

# 居屋現蝕讓潮 半年錄11宗

## 慈愛苑劈價一成沽 持3年輸55萬

### 減價去貨

一手頻錄蝕讓，連數年前掀破頂潮的二手居屋，今年也接連出現損手成交。黃大仙慈愛苑一個高層2房戶，僅以58萬元綠表（未補價）易手，原業主為「白居二」，入市3年賬面蝕30萬元或5.8%，連雜費料蝕約55萬元，料為本港爆發新肺炎疫情以來，最大額未補價居屋蝕讓。

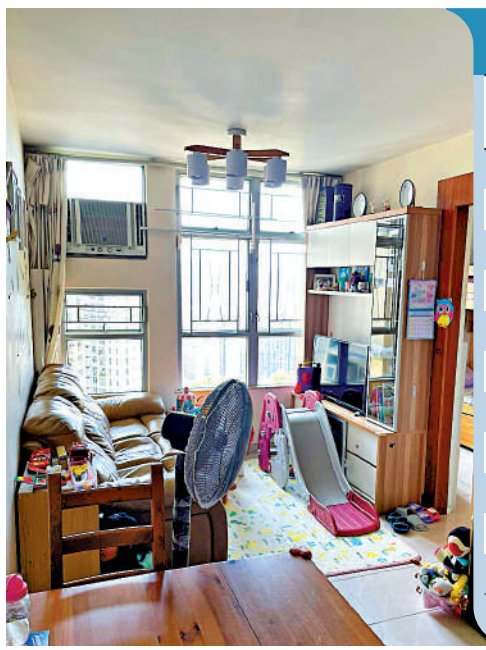
富誠地產高級物業顧問林惠芳表示，上述成交為慈愛苑3期M座高層04室，單位實用面積506方呎，採2房間隔，座向西南望開揚市區景，全屋苑只有2伙同類向南優質高層放盤，今年3月中旬在居二市場以548萬元（綠表）放售，放盤不足3個月，合共減價共63萬元，日前終以485萬元出售予綠表人士，累計減幅達11.5%，折合實用呎價9585元，比同類市價約510萬元便宜5%。

### 出售價485萬 連雜費輸逾10%

據悉，上述業主於2019年3月持「白居二」資格入市，買入價515萬元，現轉售賬面貶值30萬元或5.8%，連同蓋印費及佣金等支出，估計實際損失約55萬元，蝕幅達10.7%，料為疫後最大宗綠表居屋蝕讓成交。

對上一宗大額綠表居屋蝕讓為粉嶺景盛苑C座高層6室，單位實用面積433方呎，今年3月以312萬元未補價易手，原業主持貨不足4年，賬蝕17萬元，連雜費料蝕約30萬元或近10%。

事實上，二手居屋以用家主導，尤其綠表或白居二的資格極難得，業主極少蝕賣，惟踏入2022年不足半年，連同已補地價的居屋成交計算，今年已知居屋蝕讓成交已達11宗，其中3宗屬於綠表市場。當中，以筲箕灣東嘉苑最矚目，單位是A座中層9室，實用面積645方呎，原業主於2018年5月以792萬元連地價購入，持貨4年轉售，賬蝕32萬元，連雜費料損手逾70萬元，蝕幅約9%。



▲黃大仙慈愛苑高層2房戶以485萬未補價易手，原業主3年蝕逾50萬元。

### 珀麗灣828萬沽 4年蝕110萬

另邊廂，私人屋苑再錄損手成交。美聯物業高級分區營業經理熊建明表示，馬灣珀麗灣6座高層C室，實用面積623方呎，採3房間隔，單位望青馬橋海景，去年12月以898萬元放盤，約半年累減70萬元，終以828萬元賣出，實用呎價13291元，比大型銀行估值低約8%。據了解，原業主於2018年7月以888萬元買入上述單位，持貨約4年，賬面損失60萬元或約6.8%，若計及使費，估計實蝕逾110萬元。

### 今年部分居屋蝕讓成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	賬面賺蝕 (萬元)	賬面賺蝕 (%)	連雜費蝕 (萬元)
黃大仙慈愛苑3期M座高層04室	506	485*	9585	-30	-5.8	55
粉嶺景盛苑C座高層6室	433	312*	7206	-17	-5.2	30
鑽石山宏景花園5座中層B室	574	566*	9861	-20	-3.4	49
馬鞍山錦苑A座高層10室	401	520	12968	平手	---	20
大埔汀雅苑A座中層5室	495	566	11434	+11	+2.0	17
青衣青華苑B座高層8室	363	435	11983	-20	-4.4	40
屯門兆康苑H座低層8室	429	430	10023	-8	-1.8	20
屯門新圍苑D座低層6室	401	390	9726	-8	-2.0	25
鑽石山龍蟠苑B座高層8室	383	560	14621	平手	---	28
鯽魚涌康山花園5座高層A室	484	830	17148	+14	+1.7	30
筲箕灣東嘉苑A座中層9室	645	760	11783	-32	-4.0	70

註：\*未補地價

### 何文田洋房高位累減56% 1.4億易手

【大公報訊】二手私樓掀減價潮，連傳統豪宅亦降價出售。何文田嘉道理道一幢洋房，早前以1.4億元易手，實呎約3.6萬元，比4年前意向價大幅下調56%。

據資料顯示，何文田嘉道理道42A號洋房，現時實用面積約3832方呎，早前以1.4億元易手，實用呎價36534元。據消息指出，原業主早於2018年放售上址，當時樓市氣氛熾熱，業主意向價曾達3.2億元，惟近

年疫情影響及環球經濟不明朗，原業主去年10月大幅減價至1.8億元，累計降價達1.8億元，減幅高達56%才獲承接。

資料顯示，原業主早於1952年以7.5萬元購入物業，其後多次進行內部轉讓，持貨70年，賬面勁賺逾1.39億元。上述嘉道理道42A號佔地6077方呎，可以地積比0.6倍發展2層高住宅，惟買家需連同毗鄰的嘉道理道42B號(佔地5428方呎)合併重建。

## 華置42億重建英項目 四年後落成

【大公報訊】華置(00127)公布，斥資約4.29億英鎊(約41.96億港元)重建及活化英國倫敦旗艦項目120 Fleet Street，以紀念集團成立100周年。華置於2011年1月以2.8億英鎊(約34.47億港元)購入該項目，其中包括名為River Court的商業建築，及二星級歷史建築物每日快報大樓(Daily Express

►120 Fleet Street項目完成重建後的模擬圖。



Building)兩棟建築物。該項目於2021年10月獲倫敦市決

議授予許可重建，拆卸工程預計於今年第三季施工。展望新大樓於2026年上半年落成，目標為出租予跨國金融企業或相關機構。項目重建後的其中一個特點，是在地下樓層建設開放式步行街，以分隔相連的River Court和每日快報大樓，為沿街的商舖創造新的商機。根據規劃，River Court將被重建為共21層的商業建築，當中包括約5萬平方米的辦公空間和約1820平方米的零售空間。

## 必嘉坊·曦匯最快今日上載樓書

【大公報訊】軟銷近兩周的恒地(00012)紅磡必嘉坊，第一階段的第一期必嘉坊·曦匯，可望周內上樓書及開價，下周發售。恒基物業營業(一)部總經理林達民表示，必嘉坊·曦匯最快今日上樓書，緊隨在周內開價，示範單位緊接周末對外開放，首張價單推出項目20%單位，即約64伙，定價將參考九龍區新盤，如同系啟德THE HENLEY系列，以及近期港鐵上蓋物業的成交價。

必嘉坊除盡享鐵路網絡優勢外，項目本身配套充足，其位於二樓及三樓的住客會所廣達3萬方呎，設施包羅萬有，多達40項設施，包括瑜伽空間、三項鐵人訓練館及燒烤樂園等。

新地(00016) Silicon Hill第1期昨以招標形式再售5伙，套現逾6300萬元。當中翠翠閣第6座1樓B6單位，實用面積395方呎，連261方呎花園，成交價906.25萬元，呎價22943元創項目新高。另翠翠閣第1座11樓B1單位，實用面積770方呎，成交價1524.69萬元，呎價19801元，成交金額亦創標準單位新高。

### 蔚藍東岸推優惠 折扣最高11%

此外，五礦地產(00230)旗下油塘蔚藍東岸引入全新付款優惠。該公司營銷及市場總監方俊表示，蔚藍東岸累售404伙，佔可售單位約75%，套現約35億元。配合新一輪銷售，新推建築期付款計劃，繳付5%臨時訂金後，餘款



▲林達民表示，必嘉坊·曦匯可望今日上樓書。

95%於發出入伙通知書才繳付，樓價折扣最高11%；以及高達成交價80%的一按，貸款金額不可超過應繳付的樓價餘額。此外，收樓後首24個月免息免供，由第25個月開始支付利息，息率為P(最惠利率)加0.125厘，貸款年期最長25年。

即日起至6月30日，經中原地產購入信置(00083)夥會地牽頭的西南九龍維港匯系列的首10名3房至4房買家，可獲贈家庭影音組合，每份價值5000元。另即日起至本月30日，經利嘉閣購入恒地(00012)旺角利奧坊·壹隅、利奧坊、凱岸、利奧坊·曦岸及鯽魚涌THE HOLBORN各首8名買家，可獲贈雙溫區酒櫃一個，每個價值約5000元。

## 黃光耀趁平撈貨 1900萬買太子舖

【大公報訊】經歷修例風波及疫情肆虐之後，舖價從高位回落至合理水平，吸引不少投資者執筭貨。市場消息指出，太子基隆街一個地舖，剛由會地常務董事黃光耀以1900萬元買入。黃光耀證實其為該舖買家，認為該舖價格及回報合理。

市場消息披露，太子基隆街2號至16號華寶樓地下02號舖，面積約850方呎，舖位新近以1900萬元易手，回報率約2.53厘。有指買家為黃光耀。

黃光耀回應《大公報》查詢時說，商舖經歷修例風波及疫情後，價格從高位回落至合理水平，現在是適

合時機入市，所購入的舖位處於民生地段，距離港鐵站僅2分鐘至3分鐘路程，目前由電器行租用，月租約4萬元，租約至2024年，回報率不俗，且投資風險低，於是買入該舖。

黃光耀表示，該舖對面的一個地舖，面積約900多方呎，稍大過其買入的舖位，但成交價超過3100萬元，同一條街成交價相差逾1200萬元；另一個基隆街正在放售的過千呎地舖，目前叫價高達6000萬元，評估過這兩個舖位後，再無任何理由拒絕買入該舖。

近年，基隆街一帶有不少重建項

目，包括樂風集團鄰近基隆街1號至15號，多個項目重建後，將會變身文青區及特色飲食街道，為區內注入新元素，相信有潛力成為「今日羅素街，明日基隆街」。

據悉，上述舖位原業主於2000年以363萬元買入，持貨22年轉手，獲利約1537萬元，舖位升值4.2倍。

今次不是黃光耀第一次入市商舖，去年7月斥1720萬元購入北角渣華道8號威利商業中心地下7號舖，面積約450方呎，舖位由電器及食品店租用。連同上述太子舖位，近一年共動用3620萬元買入兩舖。

### 申請會社酒牌續期公告 SIPSIP

現特通告：岑凌蔚其地址為香港銅鑼灣電氣道108號冠貿商業大廈25字樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣電氣道108號冠貿商業大廈25字樓SIPSIP的會社酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF CLUB LIQUOR LICENCE SIPSIP

Notice is hereby given that SHAM LING WAI of 25/F, Morecrown Commercial Building, 108 Electric Road, Causeway Bay, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Club Liquor Licence in respect of SIPSIP situated at 25/F, Morecrown Commercial Building, 108 Electric Road, Causeway Bay, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

### 申請酒牌續期公告 JACOMAX

現特通告：LAPIC ALEX MICHAEL DAPIAOEN其地址為新界將軍澳新都城第二期高層地下UG092-94號舖，現向酒牌局申請位於新界將軍澳新都城第二期高層地下UG092-94號舖JACOMAX的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE JACOMAX

Notice is hereby given that LAPIC ALEX MICHAEL DAPIAOEN of SHOP NOS. UG092-94, UPPER GROUND FLOOR, METRO CITY PHASE II, TSEUNG KWAN O, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of JACOMAX situated at SHOP NOS. UG092-94, UPPER GROUND FLOOR, METRO CITY PHASE II, TSEUNG KWAN O, NEW TERRITORIES. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

### 申請酒牌續期公告 楊記麻辣魚館(荃灣店)

現特通告：陳詩偉其地址為新界荃灣樂地坊62號地下C舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣樂地坊62號地下C舖楊記麻辣魚館(荃灣店)的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE YEUNG KEE SPICY FISH RESTAURANT (TSUEN WAN)

Notice is hereby given that CHAN SZE WAI of Shop C, G/F, 62 Hau Tei Square, Tsuen Wan, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of YEUNG KEE SPICY FISH RESTAURANT (TSUEN WAN) situated at Shop C, G/F, 62 Hau Tei Square, Tsuen Wan, New Territories. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No.8, Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

### 申請酒牌續期公告 泰色食

現特通告：楊小軍其地址為香港葵青區永泰道63號翠苑B座1407室，現向酒牌局申請位於香港水星街6-8號恒寶大廈地下A舖泰色食的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TH & TW Cuisine

Notice is hereby given that Yeung Siu Kwan of Flat/Rm 7, 14/F., Block B, Hang Tsui Court, No.63 Wing Tai Rd., Chai Wan, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TH & TW Cuisine situated at Shop A, G/F., Hang Po Building, 6-8 Mercury Street, Hong Kong. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 嘜吧串燒站

Notice is hereby given that LI, MAN of G/F, 6 POPLAR STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 嘜吧串燒站 situated at G/F, 6 POPLAR STREET, SHAM SHUI PO, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

### 申請酒牌續期公告 嘜吧串燒站

現特通告：李漫其地址為九龍深水埗白楊街6號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗白楊街6號地下嘜吧串燒站的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE ABCX

Notice is hereby given that WONG, Johnny Wing-fuk of Shop 21 & 22, G/F, Block C & D, Tung Fat Building, No. 43A & 45A Kam Ping Street, North Point, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ABCX situated at Shop 21 & 22, G/F, Block C & D, Tung Fat Building, No. 43A & 45A Kam Ping Street, North Point, H.K. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F., Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

### 申請酒牌續期公告 ABCX

現特通告：黃永發其地址為香港北角錦屏街43A及45A號東發大廈C座及D座地下21及22號舖，現向酒牌局申請位於香港北角錦屏街43A及45A號東發大廈C座及D座地下21及22號舖ABCX的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。