

劈價成交增 豪宅指數20月最低

皓畋錄兩銀主盤成交 四年虧180萬

經濟陰霾籠罩，豪宅屢錄劈價損手成交，業界編製的大單位樓價指數按周急挫3.42%，跌至近20個月新低，拖累CCL二手指數跌1.25%，重回今年5月水平。業界指，豪宅樓價波幅擴大，樓市尋底成功的訊號有待確認。

樓價反覆

大公報記者 林惠芳

反映二手樓價走勢的中原城市領先指數CCL報175.83點，按周跌1.25%，跌幅是今年6月後最大，指數較去年底下跌1.3%。豪宅樓價波動，大型單位指數報171.55點，按周急跌3.42%，是今年3月上旬以來、近7個月最大跌幅，該指數已創下2019年2月後新低，現水平較去年底滑落2.13%；比去年6月高峰更累挫10.6%。

事實上，豪宅市場表現疲弱，大型單位指數於今年3月曾按周挫3.45%，5月份低見171.63點，而過去2個月持續於171點至177點低位徘徊，比去年6月歷史高位191.93點，相差約8%至10%。

何文田山畔低層蝕56萬沽

數年前開賣的豪宅新盤，接連錄得損手個案。消息指，何文田皓畋連錄2宗銀主盤成交，為1座高層C及D室，實用面積分別670及671方呎，買家於

2016年以3100.1萬元向發展商購入2伙，物業早前滯銀主貨，最近獲一組買家各以1460萬元承接，總價2920萬元，比4年前價貶值180.1萬或5.8%。

納米豪宅亦損手，紅磡何文田山畔2座低層G室，實用面積381方呎，消息指以768萬元成交，實呎20157元，原業主於2016年以約787萬元一手買入，持貨4年，賬面貶值2.4%，連使費料損失56萬元。

樓價尋底成功信號待確認

與此同時，細單位樓價亦告向下，CCL中小型單位指數報176.65點，按周跌0.84%，為近8周最大跌幅，重返5月水平。中原研究部高級聯席董事黃良昇指出，樓價尋底成功的信號有待確認，本周指數主要反映中秋節前一周市況，大圍新盤認購反應熱烈，對樓市的影響將於11月上旬公布的CCL開始反映。

興田邨2房實呎首升穿7000元

【大公報訊】記者林惠芳報導：公屋大單位有價有市，藍田興田邨一伙2房戶以340萬元未補價易手，實用呎價7675元，為屋苑第二市場首次升穿7000元呎。

據房委會最新數字，上半月本港公屋及居屋第二市場（綠表、未補地價）共19宗買賣，比9月同期少6宗；9月買賣修訂至224宗，按月升30%，當中共

田邨呎價攀至7675元創屋苑綠表新高。

世紀21聯誠董事謝寶昭表示，上址為興田邨恩田樓極高層19室，實用443方呎，望山景，今年8月綠表開價350萬元，減至340萬獲承接，實呎7675元。

此外，世紀21承法庭庭推出九龍灣景發工業中心8字樓9室無契物業拍賣，開價410萬元，最終以415萬元售出，以單位實用879方呎計，呎價4721元。



CCL八大指數 按周變化

指數	本周	變幅
CCL	175.83	-1.25%
大型屋苑	179.26	-0.62%
大型單位	171.55	-3.42%
中小型單位	176.65	-0.84%
港島	186.57	+1.89%
九龍	172.57	-1.49%
新界東	188.96	+0.30%
新界西	163.37	-2.82%

大公報製表

◀大型單位樓價指數較去年6月高位大跌10.6%

東涌商地反應淡 僅收3標書

【大公報訊】東涌東填海擴展區首幅招標出售的地皮，或因屬商業用途關係，市場反應冷淡，政府僅收3份標書，增加流標風險。

仍未完成填海工程的東涌東擴展區，政府為加速發展，率先招標出售一幅迎東邨以東的商業地。惜近年中美政經關係不穩及新冠肺炎肆虐未消，本港經濟受挫，商業市道大不如前下，發展商對新區商業前景及需求極為保守，令該幅地皮昨日的截標反應冷清，地政總署只接獲3份標書，數量與去年底售出的西九高鐵站上蓋商業項目一樣，亦是約九年來商業地反應較差的其中一幅，入標者分別來自長實（01113）、新地（00016）、信置（00083）夥嘉里建設（00683）。

華坊諮詢評估資深董事梁沛泓表示，因為該地的賣地章程指明用作發展寫字樓為主，佔總可建樓面最多約91%。發展商對其長回報期、投資風險高的項目，自然興趣不大，相信出價也會保守，令地皮有機會流標。美聯測量師行董事林子彬認為，目前的營商環境差，發展商對商業項目投資趨趨保守。

跑馬地新盤首日近足額

【大公報訊】遠中持有的跑馬地黃泥涌EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY，昨首日收票，市傳已錄近足額認購，其中兩組客各入兩票擬購兩伙。

市場消息，EIGHT KWAI FONG HAPPY VALLEY現樓示範單位，前日首度開放予VIP參觀，錄得約100組客到場；昨日開放予公眾參觀首3小時，已錄得100組客到場參觀，約30%參觀人次為投資者，對項目可享3厘租賃回報感興趣。項目同步接受入票登記，據悉首張價單50伙已接近足額認購。其中兩組客戶入票兩張，打算購入兩伙作長線收租之用。

昨日推售262伙的恒大（03333）屯門恒大·瑤瓏灣，據指售出7伙；另香港小輪（00050）夥帝國的青山灣帝御·金灣，昨日售出1伙連花園特色戶，成交價590萬元，呎價18266元。

全城焦點的新世界（00017）大圍站上蓋柏傲莊 I，位處大圍站上蓋，坐擁東鐵線及屯馬線雙鐵及4隧優勢，一站直達市區，是項目最大賣點。新世界近年新盤不斷改良，引入不少窩心實用設計，柏傲莊亦不例外，所有單位浴室裝設乾衣、晾衣及燙衣於一身的組合，避免將衣服晾在露台有礙觀瞻。

靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢

柏傲莊 I 建有兩座住宅，每座再分AB兩翼，單位伙數總共783伙，實用面積由278至1383方呎，單位間隔由1至4房，戶型多元化，主打1至3房。1房單位佔整體30%，實用面積由278至358方呎，清一色開放式廚房設計；至於2房總共235伙，分開放式及梗廚兩種則，各提供117伙及118伙，實用面積由393至550方呎；3房單位佔35%或270伙，實用面積由625至835方呎，分連套房、連套房加貯物室兩種則；頂層設有5伙特色戶，全為4房間隔，實用面積1229至1383方呎，單位內置樓梯通往私家天台，天台面積由868至1136方呎不等。

洗面盆櫃設踏板方便小孩

項目示範單位及展覽廳位於荃灣愉景新城，提供3伙交樓標準的示範單位，除燈掣及門柄採用新世界慣用的自家製作外，今次加入不少窩心及人性化設計，如所有單位將乾洗燙三個步驟，綜合裝設於浴室，洗衫後可直接晾上洗衣機上方晾衣架，再配合浴室內的抽濕機，衣服很快便乾；收衫後又可即時拉出

藏於櫃子中間的摺合式燙衫板，非常方便。

此外，浴室的KOHLER潔具，是發展商自家獨製的茄士咩色，絕對不會與其他發展商樓盤撞色。而洗面盆櫃亦內有乾坤，底部設有活動踏板，只需按下設於旁邊的機關，踏板便會緩緩彈出，可讓小孩站上刷牙梳洗；而該踏板打開其實是一個箱，可容納最多10卷廁紙，提供額外的貯物空間。

會所引入農莊生活概念

值得一提，項目住客會所亦引入新穎設施，除了慣常的泳池及健身室外，其中一部分採用農莊生活概念，提供田園農圃、階梯田園、魚米共生園、四季果園等，是時下樓盤較少提供的設施，可在城市一嘗農莊田園生活。

柏傲莊坐擁完善交通脈絡，坐擁雙鐵4隧——港鐵屯馬線和東鐵線，5站之內直達港九兩大商業核心，一站直達市區；4隧包括尖山、城門、獅子山及大老山隧道，條條大路通羅馬，無論前往港九各區，甚至各口岸，皆可於30分鐘內到達。

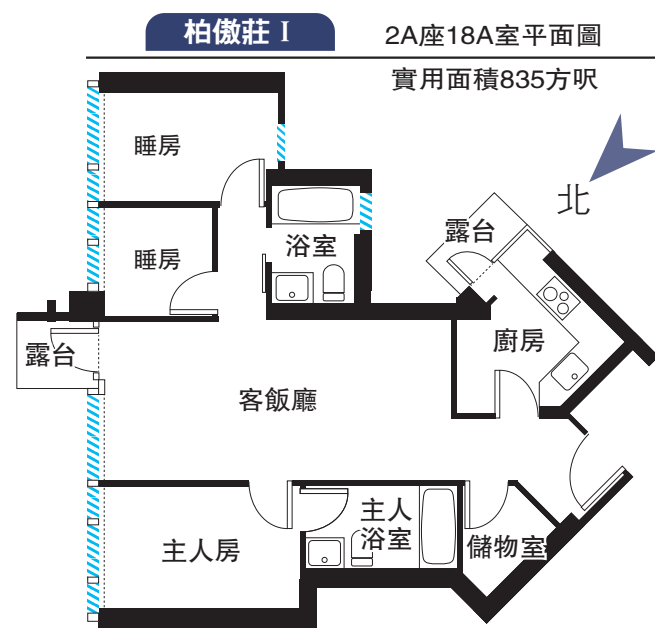
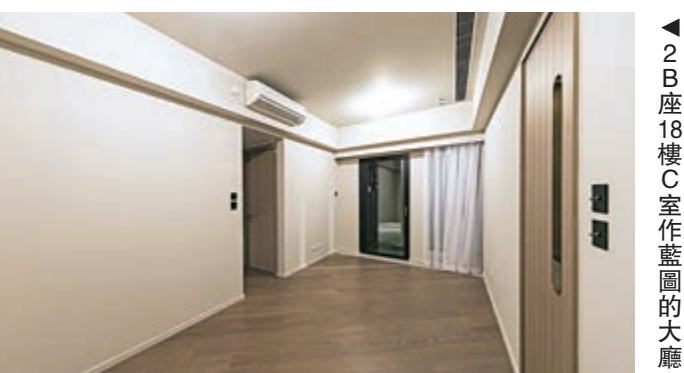
坐擁雙鐵四隧 貫串市區

柏傲莊 I 乾晾燙衣集於浴室

▶以2A座18樓A室作藍圖的廚房



◀2B座18樓C室作藍圖的大廳



▶每個單位的浴室均裝置洗滌燙組合

配套及優勢

住客會所：約28萬方呎的會所和園林面積，引入了魚米共生都市耕作、自動化滴水式灌溉系統

配套：基座建有約65萬方呎商場，足夠應付日常所需；附近屋苑亦有商場、食肆及便利店等

景觀：山景及市景為主，部分可望城門河景

交通：坐擁東鐵線及沙中線，日後可一站直達港島

柏傲莊 I 小檔案

地址：車公廟路18號

座數：2座

單位總數：783伙

戶型：1-4房

銷售安排：今明兩日開賣391伙

折實價：628.9萬-2033.8萬元

折實呎價：16618元-24503元

折實平均呎價：首批180伙18922元 次批211伙19999元

即供最高折扣額：20%

示範單位地址：荃灣愉景新城

開放日期：已開放

物業網址：www.thepaviliafarm.com.hk



◀佔地過萬方呎的都市耕作