



龍譽開放式355萬易手 平絕啟德

呎價1.55萬創3年低 租金回報料達5厘

啟德新盤上月以低價姿態搶客，震散周邊二手樓，鄰近港鐵啟德站的新晉屋苑龍譽，有開放式單位僅以355萬元蝕賣，銀碼平絕全啟德，為區內二手首次跌穿「四球」，甚至比上月開售的跑道區新盤柏蔚森還要低一截；折合呎價低見1.55萬元，料屬區內至少3年新低。

大公報記者 林惠芳



最新二手低價成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
啟德龍譽 1B座中低層C室	228	355	15570	啟德樓價新低，原業主7年賬蝕106.2萬
鴨洲海怡半島 28座高層E室	760	965	12697	原業主6年賬蝕373萬
元朗尚豪庭 3座中層A室	519	585	11272	原業主4年賬蝕100萬
將軍澳慧安園 4座中低層D室	354	450	12712	原業主5年賬蝕113萬

大公報記者整理

◀龍譽有開放式單位以355萬元賣出，啟德區二手單位首次失守400萬元。

啟德跑道區新盤柏蔚森 I 上月低價出擊，首張60伙價單，折實入場費僅386萬元起，折實平均呎價17188元，平絕跑道區，更為啟德新盤7年新低，成功吸納大批客源，周邊二手即時受壓。

市場消息指，入伙約6年的龍譽剛錄「破底價」成交，為1B座中低層C室，實用面積228方呎，採開放式設計，原業主購入後一直收租，去年8月推出出售，當時叫價510萬元，惟市場一直乏人問津，直至跑道區新盤上月低價出擊，全區二手幾乎冰封，業主減至400萬元邊緣蝕放，早前租客遷出後單位可交吉睇樓，物業終降價至355萬元賣出，實用呎價15570元，按原業主2017年4月一手買入價461.2萬元計，賬面損失106.2萬元，樓價7年貶值23%。代理指，按單月租約1.4萬至1.5萬元計，新買家享約4.7厘至5厘的租金回報。

區內二手首次失守四球

值得留意，上述成交為啟德區二手樓首次失守400萬元，對上一宗

低價為龍譽1A座中低層C室，實用面積245方呎，去年12月以436萬元易手，已屬區內最平，相隔約8個月，最新成交價已降至355萬，樓價差距近19%。

指標藍籌屋苑亦錄大額蝕手。中原地產首席分區營業經理盧鏡豪表示，鴨洲海怡半島28座高層E室，實用面積760方呎，採4房1套間隔，剛以965萬元沽出，實用呎價12697元，原業主於2018年6月以1338萬元購入，是次沽出賬面蝕373萬元，單位6年貶值27.9%。

尚豪庭2房 4年貶100萬

元朗尚豪庭8月首宗成交即蝕，中原地產分行經理林頌宜表示，單位為3座中層A室2房戶，實用面積519方呎，獲同區租客以585萬元購入，實用呎價11272元，原業主於2020年5月以685萬元購入，物業4年貶值100萬元或14.6%。

此外，據房委會資料，7月份全港暫錄232宗未補地價資助房成交，較6月份的382宗減少39.3%，惟數字屬臨時性質，稍後或作上調。

6新盤料本月登場 FINNIE下周上樓書

【大公報訊】本月最少6個新盤涉逾1080伙登場，全部位處市區。其中宏安地產(01243)鯽魚涌FINNIE、東立地產壽臣山南天第較成熟，前者預告最快下周上樓書及開放示範單位，月內進行首輪銷售；後者獲買家表達意向，欲買入整個屋苑。

宏安地產執行董事程德韻表示，FINNIE部署最快下周上樓書及開放示範單位，價單稍後公布，明言開價會參考樓盤稀有度及視乎市場情況而定，並相信美聯儲極有機會減息，料減息將成趨勢，加上租金持續上升，刺激更多投資者入市，有利該盤銷情。

該公司營業及商務總經理黃文浩稱，

項目屬單幢盤，提供90伙，標準1房及2房戶各佔41伙，實用面積245至364方呎，其餘8伙為特色單位。項目另設住客會所，提供燒烤區及健身區等設施。預計關鍵日期2026年第二季。

該公司營業及商務助理總經理陳永盟指，項目鄰近港鐵鯽魚涌站，核心車道英皇道設有多條巴士線來往各區，交通四通八達。項目鄰近太古坊及地標大型商場，商業及民生配套齊備。

有買家冀購入南天第全盤

東立地產旗下港島南區壽臣山豪宅南天第亦部署開售，東立地產部總監陳玉成表示，項目自上月軟性已接獲多組準買家

洽談，有若干人士有意購入整個項目，客人以內地背景買家為主。該盤建有3座實用面積4004至5132方呎的洋房。

陳玉成續說，撇辣前後5個月相比，1億以上的豪宅成交量升幅接近4倍，單計7月份1億以上的豪宅成交已達17宗，可見市場上超級客人佔大多數。下半年超級豪宅成交量將會大增，內地經濟向好，加上憧憬下半年減息，再配合專才來港等利好因素，有利超級豪宅交投，樓價升幅將呈地區化發展。

陳玉成又認為，現時樓市漸趨兩極化，中小型住宅由於供應大，比較受壓，與香港豪宅有截然不同的氣氛，中小型住宅樓價於年底預料將下跌8%至10%。



▲程德韻(中)、黃文浩(右)及陳永盟預告，FINNIE將在月內進行首輪銷售。

8月預計推售新盤

新盤	單位伙數	發展商
啟德豐道19號第1期	361	新世界、恒地、會地及中海外
日出康城 PARK SEASONS 2B座	350	會地
長沙灣東京街及福榮街交界項目	198	華懋物業建局
鯽魚涌 FINNIE	90	宏安地產
何文田名鑽	80	益兆集團
壽臣山道南天第	3	東立地產
總數	1082	

大公報記者整理

星嵐·堤岸連沽4伙 套現4352萬元

【大公報訊】中洲置業旗下火炭星嵐·堤岸早前增加優惠奏效，昨天單日沽出4伙，套現逾4352萬元，其中一名買家再添食一伙1房戶作投資，項目標準2房戶已全數沽清。

中洲置業營銷策劃總監楊聰永指出，星嵐·堤岸昨日連沽4伙，實用面積325至731方呎，成交價介乎643.3萬至1401.5萬元，呎價18161至19794元，合共套現4352.7萬元。

據了解，有買家為星凱·堤岸業主，已經購入項目兩伙單位，並將其中一個開放式戶租出，每月租金1.58萬元，呎租高達61元，租金回報超過3.7厘，租客更一次過繳

付一年租金。該買家認為，單位投資回報十分高，所以今次再購入一伙1房戶作投資。

項目推出5個月 累售88%單位

楊聰永續指，項目自3月3日起迅速沽242伙，銷售額逾26億元。樓盤開售至今累售1171伙，佔全盤1335伙近88%。

該盤租務搶手，備受不少內地生垂青。中原地產分區營業經理吳嘉權表示，屋苑第5座中層H室，實用面積527方呎，2房向東望市區景，剛由3名內地女生以月租2.4萬元合租，呎租46元，並預繳一年租金。原業主2021年10月購入價975萬元，租金回報約3厘。

南昌邨呎租55元 媲美鄰近私樓

【大公報訊】踏入暑假租務旺季，住宅租盤愈趨渴市，搶租潮由私樓蔓延至公屋市場。深水埗公屋南昌邨一個開放式單位，新近以月租8000元租出，呎租媲美鄰近私樓匯豐的細單位租金水平；另東涌東環2房呎租突破40元，刷新同類新高紀錄，並較年初抽升23%。

市場消息指，南昌邨昌遜樓中層3室，實用面積145方呎，屬開放式設計，室內裝修簇新，望開揚遠樓景，業主上月首次放租叫價月租8800元，輕微議價9%即以8000元租出，實用呎租55.2元。業主於2019年11月以200萬元連地價購入上述單位，按最新租金計算，回報約4.8厘。

值得留意，上述公屋呎租媲美鄰近的南昌站上蓋匯豐細單位。參考租賃成交紀錄，匯豐2A期1B座中層D室開放式單位，實用面積270方呎，上月以16000元租出，

實用呎租59.3元。區內代理透露，現時匯豐的開放式單位，最平月租叫價約15000元起，意向呎租55.5元。

東涌盤供不應求 東環2房租金破頂

私樓租金節節上漲，東涌租金在樓組人員的龐大需求下持續造好，個別屋苑率先搶破頂。中原地產分行經理曹嘉華表示，東涌區於剛過去的7月共錄94宗租賃，較6月增加6宗，由於租盤供不應求，租金急速上升，其中東環3B座高層3室，實用面積471方呎，屬2房間隔，享遠海景，獲機師以每月1.95萬元承租，折合實用呎租達41.4元，創屋苑2房單位租金新高，而同樣銀碼於今年初足以承租3房套戶型。

翻查資料，東環6A座中層8室套3房戶，實用面積645方呎，今年1月以1.95萬元租出，實用呎租30.2元。至於今次租出的同類2房戶，例如2B座高層8室，實用面積461方呎，今年1月租金僅1.55萬元，實用呎租33.6元，可見最新2房呎租較年初上漲23%。

樓市低迷 地產代理人數逾6年低

【大公報訊】樓市交投疲弱，地產代理人數亦持續下滑，個人牌照數目連跌3個月，截至上月底止錄得38780個，是自2018年4月份以來的新低。

地產代理監管局公布最新統計數字顯示，由前線初級地產代理考取之營業員牌照數目上月再按月減82個，為20801個；今年首7個月已累減322個，減幅約1.5%；較2022年2月份的23316個歷史高位，減少2515個，累積減幅約10.8%。

另屬資深地產代理考取的地產代理(個人)牌照，上月底更跌穿1.8萬個水平，錄17979個，是逾4年新低，按月減少56個；今年首7個月累減達473個，減幅約2.6%，大於營業員的減幅；較

2022年2月份的19092個歷史高位，減少1113個，累積減幅約5.8%。

地產代理個人牌照為營業員牌照及地產代理(個人)牌照的總和，即上月底止錄得38780個，按月減138個；首7個月累減795個；而自2022年2月份的42408個歷史高位，累減3628個，減幅近8.6%。

此外，截至上月底止的代理公司牌照數目按月微增8個，為4006個，過去3年的數字變化不大，維持在3.9萬至約4萬個之間。反映代理分行數目的營業詳情說明書，繼前月按月減少31份，上月再微減6份，為6796份。

謝

孝女 蔞莉 孝婿 周新東

祖恒 祖海 祖成 祖儀 祖龍 祖樑 偉利 洪新涓

孝男 亨利 孝媳 趙滿菊

LAURIE M. LITAM

泣叩

杖期夫 陳守仁

高誼隆情，歿榮存感。哀此鳴

殯禮隆重而順利進行。

致送花圈、輓軸。又承各社團同仁，悉力協助，使得

辛勞、舟車勞頓，親臨執紼，馳電致唁，惠賜厚賻，

禮厚承 台端/貴機構/貴社團/親朋戚友，不辭

殯儀館出殯。奉柩深圳大鵬灣華僑永遠墓園舉行安葬

於公曆二零二四年八月一日(農曆六月廿七)在香港

先室 陳府五代大母林氏碧琴老太夫人之喪