

新房策後首個周末樓市兩極

上車盤讓步 大單位照破頂

一系列房策出台後的首個周末，二手走勢兩極化，早前頻頻破頂的天水圍及屯門區，有部分業主讓步減價；反觀大單位依舊創新高，將軍澳中心有四房戶樓價逼近2000萬元；沙田第一城三房戶則升至876萬元。展望後市，隨着多個新盤接踵而來，以中小型單位作主導，短期內二手上車盤及居屋難免受壓。

大公報記者 林惠芳

美聯物業營業經理林志堅表示，新措施撥出部分地皮作公營房屋發展，有買家預期私樓供應減少，遂以高價入市。將軍澳中心於新房策公布後錄雙破頂成交，為將軍澳中心13座極高層A室，實用905方呎，望海景，以屋苑新高價1940萬成交，呎價達21436元同創新高。值得留意，位於上述單位低五層的A室，六月初以1675萬元成交，現相隔只有一個月，同類單位已漲價265萬元或15.8%。

減價逾11萬 上車客購麗湖居

美聯物業營業經理鄭志耀表示，沙田第一城18座高層E室，實用504方呎，於新措施公布後以876萬元賣出，創屋苑細三房戶型樓價新高，呎價17381元。然而，政府增建公營房屋及擴大居屋折扣，上車盤業主遂減價止賺。祥益地產分行經理謝利官表示，新樓市政策出台後，嘉湖山莊以往叫價「企硬」的業主，開始減價止賺，提供約1%至2%的議價空間，例如麗湖居三座高層F室，實用442方呎，原業主於六月底放售，放盤四日即減價逾11萬以568.8萬元沽出，呎價12869元，買家為上車客。

曾經非破頂價不賣的屯門上車盤，亦有業主讓步。祥益地產營業董事胡志偉表示，屯門豐景園一座低層08室，實用309方呎，政府出招前單位叫價480萬元，出招後馬上降價至466萬元售出，減價共14萬元或3%，呎價15081元。

將軍澳亦有割價。林志堅表示，部分業主由善價而沽變為鎖定利潤，將軍澳廣場錄減價成交，單位為5

政府出招後首個周末二手市況

單位	成交價(萬元)	備註
將軍澳中心13座極高層A室	1940.0	屋苑樓價及呎價新高
沙田第一城18座高層E室	876.0	屋苑細三房戶型樓價新高
天水圍嘉湖山莊麗湖居3座高層F室	568.8	減價11.2萬元
屯門豐景園1座低層08室	466.0	減價14萬元
將軍澳廣場5座低層H室	770.0	減價30萬元
何文田皓畋8座低層C室	1300.0	賣方持貨僅20個月須付10%額外印花稅



座低層H室，實用476方呎，兩房間隔，原業主一直堅持賣800萬元，但新房策後即減價30萬元以770萬元賣出，減幅約3.8%，呎價16176元。同區新都城在缺盤下仍破頂，消息稱六座中層F室，實用面積364方呎，售價705萬元，實呎19368元為屋苑新高。

等抽居屋 二手癲價料不再

何文田皓畋有業主寧付樓價10%「辣稅」止賺。美聯物業區域營業董事鍾坤文表示，皓畋錄項目首宗二手成交，是八座低層C室，實用609方呎，剛以1300萬元售，呎價21346元，原業主持貨約20個月，沽樓須付10%的額外印花稅(SSD)，涉資130萬元，若連同釐

印費等支出，料賺約80萬元。據透露，上述業主仍持有皓畋六座中層F室，實用587方呎，連租約，以1780萬元放售，物業於2016年11月以1208萬元一手購入。

業內人士指出，政府新房策積極協助市民上車，令部分買家憧憬轉抽新居屋，相信二手居屋短期內難再創癲價，而未來多個新盤登場，以中小型單位作主導，市場焦點將集中一手樓，二手上車盤承接力將會受壓。

總結過去周末，中原地產指十大屋苑周六日錄得14宗成交，按周升1.3倍，三天假期則錄18宗。至於美聯物業統計，過去周六日十大屋苑共錄10宗買賣，按周持平，三天則錄12宗成交。



▲ONE HOMANTIN錄得首宗租務成交，一個兩房單位以月租兩萬元租出

ONE HOMANTIN 兩房呎租逾39元

【大公報訊】記者林志光報道：位於何文田的ONE HOMANTIN剛開始交樓不久，剛錄得首宗租務成交，一個兩房單位以月租兩萬元租出，呎租逾39元。

市場消息透露，ONE HOMANTIN第三座低層C室，實用509方呎，剛錄以月租約兩萬元成交，呎租逾39元。業主於前年以約854.2萬元購入單位，現租金回報約2.8厘。

另去年底交樓的九龍城賢文禮士，中原地產高級聯席董事余社朝表示，該屋苑五座低層B室，實用面積1733方呎，為四房雙套房間隔，及設有多用途房及工人套房，剛連車位以7.7萬元租出，呎租約44.4元。原業主於去年以3378萬元購入單位，若減去車位市值租金5000元計，則單位淨月租約7.2萬元，租金回報約2.6厘。

同屋苑另一個一座低層D室三房雙套單位，實用面積約1599方呎，剛連車位以6.2萬元租出，呎價約39元。業主同於去年以3227萬元購入單位，若減去車位市值租金5000元計，單位淨月租約5.7萬元，租金回報約2.1厘。

此外，美聯物業首席高級營業經理張靖表示，長沙灣碧海藍天三座低層D室兩房單位，實用面積505方呎，由外區客以月租1.8萬元承租，呎租約35.6元。業主於2013年6月以約525萬元購入，現租金回報約4.1厘。

另外，利嘉閣高級事務經理周鍵喬指出，長沙灣一號，西九龍一座低層A室三房單位，實用面積約877方呎，剛以月租3.42萬元租出，呎租約39元。業主於2013年3月斥約1089萬元購入單位，現租金回報約3.8厘。該屋苑暫有七個放租盤，月租叫價由1.9萬元起。該行首席聯席董事歐陽肇青稱，火炭駿景園八座中層A室三房單位，實用面積1039方呎，剛以月租3.3萬元租出，呎租約31.8元；該屋苑現時平均實用呎租約33元，現有約45個放租盤，月租叫價約由2.38萬元起。

嘉湖凶宅低市價33%售 不足400萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：

中小型住宅市況轉趨觀望，連相關凶宅亦受牽連，天水圍嘉湖山莊一伙兩房凶宅，劈價至不足400萬元易手，低市價超過30%，樓價重返兩年前水平。另鯉魚涌康怡花園凶宅同座有單位以770萬元沽出，呎價不足1.3萬元。

消息指出，嘉湖山莊景湖居五

座低層單位，實用446方呎，叫價410萬元，劈價逾50萬元以359.8萬元沽，呎價8067元，重返約兩年前水平，較同類正常單位市價約540萬元平180萬或33%。上址於今年三月份發生事故，發現一名女子倒斃床上，旁邊有一盤燒過的炭，屋內

有兩具狗屍。有指死者租住上址多年，原業主於2011年以192萬元購入，帳面賺約167.8萬元或87%。

中原地產首席分區經理楊文傑稱，康怡花園D座極低層09室，實用596平方呎，用家以770萬元購入，呎價12919元。消息稱，同座低層單位於30年前發生烹夫案事故。

空置稅臨近 新地連沽三幢貨尾洋房

【大公報訊】記者林志光報道：政府落實對發展商徵收一手單位空置稅，迫令發展商積極出售現樓單位。新地（00016）近日便接連售出三個落成最少半年以上的豪宅單位，其中丟空逾三年的山頂TWELVE PEAKS，其八號屋便落實以近7.3億元售出，扣除稅務現金回贈後，折實呎價也接近13萬元，為該物業新高價。

TWELVE PEAKS位於山頂加列山道12號，是新地於2014年中以現樓發售，惟至2015年初共售出四幢洋房後，屋苑便處半封盤狀態，一直未再有成交。直至政府於上月底公布向發展商徵收一手私宅空置稅詳情之前，新地才安排其中八號屋，以招標方式出售。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，該單位成交價為7.3億元，發展商提供成交價15%的印花稅現金回贈，故折實價約6.205億元。該屋的實用面積4787方呎，有2889方呎花園、252方呎

平台及817方呎天台，折實呎價約12.97萬元，為項目新高價。

該物業的地皮是新地於2006年底，以每呎樓面地價近4.22萬元投得，至今仍是政府出售地皮中，每呎地價最貴的住宅地。物業約於2012年底獲批滿意紙，共有12幢洋房，新地2014年中才推出發售，至2015年初，其間所售出的四幢洋房，呎價約10.4萬至11.9萬元不等。連日前所售的八號屋，物業暫只售出約41.6%。

另外，同樣已獲批滿意紙多年的南區SHOUSON PEAK，共有31

幢洋房，剛便以2.878億元售出壽山村道11A號洋房，該屋實用面積3553方呎，呎價約8.1萬元。新地自2011已開始發售該項目，連同剛售出11A號洋房，暫也只累售18幢洋房，即售出率只約51%。

至於剛於去年底獲批滿意紙的沙田九肚雲端，新地剛以招標方式，以1.78億元售出九號洋房。該洋房實用面積3760方呎，呎價逾4.73萬元，成交價及呎價均是項目新高。雲端有24幢洋房，及35個分層住宅單位，由今年四月份開售至今，只售出九幢洋房。

雲滙二期周內開價首批最少120伙

【大公報訊】記者林志光報道：

新地（00016）本月隨時多盤齊發，其中大埔白石角雲滙二期，本週會開放示範單位及公布首批不少於120伙的售價。

雲滙分兩期發展，共有逾1400個單位，皆已獲批預售樓花同意書。新地代理總經理故致遠表示，率先開售的雲滙第二期，公司最快在今日於網頁上載售樓說明書，並計劃本週內開放示範單位及同步公布首批逾120伙開放式至三房的單位售價，定價會參考同區開售的新盤。該盤的管理費暫約每呎4.38元。另上月底已截標的元朗Grand YOHO第三及八座共11個單位，反應理想，短期內便公布結果。

將來負責雲滙提供物業管理服務的帝譽服務有限公司，其助理總經理黃康儒稱，樓盤會有各類專用應用程式，為住戶提供月租單車、放租單位及車位，以及提供各種如的士及屋苑設施等預訂服務。

晉海II售22伙套逾兩億

除雲滙外，新地本月計劃發售的樓盤還有元朗Grand YOHO第五座，和元朗峻巒系列的Park Yoho Milano兩個已落成的樓盤。此外，亦會繼續推銷其他樓盤的貨尾單位，如昨日便發售將軍澳晉海II的32個單位，售出22個，成交價由近665萬至逾1243萬元不等，套現逾兩億元。

申請新酒牌公告紅

現特通告：吳世英其地址為新界元朗鳳攸南街3號好順景大廈地下30號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗鳳攸南街3號好順景大廈地下30號舖紅的新酒牌。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期：2018年7月3日

配戴麗明珠 Hair Piece 局部型真髮

夢想成真 · 信心重現

過度染髮引致頭髮折斷及脫髮

頭頂分界稀疏及頭頂稀疏

斑禿及半禿及暫時性脫髮

荷爾蒙分泌失調及遺傳性脫髮

輕巧自然 100% 優質真髮

專業設計的男女裝局部型真髮及髮套，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，並且減少頭頂敏感，有助頭髮健康生長，手工精巧，款式創新，令你信心重現，加上優質服務態度，力臻完美，贏得顧客一致口碑。

A

B

C

局部型真髮的配戴方法，十分簡易

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

2722 7924

查詢熱線 敬請預約

麗明珠 真髮中心

Beauti Hair Centre

1991年創立

九龍尖沙咀金馬倫道23-25A金馬倫廣場16字B&C室