

南豐新邨特色戶沽出較估價低17% 淘大本月僅兩成交慘過沙士

二手劈價潮令細價樓推向爆煲邊緣，熱門上車屋苑牛頭角淘大花園，本月僅開兩單慘過「沙士」，有業主不惜劈價48萬元以442萬元賣樓，低市價逾10%；同屬上車屋苑的鰂魚涌南豐新邨，連天台特色戶劈價90萬以599萬元平賣，比標準單位早前造價還要平逾30萬元，較銀行估價更大幅折讓17%；另大角咀柏景灣兩房跌穿700萬，創今年新低。

大公報記者 林惠芳

曾經受「沙士」肆虐的牛頭角淘大花園，捱得過「沙士」卻敵不過淡市，本月至今只有兩宗買賣，比「沙士」期間逾10宗更慘淡。市場消息指出，淘大花園2A期H座中層01號室，實用面積391方呎，建築面積501方呎，採兩房間隔，原業主一個月前放盤，當時開價490萬元，其後見市況淡靜，主動減價至470萬元，但仍無人問津，該名業主因心急賣樓移民，近日狠心大劈至442萬元終成功甩貨，比J座低層同呎單位六月份造價低了18萬元，較大型銀行網上估價499萬元更平足11.4%，創同類呎數單位今年造價新低，折合實用呎價僅11304元。據了解，原業主於2012年初以250萬元買入上址，雖然劈價沽貨，但帳面仍賺192萬元。

柏景灣穿700萬今年新低

事實上，今年七月份股災引爆後，淘大花園全月只有八宗成交，比六月份13宗回落38%，其後交投量不斷插水，八月份全月僅六宗，至上月進一步跌至三宗低位，本月迄今情況最嚴峻，連同上勢劈價暫只有兩宗買賣。值得留意，淘大花園於2003年4月份合共錄得10宗買賣登記，反映三月份「沙士」肆虐期間，該屋苑最少錄10宗二手成交。區內代理表示，受到上車新盤頻頻搶客影響，二手細價樓單靠劈價已欠吸引力，只有低市價動輒10%才有承接。

港島上車盤南豐新邨特色戶也要平賣。長城物業董事梁國峰透露，南豐新邨一座32樓連天台單位，實用面積390方呎，建築面積474方呎，今年七月份放盤，開價689萬元，連環劈價共90萬元，近日終以599萬元賣出，不但比標準單位早前造價630萬元還要便宜，較銀行估價723萬元更大幅低出17%。據了解，原業主於2009年底以289萬元入市，持貨六年帳面獲利310萬元。

奧運站兩房「入門版」亦極速採價，消息指出，柏景灣九座極低層F室，實用面積466方呎，建築面積645方呎，兩房間隔，因望居屋兼馬路，景觀質素較差，由770萬元劈價至688萬元

才獲承接，創該屋苑今年造價新低，單位折合實用呎價僅14764元，與將軍澳私人屋苑相若。據悉，原業主2010年8月份斥410萬元入市，帳面獲利278萬元。美聯助理區域經理關穎賢稱，柏景灣對上一宗低於700萬元的交易，要追溯至今年一月，當時九座極低層G室以695萬元沽出，而該屋苑最貴兩房單位為10座極高層H室，成交價950萬元。

南灣道屋地傳12.8億易手

此外，利嘉閣地產分行經理劉浩勤透露，將軍澳旭輝臺二座極低層E室，實用面積639方呎，建築面積832方呎，採三房間隔，今年三月份開價638萬元，剛以503萬元賣出，累積減價135萬元或21%，折合實用呎7872元。據悉原業主於2010年以290萬元入市，帳面賺213萬元。

另外，由內地業主持有的淺水灣南灣道20至22號屋地，地盤面積約20723方呎，可建樓面約18650方呎，市傳以12.8億元易手，折合樓面呎價約68633元，傳買家為第一集團控股董事霍偉良。

►牛頭角淘大花園本月僅開兩單慘過「沙士」
大公報攝



天匯八樓單位六年後再撻訂

【大公報訊】記者梁穎賢報道：恒地（00012）西半山天匯於2009年爆發世紀撻訂之後，昨錄得2013年重售來首宗撻訂，單位為八樓B室，屬六年來兩度撻訂單位，買家剛於昨日取消交易，遭殺10%訂金，按成交價8802萬元計，遭發展商沒收880萬元，料屬災後最大單一撻訂金額。

天匯成交紀錄冊顯示，八樓B室買家於今年五月十一日簽署正式買賣合約，但未知原因突於昨日終止買賣合約，買家已支付10%大訂，即按成交價8802.45萬元計，五個月唔見880萬元。是物業自2013年重售以來首宗

撻訂，亦是首宗撻上撻。

天匯09年爆發世紀撻訂，售出的24伙有20伙未能完成交易撻訂收場，當中包括上述八樓B室，曾於當年以逾9914萬元售出，但其後遭撻訂，今年五月第二度售出但最終仍被撻訂收場，單位六年兩度撻訂。

另市場消息，THE AUSTIN一座低層C室望全海景，實用面積378方呎。業主嗌租2.2萬元，見市況不妙減租吸客，卒減至1.7萬元始有承接力，實用呎租45元，創屋苑海景戶新低，較同類月租達1.9萬至2萬元低約15%。業主13年11月以847.9萬元買入，回報率2.4厘。



◀趙國雄（右）稱婢廷與世宙有機會月內雙龍出海。旁為封海倫

長實婢廷世宙元朗左右開弓

【大公報訊】記者梁穎賢報道：元朗大戰播台，長實（01113）兩盤候命進攻。屏山洋房項目命名婢廷，最快月內發售，或與同區大規模項目世宙同期左右開弓，區內新盤百花齊放。

長實地產執行董事趙國雄表示，元朗屏山洋房項目命名婢廷，有機會與同區世宙同期登場，兩盤正待預售樓花同意書，未定推售次序。對於同區季內多新盤供應，趙認為多盤推市況反更熱鬧，屬好事，不擔心有競爭。

長實地產高級營業經理封海倫表示，婢廷建有41座洋房，實用面積約1590至1800方呎，間隔4房連雙套房，冀短期獲批入伙紙，連隨開放現樓供買家參觀，最少提供一座現樓示範單位。項目預計關鍵日期為2016年3月31日，樓花期少於半年。

此外，長實積極推售新近入伙盤車位，剛發售的大埔嵐山I車位熱賣，同系荃灣環宇海灣及長沙灣丰匯車位，部署短期內向住戶發售，前者約444個車位，售價由129萬元起，後者約數十個，售價待定。

另一方面，同系紅磡悅日車位新增28萬元優惠，但削減6.8萬元折扣額。

另一方面，私人發展商派盈發展的長沙灣青菁熱賣，首批68伙極速清袋，尚餘12伙創優惠「晒冷」加推。價單定價由412.3萬至974萬元不等，呎價16038元至20000元，平均呎價18281元。

發展商削減印花稅津貼優惠，一房及兩房戶原各津貼4.38萬元及7.38萬元，變相加價約1%。至於投資者盧華旗下的尖沙咀AVA 62，消息指首日收逾35張票，相對首批32伙已足額認購。

新盤打殘二手 DTZ料季內價跌5%

【大公報訊】記者林惠芳報道：發展商群起推盤，今年底前有逾一萬伙一手樓花待售，因一手優惠層出不窮，令二手購買力不斷被抽乾，戴德梁行（DTZ）估計，今年第四季一手住宅買賣比例將增至50%，甚至高於二手，為歷來首見，二手樓價難免受壓，料年底前跌幅約5%，全年樓價升幅將收窄至10%。

戴德梁行表示，今年第三季樓宇買賣宗數共18887宗，按季減少13%，為今年來成交最少的一季，主要是受到環球股市波動、中國經濟下行壓力增加，以及美國聯儲局多次暗示加息影響。二手交投萎縮，令樓價升勢放緩，以上車屋苑沙田第一城為例，九月份屋苑平均實用呎價14000元，按季只升0.7%，較上半年13.9%升幅明顯收窄。

戴德梁行香港區高級董事總經理陶汝鴻認為，隨着政府加大力度推地，今年可推售的新盤明顯增加，年底前料有約一萬伙樓花可供發售，發展商推盤積極，包括以九成按揭及各式折扣優惠搶客，令一手買賣

比例直迫二手，以今年九月份為例，全月共有4200宗住宅買賣，一手佔1600宗，比例達38%，由於第四季有多個新盤出場，料一手宗數每月將徘徊2000至3000宗水平，但每月買賣料維持約4000餘宗，一手成交比例隨時高過二手，可謂歷來首見。

受一手搶客影響，新界區二手首當其衝，但低息環境下，該行認為樓價不會大跌，除非本港經濟出現逆轉，令失業率顯著上升，否則樓價第四季只會回落5%，令全年升幅收窄10%。

投資市場方面，戴德梁行香港投資及顧問服務部董事葉健均表示，第四季投資市場以寫字樓及民生消費商場主導，原因是投資者對前景與回報較穩定的物業興趣較濃，尤其是位於核心地區的全幢寫字樓，料第四季核心區全幢商廈或分層商廈成交將表現突出。至於商舖方面，資金由一線地鋪流入二、三線民生消費地段，這情況於第四季將會持續。

沙田中心月租跌破一萬

【大公報訊】二手租金持續下跌，沙田中心月租更跌破一萬元，該屋苑一個低層兩房單位，劈租2300元以9700元租出，為屋苑今年首宗不足一萬元月租個案。美聯物業助理區域經理陳國良表示，沙田中心有兩房單位業主心急租出單位，減價兼漏夜由中山趕回簽約，最終以9700元租出物業，該單位為廣寧大廈低層F室，實用面積297方呎，建築面積391方呎，採兩房間隔，叫租12000元，後連番減至約9700元租出，折合實用呎租32.7元。由於單位有裝修兼連齊全家電，但業主心急出租，故「賣大包」以筍價承租。

今次是沙田中心今年首宗跌破一萬元租賃成交，亦為繼早前好運中心後另一宗沙田市中心區低於一萬元租賃個案。據了解，業主於2001年2月份以約96.2萬元購入上述物業，租金回報12厘。沙田市中心區本月並未錄得二手買賣，租賃亦暫僅得約12宗。

恒地攸美新村申建105幢洋房

【大公報訊】記者林志光報道：恒地（00012）與中建企業一同持有的元朗攸美新村附近一幅約8.1公頃農地，現欲藉重建漁塘及濕地生態環境，以發展105幢洋房，連同集團附近的禾生園項目，為區內提供逾500幢洋房。

該農地悠學路北邊，處於加州花園、加州豪園及錦綉花園之間，靠近米埔自然濕地保育區，故在發展上受到較大限制，現時土地用途劃為綜合發展及濕地保護區，作為進入濕地保育區的緩衝地帶，只可作有限度發展。

然而，因土地不少已早受破壞，所以，發展商今次向城規會申請，將部分土地修復作濕地及漁塘，既可增加生態保育面積，也可利用較南端土地作低密度洋房發展。

將修復作濕地保育的面積約3.8公頃，內有深水及淺水區域，亦營造沼澤、蘆葦床、竹林及植樹及草等適合水鳥及兩棲動物生活的環境。發展商初步提出四



►陶汝鴻認為，今年第四季二手樓價將跌5%
大公報攝

個有關濕地長期有效管理的方案，來提升其生態價值，不過，最後獲採納的方案須各方同意。至於餘下約4.3公頃土地，則會發展住宅，興建105幢附有一層停車庫的兩層高洋房，可建樓面約17.44萬方呎，平均每幢洋房面積約1661方呎，較今年初，發展商構思發展此項目時，增加35幢。另有一幢3層住客會所，面積約8.72萬方呎。

上述土地原由中建許氏家族持有數十年，不過，恒地約於八年前向許氏其中一房購入一半業權，故現是跟中建許世勳家族合作發展。而恒地在附近亦有待發展土地，其中較成熟的禾生園項目，提供逾300幢洋房；及在牛潭尾軍營一帶，擁有數十萬方呎土地，部分亦會申請作低密度洋房發展。

此外，據土地註冊處資料顯示，恒地或有關人士數月前再以7778萬元購入元朗洪水橋新發展區內一批土地；新地（00016）或有關人士則以6108萬元購入同區另一批土地。

配戴麗明珠 100%優質真髮

Hair Piece 局部型真髮

自然 輕巧 方便

充滿信心・姿采再現

您的最佳首選・最佳配搭

麗明珠 男女裝 局部型真髮、髮套

適合頭頂有較多白髮及灰髮的人士使用，配戴後可延遲染髮，並且可減少頭肉敏感，有助頭髮健康生長；手工精巧，款式創新，令您信心重現，加上優質服務態度，力臻完美，贏得顧客一致口碑。

適合下列情況使用

- 頭肉分界稀薄
- 髮質幼亂捲曲及頭肉分界稀疏
- 荷爾蒙分泌失調或遺傳性脫髮
- 頭頂局部稀疏
- 斑禿及半禿
- 前額髮線向後移
- 醫療性暫時脫髮

特備多款全真髮套設計任君選擇

營業時間

星期一至五：11:30 am - 7:00 pm
星期六：11:30 am - 3:30 pm
星期日及公眾假期休息

www.beautihaircentre.com.hk

麗明珠 真髮中心

Beauti Hair Centre

1991年創立

2722 7924

查詢熱線 敬請預約

九龍尖沙咀金馬倫道23-25A金馬倫廣場16字C室