

太古城美孚齊劈價 低市價一成沽

CCL回軟新房策後首見 新界西最傷周挫1.3%

受加息及貿易戰夾擊，二手業主開始減價出貨。東涌映灣園一名業主連沽兩伙，其中一伙屬海景樓王，劈至1040萬元賣出，低估價超過10%。鯽魚涌太古城及荔枝角美孚新邨，亦分別錄得低價成交。

大公報記者 林惠芳

本港主要銀行調高按揭息率後，過去兩日市場錄得多宗減價成交，映灣園有業主更低價掙貨。美聯物業營業經理陳贊強透露，映灣園7座高層A室，實用894方呎，三房兩廳，享永久海景，屬樓王，今年五月以1100萬元放盤，剛減價5.5%以1040萬元賣出，買家為首置客，折合實用呎價11633元，造價比大型銀行網上估值1160萬元便宜120萬或10.3%。據悉，業主2004年5月以322萬元透過公司名義低價買入，雖然劈價60萬元沽出，帳面仍賺718萬元。

太古城2房則王失守千萬

消息稱，上述業主本月已連沽兩伙映灣園單位，全屬大劈價，除上址外，另一伙為7座極高層C室，實用737方呎，本月初售910萬元，實用呎價12021元，造價比大型銀行估值1060萬元低出150萬或14%。物業於2004年5月以270萬元透過公司名義買入，帳面賺640萬元。據悉，該名業主於區內已悉數沽出手持單位。藍籌屋苑鯽魚涌太古城兩房則王失守1000

萬元。中原地產副區域營業董事趙鴻運透露，太古城東海閣低層F室，實用572方呎，屬兩房則王，望開揚園景，叫價1050萬元，剛減價5%以998萬元易手，呎價17448元，較市價低約10%。對於有消息指單位樓契有問題，促成代理指出，買家對風險知情。

美孚新邨亦有劈價個案，中原地產分行經理馮健平透露，該屋苑八期百老匯街114號高層C室，實用671方呎，原則大兩房兩廳，叫價900萬元，減50萬以850萬元易手，呎價12668元。據大型銀行網上估價資料，該單位估值高見989萬元，現造價比估值平14%。據了解，美孚新邨本月暫錄七宗成交，平均實用呎價被數宗質素較差的單位拉低至13600元水平。

新房策六月底公布，加上貿易戰七月開打以後，二手交投淡靜，樓價走勢反覆。由業界編製、反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL最新報188.36點，按周下跌0.13%，仍為歷史次高。本周八大樓價指數中，有七個報跌，跌幅最大為新界西指數，按周急挫1.28%。



東涌映灣園有業主連環低價沽出兩個單位

按息調高後矚目劈價成交

屋苑名稱	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
東涌映灣園7座高層A室	1040	11633	低估價10%
荔枝角美孚新邨八期百老匯街114號高層C室	850	12668	低估價14%
太古城東海閣低層F室	998	17448	低市價10%
天水圍天富苑C座中層5室	395 (居二)	6077	樓價重返1月水平
屯門兆康苑O座低層B室	450	10870	低市價3至5%

上月樓市辣稅收入減半

【大公報訊】政府早前再出招穩定樓市，加上發展商上月賣樓量減少，拖累政府辣稅收入按月勁跌49.2%，其中買家印花稅（BSD）跌幅高達62%，近三年半最大跌幅。

據稅務局公布的上月辣稅收入顯示，來自額外印花稅（SSD）、雙倍印花稅（DSD）、新住宅從價印花稅（NRSD）及買家印花稅均下跌，總收入僅28.3億元，較6月的55.68億元急跌49.2%。

辣稅收入驟降，因主要來源的BSD及NRSD稅收大瀉。據資料顯示，上月BSD收入6.54億元，較前月的17.18億元跌62%，是2015年2月以來按月最大跌幅，當時收入只有3.92億元，按月跌近73%。上月BSD涉及201宗，是14個月新低，按月跌40.88%。

蔡志忠沽中環中心套1.6億

【大公報訊】記者林惠芳報導：長實（01113）去年底以402億元出售中環中心75%業權，買家之一、資深投資者蔡志忠於周二分拆22樓單位出售，迄今成功沽出兩個，套現約1.6億元。

資深投資者蔡志忠繼日前以9226萬元賣出2206室單位後，昨天成功售出中環中心2203室單位，物業建築面積1651方呎，成交價6865萬元，折合呎價41580元。單位享城市景及山景，買家為本地長線投資者，過往有投資寫字樓及豪宅經驗。

蔡志忠表示，8月7日推出中環中心22樓首批6個單位，至今已錄得兩宗成交，買家均為本地投資者及用家。他表示，有數名中資背景財團正洽購中。

油塘地錄十標書 長實再出擊

【大公報訊】政府土地市場近期以本地發展商為主，競投亦未如一兩年前般熱烈。昨日截標的油塘一幅規模不大的商住地，政府只收到10份標書。

該幅位於高怡邨對面的地皮，面積不大，預計可興建約500至600個中小型單位。該類中小型市區地，在去年或前年下半年，絕對能吸引大批中小型發展商及內房入標競爭，標書必在10份以上。然油塘地標時，政

府收到的10份標書，大部分是由本地具規模的發展商如長實（01113）及會德豐地產遞交，信置（00083）更夥拍海外（00688）及德京發展組財團競爭。

地皮招標反應一般，也許是地皮大部分是斜坡，中標者須進行削坡及固坡工程，才可發展；而且又需為背後一幅約40多萬方呎的斜坡，進行探測、維修及保固等工程，建築成本較高。還有中美貿易戰波及本港經濟

表現，另有銀行加息等不利因素。

不過，建灝地產行政經理林綺華表示，地皮斜坡的不利因素，會反映在標價計算上。會德豐地產高級經理何偉錦稱，此地是鄰近港鐵站的市區地，可建中小型單位，具一定吸引力。近日銀行調高按揭息率，嘉華國際（00173）發展及租務總監尹紫微認為，加息消息早有所聞，相信未來升勢也很溫和及緩慢，應不會對樓市有大影響。

油塘住宅地資料

地點	油塘高超道
地段	新九龍內地段6593號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	39612方呎
地積比率	9倍
可建樓面	356504方呎
入標者	長實、新地、恒地、新世界、會德豐、嘉華、建灝、寶庭重建、保利置業、信置財團（夥中海外及德京）

屯門低密度洋房 戶戶向南享海景

珀居私隱度高座駕直通大宅

英皇國際(00163)是「小產」發展商，每隔一兩年有新盤推出，但每個必屬精品，其中今年首個亮相的新盤屯門低密度洋房項目珀居，已屬現樓，發展商刻意以真身示位，可讓客戶一睹樓盤最靚一面。項目僅設14座洋房，每戶均設獨立門牌號碼、私人泳池及兩個私車位直通大宅，私隱度高，戶戶向南享海景。項目已售出四幢洋房，套現逾3.85億元。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

珀居14座大屋實用面積由2761至4132方呎，樓底高度由2.65至4.1米，間隔由三房雙套至四房四套，每戶各配置1588至4873方呎花園、923至1432方呎平台、30至100方呎梯屋，部分洋房設有室內升降機。

廣角玻璃大窗天然光充足

發展商在現樓打造兩座示範屋。先睇六號洋房，實用面積約3677方呎，四房三套房設計，另附起居室及私人泳池；擁有寬廣戶外空間，花園面積達4811方呎，天台1320方呎，並附雙車位。洋房以歐洲的度假別墅為主題，從各地搜羅名師傢具及藝術品，配以天然質感裝飾材料及美術元素。

單位設有廣角玻璃大窗，天然光線充足，園林景致盡入眼簾。大宅的下層為特大客廳，地台以淺灰色天然石材砌出拼花圖案，盡顯獨特個性。設計師選用長形真皮梳化，並配以特色布藝單座椅及立體圖案地毯，配上天然石紋牆紙及兩側特製的藝術品展示架，面向大宅私人泳池，氣派非凡。

飯廳擺放了圓形餐枱配上名貴餐具，連接大型開放式廚房。酒吧枱採用稀有石材，創造流線外形，配以歐洲手作玻璃吊燈，突顯個人品味。客廳中央位置放置三角鋼琴，配上牆身特色燈光效果及立體玻璃屏風，增添視覺效果及層次感。上層為四房三套間隔，設有家庭室、書房及三間連浴室套房。

再睇16號洋房，實用面積2766方呎，三房三套房設計，花園及天台各2560及923



▲私家泳池一隅

方呎。洋房設計概念來自簡約歐陸風格，注入色彩及幾何圖案元素作為設計意念，全屋配以歐洲進口高級傢具及特色擺設。客廳面向廣闊落地玻璃，將室外的日與夜美景帶入室內。大宅下層為客廳，上層為三間套房及設有家庭室，間隔實用，設計時尚。

飯廳八人圓餐枱連接廚房

飯廳放置八人圓形餐枱，連接開放式廚房。廚櫃配以灰石酒吧枱及特製廚具吊架，既實用又有特色。

客廳天花用木製天花線，拼砌出幾何圖案，突出立體效果，配上胡桃木書架，令層次感大大提升。牆上大型抽象掛畫，令室內頓添藝術感。設計師刻意把大門貼上特色花線，飾面亮麗把入口位置打造出尊貴氣氛，構造極致精美空間。



透明度 ▶套房浴室改以玻璃做間隔，大幅提高



▼廚房提供「島式」廚房 (island kitchen)

▲花園寬廣私家

珀居小檔案

地址：掃管笏冠發街8A-8H, 8J, 10, 12, 16, 18, 20, 22號
座數：14座洋房
實用面積：2761-4132方呎
間隔：3房雙套-4房4套
銷售方法：招標

售出伙數：4座
成交價：7500萬-1.35億元
入伙日期：已入伙
示範單位地址：現樓
物業網址：www.peakcastle.com

樓盤交樓配套

注意
● 業主須分擔樓盤的斜坡及護土牆維修費用

配套
● 提供約1516方呎住客會所

交通
● 對出的青山公路有巴士及小巴來往各區

景觀
● 戶戶向南享海景

▲超廣角曲尺形落地玻璃，將室外美景帶進室內

▶客廳天花砌出幾何圖案

