

黃埔呎價穿萬三 平過新界上車盤

三房戶劈至千萬沽 四個月跌價23%

市區跌勢加劇，無論上車盤、藍籌屋苑或豪宅均錄劈價，其中紅磡黃埔花園三房大單位僅以1000萬元沽出，呎價低見1.28萬元，平過新界上車屋苑，料屬屋苑今年新低。

大公報記者林惠芳

消息透露，黃埔花園一期三座低層A室，實用777方呎，屬三房加儲物房間隔，連租約，九月放盤叫價1180萬元，減至1000萬元沽，低市價最少15%，呎價僅12870元。料創屋苑今年新低，平過新界區不少上車屋苑，如沙田第一城呎價亦逾1.5萬元。

得寶上月至今樓價減13%

翻查紀錄，今年七至十月期間，該苑一期同呎戶錄最少四宗成交，其中一座高層C室，造價1300萬元，呎價16731元，相隔四個月，今次賣平300萬或23%；而一座較低層B室，上月以1100萬元易手，今次高一層卻賣平100萬元。

樓價滑落，九龍灣上車屋苑跌至去年中價位。利嘉閣助理分區經理鮑允中透露，得寶花園E座高層08室，實用265方呎，十月叫價470萬元，減至409萬元沽出，呎價15492元，減幅約13%。翻查紀錄，同座高層04室同呎戶，去年六月以415萬元易手，意味造價已跌回2017年中水平。今年六月，得寶花園D座高層同呎戶以483萬元易手，同類貨現賣平15.3%。鮑允中說，得寶花園本月暫錄八宗成交，比上月增一倍，主要是受到較多業主減價促銷刺激。

九龍二手跌勢加劇，連奧運站新貴亦難幸免。消息指，帝峰·皇殿八座中高層A室，實用1278方呎，採四房雙套加工人

套房間隔，享維港海景，叫價4100萬元，雖然可交吉易手，惟市場反應冷淡，原業主要連環劈價共720萬元，才以3380萬元沽出，呎價約26448元，比大型銀行網上估值低180萬或5%。另消息稱，沙田第一城42座低層B室實用284方呎，成交價445萬元，料創今年新低價，呎價15669元。

30物業拍賣僅沽出兩銀主

市況轉弱，拍賣項目乏人問津。環亞拍賣昨推出30項物業，最終只售出兩個銀主盤，其中馬鞍山帝琴灣凱弦居10座低層F室，實用1031方呎，連地庫車位，銀主開價1050萬元，每口價20萬元，最終以1190萬元售出，呎價11542元，較估值1400萬元低15%。另一項售出的銀主盤為元朗昌裕大廈高層F室，實用368方呎，開價268萬元，以308萬元售出，呎價8670元，較估值340萬元低9.4%。

環亞料銀主盤量明年中增

環亞董事總經理及拍賣師曾傑俊指出，昨日拍賣會有約70組客戶出席，惟準買家出價保守，最終只沽出兩伙。雖然近期樓價回落，但普遍銀主未有大減價，即使降價幅度僅約2%至3%。他又稱，近期銀主盤亦未有急增情況，現時市場上滾存銀主盤不足100伙，與之前相若，預料明年中銀主盤數量才會上升。

太古城三房劈租兩成每呎僅34元

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓價持續回軟，投資者紛紛轉賣為租，令大型屋苑租金受壓。有樓市寒暑表之稱的鯉魚涌太古城，一伙三房套單位剛劈價近兩成租出，呎租僅34元，低市價約8%。

中原副區域營業董事趙鴻運透露，太古城美菊閣低層F室，實用897方呎，三房套間隔，附企理裝修，七月叫租3.8萬元，最終累減7200元以3.08萬元租出，減幅約19%，呎租34.3元。按業主2011年買入價計，回報約4.2厘。據了解，太古城本月暫錄28宗租賃，平均呎租約43元。

據悉，美菊閣另一低層F室同面積戶，上月以4.1萬元租出，呎租46元，現同類貨租金急跌25%。代理解釋，上月租出的單位附設雅致裝修，故租金較高。參考青松閣低層C室同呎戶，上月以3.3萬元租出

，呎租37元，今次成交呎租低市價約8%。

趙鴻運補充說，目前太古城約有120伙放租，比今年八月增加約兩成，現時兩房租金由兩萬元起，比八月份的2.2萬下跌9%；而三房叫租由2.7萬元起，比八月份的2.9萬元回落6.9%。

此外，新地(00016)南昌站上蓋匯璽即將入伙，市場已錄約10宗預租個案，個別呎租高見56元。中原資深分區營業經理黃惠霞透露，匯璽1B座中低層H室，實用面積444方呎，為兩房戶，享開揚市景，月租2.5萬元，呎租逾56元。而1A座高層A室四房雙套單位，實用面積1503方呎，享海景，以6.3萬元租出，料為迄今最大額預租個案，呎租近42元。據了解，匯璽本月暫錄約10宗預租，涉及開放式、一房套、兩房及四房雙套戶型。

佳明集團(01271)去年斥8.2億元向越秀(00123)購入的何文田太子道西279號全幢，正是已翻新命名明寓的現址，項目僅得18個單位，物業採用全玻璃幕牆設計，每層樓高3.5米。項目位處小學34校網，名校林立，距港鐵旺角東站及九龍塘站亦僅十數分鐘路程，交通方便。

觀盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

明寓樓高14層，每層兩伙，單位實用面積由1304至2721方呎，樓底高度為3.2或3.5米，三房及四房設計，戶戶採用獨立廚房。項目已開放現樓示範單位，位於頂層15至16樓A室複式戶，實用2721方呎，連957方呎天台，四房雙套間隔，單位大玩生活和現代美學，配襯當代意大利風格傢具，藝術氣息濃厚之餘，視覺效果一流。

客廳落地玻璃眺望獅子山

單位下層主要為客飯廳及廚房等活動間，上層則為寢區，間有四套房及家庭廳。先由下層逐點睇真點，單位配置大量精緻藝術擺設，甫踏入大堂即可見到由設計師精心挑選的羚羊擺設，配合白色雲石柱下的多條冰柱造型柱子，製造出凌空的視覺效果。

客廳採用落地玻璃窗設計，將室外外光線引入屋內，亦可飽覽畢架山一帶景觀，更可遠眺獅子山景致。客飯廳以木紋的不鏽鋼吧檯巧妙分隔開，吧檯上的動物奔騰造型擺設引景入室，客飯廳分別有水晶裝飾吊燈作點綴，令兩個大廳互相呼應。飯廳紋理獨特的大理石圓形飯桌連貫客廳兩張不規則的雲石茶几，配合天然木材色調的電視櫃、淺色織物地毯、沙發，以及



▲客飯廳以木紋的不鏽鋼吧檯巧妙分隔開

橘子色皮革作客廳的點綴。

獨立間隔的廚房提供專業級中式爐頭，方便下廚款客，客廳內亦設有開放式廚房，可作輕便簡易備餐區。客廳旁亦有間格方正實用的書房，設計以大地色系為主，深淺啡色相間的落地木質書櫃營造具層次感的藝術品。

複式戶擁957呎空中平台

沿樓梯拾級進上層，為睡房寢區，每間睡房均有不同設計專題，主人套房設雙子大門，房內飾以皮革圖案及紋理牆紙，營造出優雅高貴的氛圍。房中亦設有寬敞的衣帽間，連接主人套房。內設獨立式橢圓形浴缸，配以德國Hansgrohe潔具套裝。

單位經內置樓梯連接957方呎的空中平台，設有燒烤爐及長餐桌，與綠色的設計融入大自然。



紅磡黃埔花園有大單位以呎價一萬二千八百元沽出

大公報記者 林惠芳攝



▲莊家彬(右)稱，弦海今批加推單位個別加價2%。旁為陳慶光

▼太古城現有約120伙單位放租



二手低價最新成交

成交單位	成交價	實用呎價	備註
紅磡黃埔花園一期3座低層A室	1000萬元	12870元	比同類單位上月造價低100萬元
九龍灣得寶花園E座高層08室	409萬元	15492元	造價跌至去年中水平
奧運站帝峰·皇殿8座中高層A室	3380萬元	26448元	比估值平180萬元

大公報記者林惠芳製表

弦海加推38伙 折實逾308.9萬進場

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市士氣低落，個別發展商勇於逆市加價。莊士中國(00298)屯門弦海加推第3號價涉38伙，折實入場308.9萬元，個別高層加價2%。

莊士投資董事總經理莊家彬表示，弦海加推38伙實用面積162至447方呎，定價367.79萬至822.29萬元，個別高層單位加價約2%，扣除16%折扣，折實價約308.94萬至690.72萬元。項目累售86伙。

莊士地產代理副總經理陳慶光指出，是次除加推第三號價單共38個單位外，同時亦以招標形式推出30個單位，當中包括20個連平台的罕有特色單位。

另元朗新圍村屋華安苑，推出三伙發售，實用面積603至746方呎，其中1樓實用面積為735方呎，售價95.8萬元，呎價1303元，周四發售，買家必須經指定地產代理購買物業，有指項目僅供內部認購，出價單旨在符合新例。

黃旭民啃逾3283萬購嘉匯複式

樓市調頭回落，內地客仍勇於啃大額

辣稅力撐港樓。嘉華國際(00173)旗下東九啟德嘉匯，早前以1.09445億元售出的八座37及38樓B複式戶，呎價5.3萬元破盡東九龍區住宅歷史新高，樓王買家身份曝光。

土地註冊處資料顯示，登記買家為香港一家人食品國際集團有限公司，該公司董事為廣東一家人食品董事長黃旭民，須繳30%辣稅涉款3283.35萬元，入市總成本達1.42億元，成本呎價高達6.88萬元。

TWELVE PEAKS十號屋招標

另邊廟，新地(00016)山頂超級豪宅TWELVE PEAKS再推10號屋招標，洋房實用面積3744方呎，連1859方呎花園及719方呎天台，截標日期為周五。上述單位曾於2014年公布定價4.184億元，呎價111752元。

佳明八億購入翻新 矗立小學34校網

明寓單位大樓底高空間足



▲主人套房大得誇張