

# 樓市寒冬 啓豐園凶宅折讓36%沽

## 大埔何文田連錄蝕讓 伙伙輸過百萬

二手樓價拾級向下，踏入農曆七月盂蘭節，有凶宅以大折讓價求售，最終吸引買家百無禁忌執平貨！屯門啟豐園一伙於去年發生燒炭事故的單位，剛以300萬平價售出，比去年底捷訂價插水160萬，不足1年賣平35%。與該單位同座的同面積高層戶於8月曾錄成交，作價469萬元，意味今次凶宅比市價折讓36%。

### 割價求售

大公報記者 林惠芳

消息透露，啟豐園3座高層E室，實用326方呎，於去年6月曾發生男租客於屋內燒炭身亡事故，去年底曾以500萬元放售，不足一周即以460萬元賣出，較當時市價便宜一成，唯其後有人在不知情下誤購凶宅，買賣雙方取消交易，業主重新以500萬元高價放售。

消息指，今年樓市利淡消息湧現，該凶宅業主終肯面對現實，今年4月把叫價下調至400萬元，上月減至350萬元，惟市場仍然乏人問津，直至最近踏入盂蘭節，單位終獲買家洽購，雙方討價還價後以300萬元成交，呎價僅9202元，比市價低最少四成，若與去年捷訂價460萬元比較，是次賣平160萬元或35%。翻查資料，啟豐園3座同呎高層戶於今年8月曾錄成交，作價469萬元，意味今次凶宅比市價折讓36%。據土地註冊處資料，原業主於2008年以約99萬元買入單位，雖淪凶宅，但賬面仍賺逾200萬元離場。消息指，新買家是退休人士，購入上址計劃作收租用途，是次連租約購入，以現時月租7500元計算，租金回報達3厘。

### 屯門華利大廈一年跌價兩成

樓價受壓，正常單位亦難幸免。代理指，屯門單幢樓華利大廈中層C室，實用229方呎，剛以285萬元易手，為該廈2017年底以來首次失守300萬元，實呎12445元。該廈同類中層戶，實用223方呎，去年5月造價達351萬，實呎

15740元，是次呎價回落21%。

### 君柏首宗二手即見血

半新盤蝕讓成交不斷，馬頭角君柏首宗二手即見血。中原地產高級分區聯席董事伍國俊表示，君柏最新錄首宗二手市場交投，單位為1座高層B室，實用1687方呎，叫價4100萬元，剛減至3800萬元成交，實用呎價22525元。原業主於2016年10月以3762萬元入市上址，持貨4年賬面只賺38萬，計及釐印費等支出料蝕約120萬元。

此外，大埔天賦海灣2期盈明11座中層B室，實用897方呎，原業主2015年以1065萬元購入，自去年起不斷將物業加價，截至今年8月便加價了17次，最終物業以943.8萬元易手，實用呎價10522元，比市價低最少5%，持貨5年賬面蝕逾121.2萬元，連使費料蝕逾180萬元。另紅磡何文田山畔1座低層E室，實用589方呎，登記以1180萬元易手，5年貶值97.3萬元，原業主連使費料蝕逾150萬元。此外，代理透露，青衣盈翠半島7座低層E室，實用675方呎，望汀九海景，剛以1030萬元易手，呎價15259元，創屋苑3房今年新低價。

然而，大圍富嘉花園逆市破頂，中原地產區域營業董事黎宗文表示，富嘉花園1座高層H室，實用587方呎，以880萬元連地價易手，以20萬元力壓舊紀錄，創屋苑造價新高，折合實呎14991元。



▲屯門啟豐園（紅圈）一伙於去年發生燒炭事故的單位，剛以300萬平價售出

### 最新二手低價成交

單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
屯門啟豐園 3座高層E室	326	300	9202	比去年捷訂價便宜160萬元或35%
屯門華利大廈 中層C室	229	285	12445	該廈2017年底以來首次失守300萬元
馬頭角君柏 1座高層B室	1687	3800	22525	原業主持貨4年料蝕約120萬元
大埔天賦海灣 2期盈明11座中層B室	897	943.8	10522	原業主持貨5年料蝕逾180萬元
紅磡何文田山畔 1座低層E室	589	1180	20034	原業主持貨5年料蝕逾150萬元

### 減辣刺激成交 紅磡地舖劈780萬售

【大公報訊】近期舖位業主借政府略放寬非住宅業按揭上限的消息沽貨套現。如紅磡一個地舖剛以1900萬元售出，業主賬面賺逾1200萬元。

市場消息透露，該地舖位於寶其利街1號A至H地下106號舖，面積約550方呎，業主於2009年底以680萬元購入，現租客為一家餐廳，月租約3.6萬元。業主之前一直叫價近2700萬元放售，至近日才肯降價，累減約780萬元，終以1900萬元成交，業主賬面獲利1220萬元。

經濟環境差下，舖位市場除減價或蝕讓外，亦出現捷訂事件。市傳西環厚和街47至49號地下C舖，建築面積約800方呎，一投資者數月前斥2100萬元購入，然在零售消費市道仍未見谷底，近日終斷臂捷訂，料被殺約210萬元。該投資者早前已曾取消上環另一個地舖的交易，被殺訂近400萬元。

中原工商舖董事黃偉基表示，該行統計顯示，本港五大核心消費區中環、灣仔、銅鑼灣、尖沙咀及旺角的8月舖位空置率，繼續維持高水平，由約11.6%至20.4%不等，中環區在繼續有大型品牌旗艦店棄租後，空置率仍是5區之最。不過，他認為，近期疫情確診數字有所回落，政府逐步放寬各項防疫措施，相信對舖位市場是利好消息。預料下月核心區商舖空置率會見改善，租務交投量亦會上揚。該行上月舖位租務成交約317宗，與7月份相若。

### 永泰新盤特色戶沽3180萬

天台，成交價3180萬元，呎價22269元，成交額與呎價創項目新高。

永泰執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，OMA by the Sea全盤只設5伙連私家天台及樓梯的頂層特色戶，3房或4房設計，實用1428方呎，4房連套房間隔，內置樓梯直達1361方呎

另長實（01113）前重臣周年茂旗下華業集團發展的屯門帝灣居，上載新銷售安排，5幢洋房全數推出招標，於招標期由9月7日（下周一）至12月31日。該批洋房面積約3544至4403方呎。而帝灣居22伙標準單位早前全數推出發售，惟至今僅開一單。

### 山水盈洋房享特大前後花園

#### 設私人升降機 二樓主人房直達車庫



路勁地產元朗錦田北山水盈已於6月獲批入伙紙，意味項目已屬現樓，發展商早前先後向傳媒開放分層戶及洋房現樓，發展商挑選洋房5號作連裝修示範單位，以意大利風格作主題，營造時尚奢華格調。

### 靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

#### 山水盈小檔案

地址：高埔徑3號

座數：9幢分層、29座洋房

單位總數：331伙

實用面積：300-3889方呎

分層單位戶型：開放、2房及3房

預計關鍵日期：已入伙

山水盈設有9座低密度分層大樓及29幢洋房，提供331伙，分層單位佔302伙，實用面積由300至1012方呎，層與層之間高度由3.45至4.5米，部分採用獨立廚房設計，普遍單位配置露台，部分設有私人候梯大堂。

至於洋房面積2101至3889方呎，主要提供4房3套及工人房連洗手間間隔，另設有4房雙套房加家庭廳、工人房連洗手間，以及3房3套房連家庭廳加工人房連洗手間戶型。當中，只有5幢限量發售的特大花園洋房，實用面積介乎3180至3331方呎，以4房4套房加家庭廳、工人房及工作間連洗手間開則，享特大前後花園，是項目的賣點。

### 洋房客廳外連戶外花園

發展商挑選洋房5號作示範單位，3房3套房連家庭廳加工人房連洗手間設計，實用面積2155方呎，連1109方呎前後雙花園，以及230方呎天台。

洋房地下為客飯廳位置，層與層之間高度高達4.2米，客飯廳長約11.6米，闊逾5.2米，布局分明。設計師選用意大利奢華品牌的牆紙為客廳特色牆身擺設；而飯廳側配備組合櫃擺放8人大餐桌後，空間依然綽綽有餘。客廳設有雙趟門中空雙層玻璃幕牆，外連梯級式設計的戶外花園，私隱度高，足夠設置10人戶外大餐桌、L形大梳化及吊椅等。設計師精心選用大地色系戶外傢具及擺設，配襯木地板及石材，讓戶外景觀與空間融為一體。

沿着階梯步往1樓的家庭廳，間隔方正舒適，層與層之間高度高達3.5米。充滿活力及時尚的落地裝飾品展示櫃，既是娛樂消閒的空間外，亦可化身為書房及尋找創作靈感的自由空間。同樣設有落地玻璃幕牆，配以墨綠色系的休閒私家椅。

2樓全層為主人套房連露台的氣派

空間，層與層之間高度達3.5米。主人套房擺放特大雙人床後可三邊落床，更可於床尾放置悠閒沙發及小几，空間寬裕。主人套房備有意大利品牌的衣櫃，精細的設計組合和通透玻璃材質，提供充裕儲物空間，亦帶來穿透性的空間美感。設計師同時挑選意大利品牌Armani床品，簡約的線條設計與高級富質感面料，和諧地融入了房間。

其餘2間套房設於1樓，層與層之間高度同樣達3.5米，共享同一座向的花園綠化景致。其中一間套房以太空為主題，星空特色牆配搭灰色烤漆及原木色材質，加上太空人圖案的床品，趣味性十足；另一間睡房則選取以粉色、米白色及原木色的配搭，傢具以簡約利落的線條為設計重點，突顯房間年輕感覺。

#### 主人房樓層掌控升降機

洋房其中一個特色是以雙廚房設計，配備梗廚及開放式廚房空間，梗廚特設雙邊工作檯面及雙洗滌盆，並設特色大窗增加採光度，同時接連前園，設備一應俱全，配備意大利高級櫥櫃品牌，以及一系列嵌入式家電。

每幢洋房均配備升降機，連接車庫層至2樓主人房樓層。另外，在主人房樓層更悉心加設樓層鎖定開關按鈕，適時可開啟樓層鎖定功能，自由控制升降機與主人套房的連接，着重私隱度，設計窩心。車庫層前更配備雙連車位，照顧到大家庭的需要。