元易手，創該屋苑歷史次高，實用呎價13482元。成交價最低為黃大仙公屋東頭(二)邨一個低層單位，實用面積377方呎，售150萬元，實用呎價3979元。

美銀全層銀主盤賣3.4億 造價五年挫半

【大公報訊】本港經濟復甦緩慢，加上未來兩年甲級商廈落成量均超過百萬方呎，早前被高價買入的商廈物業，不少淪為銀主貨以低價沽出。原由內地企業持有的中環美國銀行中心23樓全層連3個車位，去年被接管人推出放售，消息指最新以約3.38億元成交，呎價僅2.43萬元，較今年中同層單位呎價低27%。

資料顯示，該內地企業2018年中斥約7.018億元購入美國銀行中心23樓全層連3個車位，建築面積約13880方呎，作為集團在港總部。惟因近年集團過度擴張而陷入財困，該物業也淪為銀主盤，並於去年底由接管人委託代理在市場以私人協商方式交吉出售，意向價約5億元。

呎售2.4萬 平過高層戶27%

然而，今年初本港復甦後，市場對商廈需求依然疲弱，租售價未見起色。

另一方面，本港未來兩年的商廈落成量大增，據差餉物業估價預測，今明兩年的商廈落成量分別約288萬及110萬方呎。因此，該物業經過近一年放售，消息指，最終降價至約3.38億元成交，較意向價低32.4%，較當年買入價更貶值52%；成交呎價約24352元，與同層今年中一個極高層單位約3.33萬元比較低達27%。

近年不少由內地企業持有的商廈物業淪為銀主盤放售，如天譽置業的灣仔資本中心14樓全層連兩個車位，早前以意向價約2億元放售。至於同層23樓全層連3個車位，原由天津物產集團持有，去年初淪為銀主盤，去年底即被銀主以約2億元沽貨。

此外，美聯旺舖營業董事危挺進表示，旺角花園街1K號地下及閣樓連天台舖位，總建築面積約2111方呎，地下建築面積約777方呎，連634方呎則閣樓及700方呎天台。業主以意向價約

1.5億元放售，意向呎價約7.1萬元。業主同時也以月租18萬元放租，呎租約85元。危挺進指出，該舖位為區內罕有全幢舖位物業，門面闊15呎。



▲美國銀行中心23樓全層連三個車位，被接管人以約3.38億元售出。

會地8盤推按揭優惠 兩年免息免供

出招吸客

息口持續高企，發展商在施政報告前搶開出招吸客。會德豐地產旗下8個新盤首度推出免息免供按揭計劃，本週六起生效，其按揭計劃涵蓋一按及二按方案，並為買家設供款假期，進一步助買家上車或換樓。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，現時高息環境下，集團首度推出免息免供按揭計劃，能有效減低買家首兩年所需的起動資金，協助買家上車及換樓客購買面積較大物業，更輕鬆改善生活環境。

會德豐地產黃光耀(中)表示，集團首度推出免息免供按揭計劃，協助買家上車或換樓。



當中一按計劃「置安居」按揭貸款，提供最高80%一按，按揭年期最長達8年，首24個月免息免供，而且毋須通過壓力測試。而新推出的二按計劃「置靈活」按揭貸款，則為買家提供更大靈活性，二按計劃於首3年免息免供，最高按揭成數達15%（同時使用一按及二按計劃，最高按揭成數達85%）。若買家提早於3年內贖款，更可獲樓價3%回贈。

此免息免供按揭計劃適用於會德豐地產旗下項目之指定單位，包括藍田KOKO HILLS及KOKO RESERVE、啟

德MONACO、GRANDE MONACO、MONACO ONE、OASIS KAI TAK、MONACO MARINE 和屯門 GRAND NAPA。

君柏買家棄購 遭殺訂1320萬

另外，一手成交紀錄冊顯示，長實(01113)馬頭角君柏6座5樓A室，實用面積1624方呎，屬四房間隔，買家原先於2018年2月先後簽訂臨時買賣合約及正式買賣合約，作價3745.7萬元，呎價約23065元，但最終遭大訂，交易告吹。

長實於2016年推售君柏，引入成交期長達12年的先住後付計劃促銷，上述買家選用此方法入市，除了支付訂金外，佔用期內必須繳付若干比例樓價作為佔用費，估計期內已支付訂金連樓價涉及約1320萬元，相信達大訂後將由長實收回。

此外，鼎珮董事總經理陳玉成表示，旗下長沙灣睿峰上月累售11伙，套現逾億元，2月至今累售99伙，套現約11億元。由即日起至10月30日，首3名經港置購買一手單位的買家，可獲贈價值約2.88萬元的購物禮券。

代理人數連跌6個月 創三年新低

交投萎縮

樓市成交萎縮，地產代理生意大受影響，經紀人數持續減少。地產代理監管局最新數字顯示，截至9月底止的個人牌照數目連跌6個月，累減851個，至40223個，回落至2020年底水平。

平均10經紀爭一買賣

個人牌照由營業員牌照及地產代理(個人)牌照組成，截至上月底止的營業員牌照21548個，回落至2020年7月水平，按月減少243個，由2020年2月歷史高位反覆回落1768個。地產代理(個人)牌照上月底止則

有18675個，按月微增36個，然而較2020年2月歷史高位則少417個。因此，總個人牌照數目按月減少207個，較歷史高位則累減2185個或逾5.1%。若以9月份整體樓宇買賣合約登記約3900宗計算，即每逾10名代理才能促成一宗買賣。

此外，上月底止的地產代理(公司)牌照共有3972個，按月只減少14個，且過去一直是反覆向上，未有回落趨勢。另反映分行數目的營業詳情說明書，截至上月底止共錄得7031份，按月少17份，較2021年底的歷史高位減少212份。

有業內人士認為，公司牌照穩步向上，應是部分在代理行工作的資深地產代理，在淡市中自立門戶，小本經營。



▲樓市交投淡靜，地產代理生意大減。

市建局放售ONE SOHO商場 估值4億

【大公報訊】市區重建局去年業績錄虧損，將持有的旺角ONE SOHO 基座商場及一籃子車位，以公開招標式放售，將於下月15日截標，市場估值約4億元。

ONE SOHO位於山東街32B號，入伙兩個多月，原是市建局的市區重建項目之一，於2017年由信和置業(00083)夥莊士機構(00367)獲得發展權，招標條款規定，發展商只擁有住宅部分的售樓收益，基座商場及相關車位須在落成後交回市建局。

提供最少14個商舖

據了解，市建局有見項目位於旺角零售娛樂區域，看好商場的潛力，原意是作長線收租。然而，因該局有不少待推展的市區收購項目，又要為特區政府興建資助房屋，加上去年是該局近10年來再次見紅，錄得虧損達35億元，為應付未來龐大資金需要，故將ONE SOHO商場出售。

商場總建築面積約22449方呎，商舖分布商場地下、1樓及地庫1層，可提供最少14個面積約由218至2263方呎的商舖；商場地下及1樓每層樓高約5米、地庫1層樓高約4.48米。另同時出售的11個商業停車位及2個商業電車停車位則位於地庫2層。至於項目地庫1層亦設有商業上落貨區及3個商業上落貨停車位，卻不是今次標售的一部分。

仲量聯行資本市場部執行董事鄧潔瑩表示，項目基座商場為近年核心市區優質的商舖物業，近年民生商舖及商場出售貨源較多，但核心區供應極少。另外，11個商業私家車停車位設有充電設備，配合電動車普及化的需求，料可吸引各類優質租客進駐。市建局表示，旺角核心地段已有多年未有全新住宅基座商場出售，項目的基座商場供應極罕有，相信是次招標將吸引大量投資者或買家注目。