

劈價潮延續 新寶城半月減80萬沽

朗8連辣稅賣九球 計埋使費蝕30萬



◀將軍澳新寶城有業主半個月內劈價共80萬沽出兩房戶

中美貿易摩擦持續，港股半月蒸發近2000點，負面情緒開始反映於二手樓。位於供應重鎮的將軍澳新寶城，有業主半個月內劈價共80萬、以600萬元沽出兩房戶，比同類貨上月造價急挫8.5%；元朗朗屏8號有業主付近90萬元「辣稅」沽樓，連使費蝕逾30萬元離場。

大公報記者 林惠芳

美聯物業助理區域經理林振聲表示，貿戰升級，後市走勢不明朗，新寶城有業主決定擴大議幅吸客，單位為4座中層F室，實用面積377方呎，屬兩房間隔，望樓景，原業主於本月初以680萬元放盤，惟貿易戰突然升級，二手交投冷清，業主一減再減，終獲同區上車客以600萬元購入，累計減幅達11.8%，折合實用呎價15915元。

新寶城377呎戶600萬元售出

翻查資料，今次造價比上月回落約9%，同屋苑的1座中層C室，面積377方呎，同樣望樓景，上月10日以656萬元售出，今次同類貨造價大跌56萬元，跌幅達8.5%。

事實上，今次為新寶城近半個月來第二宗低價成交，上周三，該屋苑6座高層H室三房套單位，實用面積636方呎，享開揚遠海景，劈價100萬以1000萬元易手，實用呎價僅15723元，比同類貨四月份造價下跌80萬元或約8%。

樓市前景未明朗，再有半新盤業主付辣稅沽樓。中原地产分區營業經理王勤學

表示，外圍表現不穩，部分業主心態轉弱，索性沽貨套現，朗屏8號剛錄一宗減價成交，為2座高層F室，實用面積622方呎，屬三房間隔，原業主持貨不足三年，早前以900萬元（連額外印花稅SSD）放盤，最終略減至898萬元沽出，實用呎價14437元，按其2017年3月入價799.7萬元計，單位26個月升值98.3萬元，惟業主需付10%即89.8萬元SSD，連同佣金及釐印費等支出，料實際損手逾30萬元。

加州豪園兩月減5%易手

元朗低密度洋房亦出現低價。中原地产市務經理譚永康表示，加州豪園卡連拿徑單號屋，實用面積1713方呎，原業主約兩個月前以約2200萬元交吉放售，累減約5%以2080萬元沽出，實用呎價12142元。譚永康指出，同類洋房對上一宗成交造價達2430萬元，今次造價回落約350萬元或14.4%。不過，原業主早於2004年以950萬元低位購入，物業15年升值達1130萬元，賺幅達1.19倍。

二手市場最新劈價成交				
成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
將軍澳新寶城4座中層F室	377方呎	600萬元	15915元	減價80萬元沽出，比同類單位上月造價大跌56萬，跌幅8.5%
元朗朗屏8號2座高層F室	622方呎	898萬元	14437元	原業主付10%SSD沽出，連佣金及釐印費等料蝕逾30萬元
元朗加州豪園卡連拿徑單號屋	1713方呎	2080萬元	12142元	減價約120萬元沽出，比同類洋房對上成交價平350萬元或14.4%
天晉一期1座高層E室	617方呎	1150萬元	18639元	減價150萬元售出，比同類戶型造價低約17.7%
鯽魚涌太古城景天閣高層A室	592方呎	1378萬元	23277元	兩個月內減價22萬元沽出

大公報記者林惠芳製表

50屋苑交投僅79宗 15周低位

【大公報訊】記者林惠芳報道：貿易戰令市場不明朗因素增加，準買家入市態度趨審慎。利嘉閣地產董事陳大偉表示，全港50個指標屋苑於上周錄79宗買賣，較前周的82宗再減少4%，連跌兩周，並創二月中以來的15周新低。

按地區劃分，港島及新界兩區指標屋苑的交投量雙雙向下，當中港島區八個指標屋苑上周僅錄10宗成交，較前周的15宗減少33%，其中柴灣杏花邨只有1宗，按周大幅減少67%；鯽魚涌太古城上周亦只錄得四宗成交，較前周的5宗減少20%；鯽魚

涌南豐新邨、西灣河鯉景灣及嘉亨灣上周則暫未錄得買賣交投。

新界區21個指標屋苑上周共錄30宗買賣，較前周的31宗減少一宗，其中大埔中心、荃灣麗城花園、東涌藍天海岸及映灣園各自僅錄1宗成交，按周分別大減50%；熱門上車屋苑天水圍嘉湖山莊，上周只有5宗成交，較前周的8宗減少38%；同樣受上車客追捧的沙田第一城，上周則僅錄2宗成交，按周減幅達33%。

九龍區21個指標屋苑上周累錄39宗交投，逆市增加8%，其中大角咀港灣豪庭及

荔枝角美孚新邨各錄3宗及6宗成交，分別按周大增兩倍，紅磡海逸豪園交投量則由前周的3宗，增至上周的6宗，按周增幅達一倍。

不過，全港50個指標屋苑當中，上周共有16個屋苑錄得「零成交」，較前周的10個增加60%。

陳大偉指出，普遍二手業主吸收去年貿易戰引發的跌市「經驗」後，減價意欲不高，加上新一批居屋接受申請，亦對交投有輕微影響，預計短期內的指標屋苑交投量，將維持在低水平窄幅徘徊。

天晉平台特色領將軍澳二手呎價破三萬

【大公報訊】記者林惠芳報道：二手樓市好淡爭持，儘管有部分單位出現損手或劈價，但特色戶依然創天價，其中將軍澳天晉有連平台特色戶以呎價逾三萬元沽出，為同區二手呎價首次升破三萬元。

市場消息指，天晉3A期2B座高層B室連平台特色戶，屬三房間隔，實用面積1199方呎，另連333呎平台，剛以3650萬元易手，實用呎價30442元，為將軍澳史上呎價最貴二手樓。

據了解，原業主於2014年以2204.2萬元向新地（00016）一手買入，持貨五年單位升值66%，帳面勁賺1445.8萬元。

據知，上址於2017年9月已經放盤，原業主叫價3500萬元，至去年2月反價至3800萬元，但同年10月市況調整，叫價還原至

3500萬元，最終以3650萬元售出，比叫價實貴150萬元。

凶宅同層戶1150萬沽

另類單位亦有在市場要接受現實減價出售。美聯物業營業經理林志堅表示，天晉一期1座高層E室，實用面積617方呎，屬三房間隔，原業主於2018年5月首次以1300萬元放盤，至今年4月仍企硬叫價，惟因同層有單位數年前發生事故，所以今次市場反應冷淡，直至近日外圍市況動盪，原業主出售意欲轉強，接受議價，單位吸引買家積極還價，最終以1150萬成交，實用呎價18639元，比同類戶型實平逾17%。

林志堅說，位於上述單位低數層的E室，無論面積或座向均相同，上月成交價



▲將軍澳天晉有連平台特色戶以呎價逾三萬元沽出

達1398萬元，呎價22658元，意味今次沽出的另類單位，低市價約17.7%。

天鑄車位賣六球 半年炒貴26%

【大公報訊】記者林惠芳報道：本港車位身價似乎未受外圍負面消息影響，去年以「六球」身價登上全港車位王寶座的何文田天鑄，新近有車位以600萬元易手，不但追平了最貴紀錄，比半年前成交價更炒高26%，升幅跑贏住宅。

據地土註冊處資料，天鑄一期一樓車場一個單號車位，上月以600萬元易手，與同屋苑二期另一個車位於去年錄得的600萬元售價看齊，並列全港住宅車位最貴紀錄。

值得留意，今次易手的一樓車位，去

年11月成交價475萬元，今年二月以573萬元賣出，投資者持有約兩個月，現以600萬元賣出，帳面賺27萬元或4.7%。

不過，若與去年11月造價比較，此車位半年已經炒貴125萬，價格升幅達26.3%動過住宅。

Mount Nicholson 15號屋逾9億沽 呎價逾10萬

【大公報訊】記者林志光報道：發展商近半個月雖則靜觀中美貿易戰變化而暫停推售全新樓盤，然而在售之一手豪宅或特色單位，仍有買家願以高價承接，其中山頂Mount Nicholson 15號屋以呎價逾10.56萬元售出，成交價達3700萬元，呎價達4.17萬元，均是該盤新高價。

Mount Nicholson洋房月漲17%

九倉（00004）及南豐發展於上周推出Mount Nicholson 15號屋招標出售，昨日終以9.16億元成交。該屋的實用面積為8674方呎，附4352方呎花園、198方呎平台及1178方呎天台，成交呎價約105603元，買家選擇180天成交分期付款計劃。該盤今年暫售兩幢獨立屋，本月初售出的毗鄰16號屋，成交價7.2億元，以洋房的實用面積7978方呎計，呎價只約9.02萬元，買家更選用365天長成交期，故不足一個月內，15號屋的呎價，較16號貴約17%。

明德山頂層連天台賣3700萬

Mount Nicholson已售的洋房，呎價高達15.18萬元，仍居亞洲洋房樓王寶座，而



◀ Mount Nicholson今年暫售兩幢獨立屋，不足一個月內，15號屋的呎價，較16號貴約17%

發展商自2016年開始推售該盤獨立屋以來，至今已售出15幢洋房，套現逾120億元。

另新地（00016）昨亦以招標方式，售出明德山32樓C室頂層連天台單位，其實用面積887方呎，天台面積約287方呎，成交價3700萬元，呎價41714元，買家同樣採用180天成交分期付款辦法。該盤尚餘32樓A及B室頂層單位待售。

至於泰泰地產（00369）及萬泰集團合作發展的沙田九肚溪邊，昨日同以招標方式售出2座5及6樓頂層複式單位，實用面積2172方呎，附409方呎平台及791方呎天台

，成交價7800萬元，呎價35912元；買家採用120天成交分期付款辦法，及可由發展商提供樓價八成一按服務，惟須在完成交易後36個月內清還貸款本金。

此外，仲量聯行最新的《住宅銷售報告》指出，港島區及九龍區實用面積752方呎以下新盤單位的價格，與新界區同類新盤單位比較，過去五年間，彼此的價格差距，已分別由90%收窄至79%，及由35%收窄至14%。該行認為是因新界區樓價較易負擔，受不少首置客追捧，令其升幅高於港島及九龍區。

林子峰拆售裕輝商廈 暫沽25伙套1.55億

【大公報訊】記者林志光報道：工商物業炒家林子峰等近期拆售的香港仔裕輝商業中心，暫已售出25個單位，套現約1.55億元，現尚餘51個寫字樓單位待售。

中原工商舖高級區域營業董事盧偉德表示，該商廈的單位面積約285方呎至全層約2270方呎，林氏上周末開始推出該商廈發售，暫已售出22個寫字樓單位，涉資約1.038億元，個別買家更連購兩個單位，如1905及06室，由一買家斥約1044萬元購入，呎價約1.21多萬元，另亦有3個地舖單位獲區內投資者認購，總面積約1600方呎，成交價約5100萬元，現時的每月租金收入約11萬元，即回報近2.6厘。該商廈現餘51個寫字樓單位待沽。

此外，持有尖沙咀東海商業中心11樓01室的業主，現以意向價約1.08億元連租約放售，該單位的建築面積約5570方呎，實用率逾八成，意向呎價約19390元。世邦魏理仕資本市場部資深董事楊偉禮表示，該商廈於過去幾年的成交均是細單位，是次單位面積逾5000方呎較為少見，而目前有兩個租客承租上址，其中一個是上市公司。

另美聯旺舖高級營業董事許諾謙表示，持有西洋菜街4號昌記大樓地下D號舖的業主，現以意向價約2.5億元交吉放售。該舖面積約1050方呎，每呎叫價約23.8萬元。除放售外，業主亦接受租客承租上址，意向月租約58萬元。

V city感謝周營業額料升13%

【大公報訊】記者林惠芳報道：新地（00016）旗下屯門站上蓋V city商場於5月23日至29日期間，一連七日舉行「V city感謝周」，推出多項購物優惠，多款1元起貨品搶開售罄，感謝周首日吸引近400名顧客到各店舖外排隊，而一連四日的「瘋狂換購1折人氣家電」每天更於開售短短5分鐘內全數售罄，預料感謝周期間，全場將賣出逾十萬件商品，營業額較去年同期上升11%至13%。

新地代理租務副總經理孫雅茵表示，V city感謝周開始至今，無論人流和生意額均錄得滿意升幅。今次商場共投資逾240萬元宣傳，按年增加近10%，除了搜羅逾230款精選貨品以低至1元發售外，亦一如既往連續四天推出「瘋狂換購1折人氣家電」，

推出的家電全部600元有找，刺激場內消費。預計於感謝周期間總人流達135萬人次。感謝周首四日的銷情以美妆產品最受歡迎，營業額比平日上升近30%，其次為時裝及手袋，營業額比平日增加23%，而珠寶首飾、健康產品及食肆營業額比平日亦錄得雙位數字的增長。

孫雅茵補充，V city感謝周聯同「一田超市優惠日」利好市民購買力，預料感謝周期間，全場將賣出逾十萬件商品，營業額較去年同期上升11%至13%。

孫雅茵預計，V city感謝周期間美容化妝品牌的營業額比平日升近30%至35%，佔總銷售額約25%至30%。配合第二季的一連串推廣活動，預期該商場第二季營業額及總人流有約10%至15%的升幅。