

息魔衝擊 二手樓鬥劈價急散貨

良景邨拍賣開價勁削42% 太古城現撻訂

息魔趨近，港股急挫，二手樓價跌勢加劇，屯門公屋王也「跪低」，良景邨一伙納米戶劈價逾40%拍賣，綠表開價40萬元，呎價僅2667元，重返五年前水平。同時，鯽魚涌南豐新邨有三房戶減價至850萬元賣出，比樓上單位於五月份的造價大跌8%，呎價失守1.5萬元，同區太古城亦錄得一年來首宗撻訂。

大公報記者 林惠芳

新居屋低至52折，令綠表房屋明顯降溫，加上港股大跌衝擊，拍賣行也因應市況調低叫價。據忠誠拍賣網資料顯示，將於本月19日「翻拍」的良景邨良萃樓26樓6室，單位實用150方呎，屬於法院令物業，不提供樓契，綠表開價40萬元，比上月開價70萬元急劈42%，較同類單位市價約130萬元低約70%，每呎開價僅2667元，重返五年前水平。

值得注意的是，物業為「無契樓」，意味難以獲得銀行承造按揭貸款，買家要預留現金入市，單位開價40萬元，並不代表成交價。該物業於上月曾開價70萬元拍賣，惟最終收回。

據土地註冊處資料顯示，業主於2014年透過租賃身份以約9.32萬元入市。良景邨為屯門呎價最貴的公屋王，今年五月該屋邨一伙153方呎納米戶以215萬元連地價沽出，呎價14052元，創區內公屋新高，該紀錄保持至今。

另有消息指，鯽魚涌太古城錄得一年來首宗撻訂，為恆星閣中層A室，實用749方呎，上月中以1788萬元售出，呎價23872元創同類三房新高，惟買家最終撻訂，料損失訂金及佣金近90萬元，業主現將單位以1738萬元重售。

除公屋外，已補地價的居屋亦未能幸免。祥益地產高級客戶經理李啓昌表示，

屯門居屋兆康苑1座低層5室，實用面積466方呎，兩房間隔，望內園景，原業主以480萬元連地價放盤，累積減價達65萬元，終獲首置客以415萬元購入，實用呎價8906元，為今年四月份以來屋苑呎價首次跌穿9000元。

南豐新邨四個月賣平8%

二手劈價成新常態，減價潮由新界蔓延至港島。鯽魚涌老牌屋苑南豐新邨於七月份大旺市時，三房造價撲千萬元，事隔一個暑假，三房戶「八字頭」已有交易。利嘉閣地產高級經理吳玉蘭透露，南豐新邨11座低層H室，實用面積570方呎，三房間隔，望內園，叫價870萬元，減至850萬元連租約沽出，實用呎價僅14912元。值得注意的是，位於成交單位的樓上一層H室，面積相同，今年五月賣923萬元，實呎達16193元，相隔僅四個月，今次低一層卻賣平8%。同屋苑3座低層E室銀主盤，實用面積516方呎，今年五月份成交呎價亦達16667元。

代理表示，今次易手的三房戶僅賣850萬元，創南豐新邨同類單位今年二月份以來新低，較3座中層A室今年七月份最高成交價960萬元，大幅回落110萬元或逾11%；單位呎價低見14912元，亦為近半年來最低。

湯文亮料明年樓價再跌10%

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市吹淡風，被人冠以「大淡友」稱號的紀惠集團行政總裁湯文亮（見圖）相信，目前購買力嚴重不足，相信樓市大局已定，很快會步入轉角市，預計今年年底前樓價下跌5%，明年再挫10%，意味今年樓價升幅將完全蒸發。

今年七月份二手樓價屢創新高，當時湯文亮預測樓價於一年半內會跌15至20%，令市場嘩然。不過，事隔約兩個月，在貿易戰及加息等負面因素夾擊下，樓市承



接乏力明顯轉差，近日二手頻錄低價買賣。

湯文亮表示，目前情況未算太壞，因為小業主減價後，單位仍能獲得市場承接，印證上車客仍有能力入市，業主沽樓亦仍然有錢賺。

他指出，利淡樓市的因素，包括政府決心增加土地供應、新房策迫使發展商加快推出一手新盤，加上本港息口趨升，以及貿易戰持續，預期今年年底前樓價跌幅約5%，明年全年下跌約10%，意味今年上半年的樓價升幅將被蒸發。

鄧清河放售統一中心 意向價7.8億

【大公報訊】記者林惠芳報道：港島全層甲廈供應罕有，有業主看準時機將物業善價放售。消息指，由宏安集團（01222）主席鄧清河持有的金鐘統一中心30樓全層放售，意向呎價約3.8萬元，涉資約7.78億元。

仲量聯行香港資本市場區域董事方智傑表示，統一中心位處核心商業區，深受用家及投資者歡迎，但少有全層交吉樓面推出市場放售。是次放售30樓，屬大廈極高層，建築面積約20489方呎，實用率近九成，坐擁維多利亞港海景，可眺望香港會議展覽中心。

方智傑續說，金鐘區內有多個大型寫字樓項目正在發展或即將動工興建，包括

上年政府以招標形式售出，每呎樓面地價逾5萬元的美利道停車場商業地盤、已落實重建計劃的和記大廈，及預期稍後會推出市場招標的金鐘廊重建地皮。他指區內寫字樓成交價已被帶動，如美國銀行中心分層寫字樓六月份錄得每呎逾5萬元新高；遠東金融中心33樓於四月份則以呎價逾六萬元售出。

此外，美聯工商舖綜合土地註冊處資料顯示，八月份工商舖註冊量錄得755宗（剔除10億元以上內部轉讓個案），按月跌14.1%，為去年11月以來近10個月新低，涉資共約72.85億元，按月跌33.3%，中美貿易戰及美國加息等不明朗因素影響浮現，令期內交投略為回落。

添利工業主席沽Mayfair賺逾億

【大公報訊】記者林志光報道：股匯市場動盪，惟本港樓市暫未受太大衝擊，豪宅更屢創新高成交。消息透露，中半山The Mayfair一個中高層單位，以破屋苑呎價紀錄約7萬元成交。

市傳由添利工業（00093）主席李立或相關人士持有的The Mayfair中高層B室，實用面積約2204方呎，早前透過公司轉讓方式售出，成交價約1.55億元，呎價約7.03萬元，為該屋苑首見逾7萬元的成交個案，料亦是中半山分層住宅大廈的新高價。據了解，原業主持貨約12年帳面獲利約1.135億元，賺幅逾2.7倍。

此外，世紀21日昇地產聯席董事蔡嘉

駿表示，北角渣華道98號The Java高層B室，四房間隔，實用面積864方呎，剛以2700萬元售出，呎價約31250元。原業主於2012年底斥1950萬元購入，帳面獲利750萬元，賺幅約38%。

另中原地產分區經理李嘉稱，北角半山富豪閣1座中層D室三房單位，實用面積724方呎，早前連車位以1347萬元成交，呎價約18605元。該行區域聯席董事龍智峰表示，元朗加州豪園聖瑪利亞徑一幢雙號屋，實用面積1703方呎，日前以2430萬元成交，呎價14269元。原業主於2010年以1368萬元購入單位，持貨約八年帳面獲利約1062萬元，賺幅約77.6%。



拍賣開價劈四成
屯門良景邨良萃樓26樓6室
實用面積150方呎
開價40萬元



呎價跌穿9000元
屯門居屋兆康苑1座低層5室
實用面積466方呎
成交價415萬元
實用呎價8906元



三房四個月賣平8%
鯽魚涌南豐新邨11座低層H室
實用面積570方呎
成交價850萬元
實用呎價14912元

最新二手住宅減價成交個案

成交單位	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
粉嶺中心2期 J座低層8室	600	12903	累計減價50萬元
元朗譽88 1座低層A室	638	13691	累計減價38萬元
馬鞍山錦泰苑 錦麗閣高層7室	558*	11028	累計減價20萬元

*居二市場(未補地價)

一手熱烘烘 柏傲灣呎價撲三萬新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市成交呈兩極化，二手樓劈價低價成交湧現，新盤造價卻屢創奇跡，荃灣有新盤更五日兩破頂。新世界（00017）荃灣柏傲灣一伙三房賣逾2471萬元，呎價逼3萬元再創荃灣區分層戶新高。英皇（00163）屯門掃管笏珀居呎價逾四萬元，再創新界西北洋房



柏傲灣重奪荃灣分層樓王

新高。

荃灣分層單位呎價歷史紀錄屢次改寫，繼長實（01113）海之戀，愛炫美上周五造出呎價逾2.86萬元紀錄後，柏傲灣1A座56樓B室三房連套房單位，剛以折實價2471.3萬元易手，實用面積826方呎，呎價29919元，再創荃灣區分層戶呎價新高。據悉，買家吼中項目將屈現樓，單位擁覽藍巴勒海峽海景。柏傲灣去年初推出至今累售979伙，佔項目逾99%，套現總額逾101億元，尚餘最後四伙未售。

珀居呎價冠新界西北洋房

英皇屯門珀居剛透過招標售出6號及5號洋房，單日套現逾2.6億元。6號洋房實用3677方呎，連4811方呎花園及1320方呎天台，四房三套間隔，設私家泳池，連雙車位成交價1.481億元，呎價40277元創新界西北新高。另5號洋房實用面積約3357方呎，四房三套間隔，花園及天台面積分別2293及1183方呎，有泳池及兩個車位，另

加一個電單車位，成交價1.1338億元，呎價33774元。項目開售兩個月累售6伙，套現逾6.4億元。全新示範單位籌備當中，現有示範單位即日起暫停預約參觀，直至另行通知。

另宏安地產（01243）旗下沙田薈薈，剛售出1翼15樓D02室連天台特色戶，實用面積755方呎，平台及天台面積各167及581方呎，成交價1999萬元，呎價26477元，料同創項目新高。

豪客2.6億掃KADOORIA兩伙

大手客無懼港股急插及息魔登陸，繼續掃貨。中信泰富旗下何文田KADOORIA單日沽兩伙，成交紀錄冊顯示，嘉道理道131號6樓及7樓，同為三房雙套房間隔，實用面積各2053方呎及2040方呎，市傳由一組大手客以公司名義購入，成交價分別8947萬及1.112億元，呎價4.36萬及5.5萬元，共涉資約2.62億元，需吞30%辣稅涉款6050萬元。

LP6累收7800票 超購逾15倍

【大公報訊】記者梁穎賢報道：兩新盤繼續收票，今日截票的南豐將軍澳日出康城LP6，市傳截至昨晚累收約7800票，超額逾15倍；另恒地（00012）西營盤藝里坊，1號短期內開賣。恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，藝里坊，1號過去三日累收逾130張入票，相對首張價單50伙超額逾一倍，兩日內上載銷售安排，最快下周中開售，稍後加推單位料有加價空間。美聯住宅部行政總裁布少明指出，該行為項目買家送出雙人奧地利維也納音樂之旅，名額五名，總值約16.8萬元。

藝里坊·1號三日收逾130票

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，市場普遍預期美國本月將再度加息，但本港金融基建完善，香港銀行資金充裕，絕對有能力抵禦相關影響，相信按揭利率上升速度不會太快，加上市場對加息早有心理準備，銀行亦會推出不同

優惠按揭產品以增強競爭力，料短期對樓市影響不大。

此外，恒地（00012）西營盤藝里坊，1號短期內開賣。恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，藝里坊，1號過去三日累收逾130張入票，相對首張價單50伙超額逾一倍，兩日內上載銷售安排，最快下周中開售，稍後加推單位料有加價空間。美聯住宅部行政總裁布少明指出，該行為項目買家送出雙人奧地利維也納音樂之旅，名額五名，總值約16.8萬元。



▲LP6獲中原按揭提供按揭套餐



楊聰永指海傲灣將於年內推售

海傲灣646伙年內推

【大公報訊】記者梁穎賢報道：第四季新盤排山倒海，九建（00034）油塘海傲灣待批預售中，料最快年內出擊。

九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，海傲灣命名日前曝光後，兩日接逾200個查詢，稍後會針對九龍東及港島東兩區重點軟銷。項目建有兩座住宅大樓，總數646伙，6樓至31樓為住宅樓層，戶型由開放式至兩房，其中一房約佔七成半，定價參考同類型市區臨海項目，強調會貼市價推售，預計明年九月落成。至於系內其他貨尾盤，他指總伙數1008伙的紅磡環海，東岸，將於年底前交樓，已售出近97%，尚餘20多伙高層待售，傾向以現樓賣，呎價可望達3萬元。西營盤63Pokfulam累售70%單位，尚餘80多伙待售。