

洪水橋新盤貨尾36伙 劈價最多32%

長實：周日先推售28伙 呎價最平萬二 入場費三球

長實（01113）於樓市撤辣後仍繼續向樓市施放「深水炸彈」，最新一枚炸到洪水橋。旗下於2021年樓市高峰期開賣的洪水橋#LYOS亦難逃一劈，將連同早前15伙撻訂貨合共36伙的定價最多劈32%，由於項目已屆現樓，即供折扣額亦由最初13%至15%收窄至最新3%，此消彼長下，折實後實際最多劈逾22%，鐵定周日先推28伙，當中包括14伙撻訂貨。

大公報記者 梁穎賢



▲郭子威(左)及梁焯鏗表示，#LYOS減價發售，周日先推售28伙。

#LYOS個別撻訂單位減幅參考									
價單	單位	實用面積 (方呎)	原定價 (萬元)	新定價 (萬元)	減幅 (%)	舊折實價 (萬元)	新折實價 (萬元)	折實呎價 (元)	實際減幅 (%)
5D	複式C座地下及1樓30	788	1707.7	1166.0	31.7	1451.54	1131.00	14353	22.1
5D	複式C座地下及1樓29	784	1699.7	1166.0	31.4	1444.74	1131.00	14426	21.7
5D	複式C座地下及1樓22	789	1703.6	1179.1	30.8	1448.06	1143.72	14496	21.0
5D	複式D座地下及1樓55	779	1708.4	1195.8	30.0	1452.14	1159.92	14890	20.1
5D	複式D座地下及1樓56	778	1708.2	1195.8	29.9	1451.97	1159.92	14909	20.1
5D	複式B座地下及1樓7	788	1699.1	1194.6	29.7	1444.20	1158.70	14705	19.8
5D	複式D座地下及1樓58	788	1714.4	1204.8	29.7	1457.24	1168.65	14831	19.8
4A	大樓1B座3樓C	202	411.7	309.2	24.9	358.18	299.90	14848	16.3
4A	大樓2A座1樓M	462	789.5	592.9	24.9	686.80	575.10	12448	16.3
4A	大樓1B座地下J	220	456.9	344.2	24.7	397.50	333.87	15176	16.0

大公報記者整理

長實營業部首席經理郭子威表示，#LYOS已屆現樓，全盤已售出298伙，套現逾18億元，目前尚餘43伙可供發售，公司即日調整價單，將部分單位減價，落實周日先推售28伙，當中14個為分層戶，若與2021年底首次開售時的價單定價比較，減價最高達25%，另外14個花園複式戶，減幅最高達32%。全新現樓單位周三即佛誕假期當日開放。

郭子威料樓價年內升一成

郭子威又謂，項目價錢隨市況調整，形容今次明「益買家」。相信市場已成功摸底，近日股市走勢大勇，財富效應逐步顯現，預料可於半年後的樓市反映，預計樓價年底前有5%至10%升幅，項目待推的花園複式戶售價有上調空間，料可達5%至10%。他又重申，公司奉行立場及尊重合約精神，公司重新出售撻訂單位後，會向所有撻訂買家追討收差價。

長實高級營業經理梁焯鏗稱，周日發售的28伙，分層單位折實售價299.9萬至645.2萬元，呎價12417元起；花園複式戶折實價由1131萬至1283.6元，呎價14353元起。入場最平為分層戶的1B座3樓C室，折實299.9萬元起，實用面積202方呎，折實呎價14846萬元。至於花園複式戶折實價由1131萬元起，單位為複式C座30號，實用面積788方呎，可享

車位優先認購權。洪水橋#LYOS尚餘43伙，長實於昨日修訂舊價單，涉及減價單位共36伙，價單定價減幅由22.7%至31.7%不等，由於項目已屆現樓，發展商同時將舊價單的即供折扣額13%至15%，縮減至最新的3%，即變相加價最少10個百分點，此消彼長下，計及折扣額的變動，該批單位實際減幅由13%至22%不等，最新折實呎價由12418至15857元，折實平均呎價逾1.46萬元。該盤昨日同時上載全新6號價單，涉及7伙複式單位，實用面積778至806方呎，即供折扣額3%，折實1196.2萬至1283.6萬元，呎價14841至16499元。

加多利山豪宅沽兩伙套1.63億

其餘新盤方面，中上價物業表現不俗。信置(00083)何文田加多利山超級豪宅St. George's Mansions，昨日連沽2伙涉資1.63億元。計有3座17樓A單位，成交價9568.77萬元，實用面積2087方呎，4房雙套大宅，呎價45849元；3座5樓B單位，成交價6750萬元，實用面積1839方呎，3房雙套大宅間隔，呎價36705元。項目累售48伙，套現近52億元。

華懋旗下薄扶林VICTORIA COAST，成功招標A座15樓單位，3房1套連工作間，面積1363方呎，成交價2780萬元，呎價約20396元。

【大公報訊】特區政府積極引入外來專才，加上整體航空業市場回暖，大批機組人員回歸，帶動本港住屋租賃需求，當中以東涌升勢最急，區內屋苑租金錄至少逾一成增長。本港住宅租賃市場提前進入旺



▲東堤灣畔3房單位租金按年升逾14%。

私樓租金升勢急 東涌漲逾一成

市，各區私樓租金升勢加快，以東涌升幅最明顯。區內代理透露，隨著本港全面復常，航空業急需大量人手，去年底已積極增聘人才，包括機組人員，從而帶動周邊租盤需求，單位租金較去年低位反彈，升幅最少10%。

東堤灣畔3房月租2.4萬 3室組合租

中原地產資深分區營業經理林溢斌表示，東涌近月錄多宗機組人員承租個案，例如東堤灣畔9座高層G室，實用面積821方呎，採3房套加工人套房間隔，租客新近遷出，即獲3名泰國籍空姐以2.4萬元合租，實用呎租29.2元，比去年舊租2.1萬元反彈14.3%。

除東涌外，多區租賃亦見回暖。世紀21物業（將軍澳）分行經理魏仕良表示，多個屋苑租盤供應開始緊張，將軍澳有單位未交吉已獲承租，物業為日出康城6期LP6第5座中層F室，實用面積348方呎，屬1房間隔，上月以1.5萬元放租，原有租客於本月

底遷出，由於市場租盤緊張，單位在未交吉已獲新租客以1.45萬元承租，實用呎租41.7元，較對上舊租1.25萬元大漲16%。據悉，業主於2018年10月以517.6萬元購入物業，租金回報約3.4厘。

小西灣藍灣半島本月已錄5宗租賃成交，按月升逾六成。世紀21動力執行董事招潔冰表示，藍灣半島3座中層C室2房戶，實用面積436方呎，剛以1.8萬元租出，實用呎租41.3元，參考同類單位去年月租約1.78萬元，租金按年微升約1%。

鰂魚涌351呎戶 拍賣底價250萬

另一方面，盈置地產將於本月23日舉行拍賣會，推出32個細碼銀主盤，全部開拍價低於450萬元，包括私樓、綠表居屋、村屋及寫字樓，其中港島區私樓最平開拍價為鰂魚涌英皇道993號得利大廈2樓單位，實用面積351方呎，拍賣開價僅250萬元。

凱譽兩房1246萬沽 八年蝕24%

【大公報訊】尖沙咀豪宅凱譽再錄勁蝕個案，1伙高層2房戶以1246萬元沽出，較2015年買入價賬面貶值近400萬元，蝕幅高達24%。

凱譽繼上周有業主賬蝕45%沽樓後，於不足1周內再錄損手，消息指出，最新成交是高層F室2房戶，實用面積494方呎，造價1246萬元，實呎25223元，原業主於2015年10月斥1640.6萬元入市，賬蝕394.6萬元，單位逾8年貶值24%。

新界私樓單日連錄4宗蝕讓。美聯物業助理營業董事王子超透露，上水維也納花園1座中高層B室，實用面積677方呎，獲換樓客以578萬元承接，實呎8538元，原業主2020年5月斥671萬元入市，4年賬蝕93萬元，單位貶值13.9%。美聯物業高級分區營業經理

黃啟康表示，沙田中心唐寧大廈中層A室2房戶，實用面積390方呎，附裝修，成交價578萬元，實呎14821元。資料顯示，原業主2020年12月630萬元購入，逾3年賬蝕52萬或8.3%。



▲尖沙咀豪宅凱譽不足一周已錄兩宗損手個案。

蔡伯能減價33% 拆售南廣53車位

【大公報訊】資深投資者蔡伯能持有的將軍澳南豐廣場一籃子車位，新近推53個劈價拆售，折實售價由120萬元起，較2年前最平售價大減33%。

蔡伯能於兩年前率先拆售76個南豐廣場車位，售價介乎179萬至203萬元，今次大劈價推出53個車位，定價由126萬至145萬元，若買家選擇不需要賣方提供的首年4厘租金回報及七成按揭安排，可獲減價6萬元，即最平車

位折實售價120萬元起，較2年前入場價大劈33%。市場消息指出，受劈價刺激，已有約13個車位獲市場預留。

翻查資料，蔡伯能於2018年6月以1.665億元買入南豐廣場共111個車位，平均每個車位買入價約150萬元。當時蔡伯能需要繳付約1415萬元作稅款，換言之，每個車位買入價約160萬元，意味今次蔡伯能以蝕讓價拆售，對比6年前購入價低至少13%。

首都廣場細舖42萬沽 短炒賺3.3倍

【大公報訊】樓市今年初全面撤辣後，有舖位炒家撈底吸納蝕讓物業，短炒1個月成功轉售獲利。尖沙咀「劏場」首都廣場一個蝕讓舖，獲炒家以10萬元承接後，旋即以42.8萬元轉手，炒家持貨不足1個月，賬面獲利32.8萬元，賺幅近3.3倍。

荃灣地舖連閣樓 半世紀賺2334萬

上述劏舖是首都廣場2樓S85號舖，面積只有74方呎，炒家今年3月底以10萬元「撈底」買入，隨即透過拍賣方式推出市場放售，叫價38萬元，上月以42.8萬元售出，平均呎價5784元，持貨不足1個月，賬面大賺32.8萬元，舖位期內升值3.28倍。

舖位再上手業主為金融及證券業人士，早於2013年1月以395.9萬元買入，惟今年3月劈至10萬元賤賣，慘蝕385.9萬元，持貨11年貶值97.5%，創全港劏場最大蝕讓紀錄。



足▶尖沙咀首都廣場一個劏舖不足一個月炒賣近三倍。另邊廂，有長情業主沽舖鎖定利潤。荃灣川龍街41至47號德昌樓地下C號舖，地下面積約750方呎，另閣樓約750方呎，以2350萬元交吉易手，原業主於1971年以15.8萬元買入，持貨53年，賬面賺2334.2萬元或148倍。據透露，此舖於2018年曾以3568萬元成交，但雙方取消交易，按最新造價計，較5年前下跌逾34%。

此外，內地再開放8個城市赴港澳「個人遊」，本月27日起實施，預料

對本港旅遊相關行業有正面幫助。中原（工商舖）近期促成多宗港島租務成交，包括韓國炸雞店首度進軍香港。中原（工商舖）商舖部高級分區營業董事黃新宇表示，中環域多利皇后街裕成商業大廈地下1至3號舖及閣樓1號舖，盛傳獲韓國炸雞店BBQ Chicken承租，作為該品牌在港首間門市，該舖總面積2950方呎，月租約30萬元，租金與上手租客持平。

蜜雪冰城月租15萬進駐銅鑼灣

同時，內地知名茶飲店蜜雪冰城再於銅鑼灣設分店，承租軒尼詩道489號銅鑼灣廣場1期地下G3A舖，月租15.3萬元，較上手租客溢價約2%。另外，銅鑼灣登龍街18號V POINT地庫，面積約7084方呎，原本由稻埕飯店以月租約29.8萬元承租，近日轉租予其他租客，消息指新租金約20萬元，較舊租回落約33%。

觀塘悅品海景酒店放售 索22.2億

【大公報訊】本港旅遊及酒店業，勢必憑藉中央再增加8個城市居民「個人遊」而暢旺，鄧成波家族乘勢再放售觀塘酒店，下月18日截收意向書。該酒店於去年底曾放售，當時意向價約22.2億元。

該酒店為悅品海景酒店，位於觀塘偉業街163號，地盤面積約1.9萬方呎。酒店樓高32層，於2007年落成，總樓面約23.53萬方呎，共提供598間酒店房。仲量聯行資本市場部主管陳國章表示，業主現以公開邀約形式放售，有意競投人士需在下月18日下午三時前遞交意向書。買家可繼續作酒店用途，又或可轉作私人學生住宿的物業。本港私人學生住宿的租金於過去兩年每年均錄得雙位數字的升幅，過去12個月的租金升幅更加快至15%，租金升幅較私人住宅租金更顯著，反映學生住宿供應持續不足及非本地學生數量急速增加，推動租金上升，令私人學生住宿的投資前景看漲。

「波叔」家族於去年底曾將酒店連同區內所持工廈物業一併放售，單是酒店意向價約22.2億元，惟本港旅遊業在疫後復甦步伐不似預期，投資者對酒店業的前景仍極審慎，出價不如理想，令酒店未能售出。



▲觀塘悅品海景酒店總樓面約23.53萬方呎，提供598間酒店房。