

最新二手減價放盤個案


放盤單位	實用面積	叫價	調整後叫價	減幅
九龍灣德福花園K座中層14室	494方呎	738萬元	700萬元	5.1%
九龍灣德福花園K座低層06室	494方呎	810萬元	780萬元	3.7%
黃大仙怡庭居2座高層單位	283方呎	548萬元	528萬元	3.6%
黃大仙翠竹花園8座中低層J室	591方呎	730萬元	720萬元	1.4%
樂富德強苑A座中層單位	574方呎	800萬元*	770萬元*	3.8%
樂富康強苑高層單位	639方呎	800萬元*	790萬元*	1.3%
長沙灣喜韻1座中層D室	519方呎	880萬元	850萬元	3.4%
長沙灣One New York中層A室	350方呎	620萬元	600萬元	3.2%
北角健威花園C座高層01室	446方呎	890萬元	845萬元	5.1%

*綠表，未補地價

大公報記者林惠芳製表

◀入伙不足四年的長沙灣喜韻有業主以低於估價放盤

▶九龍灣德福花園連錄最少兩宗減價個案



九龍重災區 德福低市價6%放盤 黃大仙私樓居屋皆減價 樓市不明朗 小業主掀割價求售潮

中美貿易談判陷僵局，加上啟德商業地皮遭財團棄購，為樓市增添不明朗因素，小業主紛減價求售，九龍成為重災區，其中九龍灣德福花園有投資者低市價6%放盤；黃大仙私樓及居屋亦有業主連環減價；連長沙灣新晉私樓亦有業主以低於估價放盤，惟買家觀望態度濃厚，多個減價盤均未獲承接。

大公報記者 林惠芳

美聯物業高級營業經理黃家明稱，德福花園K座中層14室，實用面積494方呎，景觀望港鐵站方向，業主是投資者，持有單位收租多年，早前以738萬元將單位交吉放盤，惟見貿易戰令股市持續向下，啟德地皮日前更被財團撻訂，現減價38萬以700萬元放售，意向呎價14768元，比大型銀行網上估值742萬元平5.7%。

同時，德福花園K座低層06室，實用面積494方呎，屬兩房戶，望內園景觀，業主一直自住，早前開價810萬元放售，惟啟德地皮撻訂後，昨減至780萬元，比估值平四萬元，預計仍有議價空間。

One New York平估值7%

同屬東九龍的黃大仙私樓亦有減價個案。消息指出，黃大仙怡庭居2座高層單位，實用面積283方呎，兩房間隔，業主之前叫價548萬元，昨天減至528萬元放售，比銀行估值549萬元低3.8%，呎價18657元。

富誠地產分區經理孫偉文透露，啟德地皮屬商業地，所以撻訂消息傳出後，黃大仙區業主未有太大反應，但貿易戰持續，引發環球股市持續向下，所以近月普遍業主願意提供約1%至2%的減價空間，新近黃大仙翠竹花園錄一宗減價個案，單位是8座中低層J室，實用面積591方呎，屬三房戶，由730萬減至720萬元，呎價12183元，減幅約1.4%。

今年瘋狂破頂的東九龍綠表居屋，業主叫價也稍為回落，消息指出，樂富德強苑A座中層單位，實用面積574方呎，綠表叫價800萬元，現劈30萬至770萬元放售，呎價約13415元；另樂富康強苑一伙高層639方呎大單位，則降價10萬元以790萬元綠表放售。

長沙灣也有業主憂慮環球經濟向下，主動減價。香港置業首席分區董事方文偉透露，入伙約四年的長沙灣喜韻有業主減價，為1座中層D室，實用面積519方呎，由880萬減至850萬元放售，較銀行估值約890萬元低4.5%；同區One New York中層A室，實用面積350呎，叫價由620萬降至600萬元，比銀行估值約645萬元平7%。

海怡凶宅同層索低市場一球

此外，鴨脷洲海怡半島19座高層H室，實用面積871方呎，為銀主盤，消息指同層有凶宅，日前以1700萬元售出，呎價19518元，比銀主叫價低一球，較正常單位市價平約15%。

健威減45萬仍未能獲得青睞

港島東私人屋苑亦難幸免。世紀21日昇地產執行董事黃文龍表示，北角健威花園C座高層01室，實用面積446方呎，早前開價890萬元，現減至845萬元，但仍未能售出，受貿易戰升級及股市回落等因素影響，本月北角區11個指標屋苑成交量下跌至1宗，按月下挫75%。

儘管劈價盤增加，惟準買家態度猶豫，未敢入市，昨天市場只錄零星成交。利嘉閣地產高級分區董事關騰達透露，東涌映灣園9座高層F室，實用面積563方呎，減價10萬元以720萬元售出，呎價12789元，較銀行網上估值737萬元平2.3%。

富豪·山峯頂層特色戶挑戰新界分層新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：社會氣氛緊張無礙部分發展商推盤信心。百利保（00617）夥富豪酒店（00078）的沙田九肚富豪·山峯頂層特色戶，飽覽馬場及吐露港景致，有信心成交價及呎價可再挑戰項目及新界分層新高。

集團續物色合適項目發展

富豪物業代理董事衛振聲表示，旗下九肚富豪·山峯銷情不俗，一伙頂層特色戶早前以呎價逾4.2萬元售出，創新界分層戶新高，昨日開放全新現樓特色戶予傳媒參觀，單位為2座頂層A室複式戶，實用面積3046方呎，大絕同區頂層戶，另設534方呎平台，以及1289方呎天台，飽覽沙田馬場、吐露港以及城門河景致，有信心成交總價及呎價均可挑戰項目歷史新高。

對於修訂逃犯條例事件引起社會關注，或影響樓市交投氣氛。衛認為，有關事件料對豪宅物業影響不大，對該盤銷情仍寄予厚望。至於有發展商放棄啟德商業地皮，認為只屬個別事件，每間公司政策不同，集團亦會自己計數，續於市場物色合適項目發展。

中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑稱，樓按利息有機會下半年調低，料投資者趨向選擇實體投資，豪宅市道可受惠。中原新界東豪宅區高級營業董事黃澤文表示，該行近月促成富豪·山峯3伙特色戶成交，金額共逾3.2億元，其中1座頂層特色戶成交價1.12億元，創今年新界區一手分層單位新高。

長實4酒店「盛夏島」雙重賞

另一方面，長實（01113）旗下4間酒店包括紅磡海灣軒及海韻軒、馬鞍山海澄軒、葵涌雍澄軒，配合夏天來臨特別推出「盛夏島」雙重賞。由即日起至7月15日預租酒店房間即享每年高達1.2萬元早鳥折扣優惠，任何租客選擇12個月租期即可獲贈

啟德商住地截標或延期 市場估值143億

【大公報訊】記者林志光報道：由於金鐘政府總部各入口已臨時封閉，直至另行通知為止，原定明日截標的啟德4C區1號商住地，隨時會延期或改收標地點。市場認為，若如期截標，相信其估值應不受日前啟德商業地撻訂消息所影響，約125億至143億元。

高銀金融日前決定放棄完成啟德4C區4號商業地的買地交易，中原測量師行執行董事張競達認為，啟德商業地與住宅地是

LP6海日灣Ⅱ錄撻訂沒收逾150萬

【大公報訊】記者梁穎賢報道：社會矛盾深化及經濟不穩定等一連串不明朗因素，動搖市場信心，新盤將軍澳日出康城LP6及大埔白石角海日灣Ⅱ再錄撻訂，兩盤共殺訂逾150萬元；另新地（00016）屯門御半山Ⅱ期及會德豐地產將軍澳日出康城GRAND MONTARA，因昨午交通問題取消招招。

本港樓市前景面對內憂外患，連上市公司高銀金融（00530）於公司獨立非執行董事、身兼經民聯立法會議員石禮謙的要求下，撻走啟德商業地皮，小市民更惶恐寧撻訂輸少當贏離場。

一手成交紀錄冊顯示，南豐等的日出康城LP6再錄撻訂，單位為1座16樓B室，實用面積1086方呎，3房間隔，買家於6月1日以1703.8萬元買入，惟交易於簽定臨約後未有進展，持貨11日料蝕5%訂金，涉款85.19萬元。

新盤昨日成交冷清，綜合市場消息及一手網資料，僅得若干新盤錄得成交。成交紀錄冊顯示，麗新（00488）將軍澳藍塘傲26號屋以5650萬元售出，洋房實用面積2244方呎，連509方呎花園及673方呎天台

天璽三伙淪銀主盤2.4億放售

【大公報訊】記者林惠芳報道：樓市氣氛欠明朗，繼半山君珀複式樓王淪銀主貨後，九龍站天璽亦出現大碼銀主盤，涉及三伙高層單位，合共3475方呎，銀主現以2.4億元放盤，料為今年住宅市場最大額銀主貨。

市場消息指出，九龍站天璽天鑽璽高層A、B及C室三伙，內地業主多次將物業視為提款機加按，過去四年間加按達八次，疑因未能還款淪為銀主盤。據土地註冊處資料，內地業主於2015年以合共約1.8億元購入三個單位，代理指單位現由財務公司放售，三伙叫價共2.4億元，按單位面積分別1443、676及1356方呎計算，實用面積

富豪·山峯頂層特色戶挑戰新界分層新高



精美泳袍及大浴巾禮盒，享受盛夏暢泳的樂趣。

長實地產投資董事劉啟文表示，每年暑假前均有不少大專學生開始物色各院校附近的住宿，由於集團旗下酒店如海灣軒及海韻軒毗鄰香港理工大學、海澄軒則鄰近中文大學，故近日亦收到不少查詢，為回饋市場及對莘莘學子的支持，4間酒店遂特別推出相關優惠，希望為大專生提供理想的住宿環境，加上租期靈活、無需按金、家電齊備，只需攜同私人物品即可入住。

◀中原近月促成富豪·山峯三伙特色戶成交，衛振聲（右三）現身為代理打氣，旁為陳永傑（右二）。

二手呎租36.7元 月升2.5% 七年最勁

【大公報訊】記者林惠芳報道：暑假傳統租賃旺季前夕，租金搶先上揚。據中原地產統計，本港5月份二手私樓平均呎租錄36.7元，按月急升2.5%，為近7年來單月最大升幅。該行預期，進入暑假租賃旺季後，7月份租金有望重返去年歷史高位。

據中原地产新簽租約統計，今年5月份全港107個大型屋苑的實用面積平均呎租錄36.7元，較4月份35.8元顯著上升2.5%，為2012年8月份後，創近7年單月最大升幅。

中原地产研究部高級聯席董事黃良昇預計，未來租金升勢持續，以2018年8月份歷史高位37.8元為目標，現時相差2.9%，估計今年七月有望重返高位。至於十大藍籌屋苑方面，荔枝角美孚新邨錄得最大按月升幅，5月份平均實用呎租錄35.8元，按月升4.4%。天水圍嘉湖山莊上月平均呎租錄23.7元，按月升2.2%，鯉魚涌太古城以2.1%升幅緊隨其後，上月平均呎租為43.1元。