

加息陰霾爆蝕讓潮 5日7宗損手成交

皓畝投資者悉售3伙 5年輸300萬

美重手加息後部分損手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	備註
馬鞍山雲海松海臺 2座高層B室	731	1370	賬面貶值102.16萬元，蝕幅約7%
何文田皓畝9座 低層連平台特色戶	548	1160	投資者連沽3伙共蝕逾290萬元*
沙田河畔花園 F座高層4室	242	469	連雜費料損失約50萬元
東涌東環 2B座中層10室	380	620	持貨3年賣出，連雜費料蝕逾10萬元
將軍澳中心 11座低層D室	384	675	持貨3年賣出，連雜費料蝕約30萬元
觀塘凱匯 2座低層H室	717	1308	持貨4年，連雜費料蝕逾120萬元
筲箕灣形薈 2座高層D室	318	612	投資者沽出，連雜費料蝕約58萬元

註：*投資者2017年以「一約多伙」斥3570.67萬元購入皓畝3伙，現悉數沽出，套現3470萬元，屬蝕讓



▲何文田皓畝有投資者5年前大手購入3伙，現悉數沽出損手離場。

止蝕離場

美國聯儲局今年已三度加息，本港銀行同業拆息有加快上升趨勢，樓市充斥利淡因素，數年前高追入市的投資者，陸續賣樓止蝕。何文田皓畝有投資者5年前大手擲近3500萬元，連購3伙收租，新近已悉數沽出，合共損手近300萬元；馬鞍山雲海及沙田河畔花園亦分別有業主蝕賣單位。至此，美國聯儲局上周四重手加息(25厘)後，五日內市場至少已錄得7宗損手成交。

大公報記者 林惠芳

消息指出，皓畝有「一約多伙」尾班車業主沽貨，最新出售單位是9座極低層連平台特色戶，單位實用548方呎，連74呎平台，劈價60萬元以1160萬元賣出，實用呎價21168元。

據了解，上述投資者於2017年以「一約多伙」方式，購入皓畝第9座3個低層2房戶，總價3570.67萬元，單位實用面積548至586方呎，其中2伙早前分別以1110萬元及1200萬元賣出，現3伙悉售，合共套現3470萬元，對比2017年初一手買入價貶值100.67萬元或2.8%，連同雜費料損失近300萬元。

雲海5年半貶值7%離場

事實上，最近損手賣樓的業主，大多數於4年至5年前樓市亢奮期間入市，當年新界東私樓極度搶手，不少業主以高溢價購入物業。其中，5年前開賣的馬鞍山雲海，於美聯儲重手加息後再錄蝕讓。世紀21奇豐區域經理莊瑞生表示，雲海松海臺2座高層B室，實用面積731方呎，採3房間隔，新近以1370萬元沽出，實呎18741元，原業主於2018年1月斥1472.16萬元一手買入，持貨約5年半沽售，賬面貶值102.16萬元，蝕幅約7%。

同屬新界東的河畔花園亦錄損手成交。美聯物業業務經理李澤權表示，河畔花園F座高層4室1房戶，實用面積242方呎，望城門河開揚

景，單位早於1年前放盤，叫價530萬元，惟市場氣氛轉淡，加上美國大幅加息，單位劈價至469萬元才獲承接，減幅達11.5%，折合實呎19380元。據了解，原業主急於套現，所以割價沽貨，按其2018年5月買入價494萬元計算，賬面已蝕25萬元或5.1%，連同釐印費等支出，估計損失約50萬元。

將軍澳中心675萬易手 明賺實蝕

近年，升勢突出的將軍澳區於樓市淡風下再錄蝕賣。中原地產高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳中心11座低層D室2房戶，實用面積384方呎，最新以675萬元成交，實用呎價17578元。據悉，原業主於2019年5月以666.8萬元入市，持貨滿3年沽出，賬面僅賺8.2萬元，連雜費料蝕約30萬元。

中原地產業務經理張奇璋表示，東涌東環2B座中層10室1房戶，實用面積380方呎，減價20萬元以620萬元沽出，實用呎價16316元。原業主於2019年6月以600萬元購入單位，持貨3年轉售賺20萬元，扣除雜費料蝕逾10萬元。

美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨有業主見股市波動，減價70萬元售出2期吉利徑2號中層C室，單位實用620方呎，成交價720萬元，實呎11613元，比市價平約5%。

利嘉閣料樓價全年漲5% 租金跌2%

【大公報訊】本港拆息有上升趨勢，加上疫情反彈，令樓市再度籠罩觀望氣氛。利嘉閣地產總裁廖偉強認為，本港樓市近年經歷多重衝擊，樓價依然無顯著回落，反映本港樓市抗跌力極強，相信政治環境明顯轉穩，新冠疫情逐漸減退，通脹展露曙光之後，下半年樓市量價將重拾升軌，全年樓價看漲約5%。

樓市今年首季飽受第5波疫情蹂躪，但隨着疫情減退，樓價隨即反彈，次季逐步收復失地。利嘉閣數據顯示，截至今年5月份，全港50指標屋苑平均實用呎價15069元，較去年底15358

元跌近1.7%，該行預計上半年跌幅有機會收窄，接近持平或微跌收場。

對於美國落重手加息，廖偉強認為，本港銀行體系結餘尚處較高水平，即使未來本地銀行加息，預期幅度及速度均有限，倘若加息1厘至2厘，本港息口仍屬偏低，是市場可承受範圍，故不見得未來半年至1年內，息口成為樓市的大障礙。

他又謂，本港國際金融中心地位不變，隨着政治及經濟氛圍改善，加上憧憬內地與香港通關，均利好本港樓市，他預期下半年中小型住宅樓價反彈5%至6%，全年升約5%。至於住宅租金因公司客及海外客仍較缺，料中小型住宅及豪宅租金，全年跌約2%。

成交量方面，利嘉閣地產董事陳大偉指出，「新按揭」帶動用家進場，預計下半年二手私宅交投量約2.4萬宗，較上半年的1.77萬宗升35%，全年料近4.17萬宗，較2021年約5.16萬宗減少近20%。

利嘉閣憧憬樓市向好，廖偉強透露，該公司下半年計劃增聘約300人，令員工增至約2800人，並加開10家分行，分行數目料增至50家。



▲廖偉強(右)料中小型住宅樓價下半年反彈，旁為陳大偉。

港鐵東涌項目再招意向 料降分紅下限

【大公報訊】屬7年來罕見鐵路項目流標的東涌牽引配電站上蓋住宅物業，港鐵(00066)今重新上馬，即日再為項目邀請有興趣的發展商遞交發展意向書，下周二截收。市場相信項目稍後正式招標時，除項目補地價有機會大幅下調外，港鐵亦會降低發展商要負擔的前期財務壓力，以免發生再流標。

該鐵路上蓋項目位於文東路，旁為東涌北公園，港鐵去年推出招標時，雖有35家本地及內地發展商遞交意向書，但最終因項目的補地價高昂，每呎樓面超過5000元之餘，發展商更要在發展權競價及賣樓分紅上再以高者決雌雄，此令發展商難以取得合理回報下，當時雖有5家發展商入標，但港鐵最終不接納任何一份標書。

其後港鐵物業總監鄧智輝曾表示，因項目須在現有配電站及路軌等設備之上，興建一個平台來建住宅大廈，建築難度令成本增加，因此，當項目再招標時，公司會設法降低發展商所要承擔的前期發展風險，以吸引她們競爭合作發展權，減少流標的機會。

該項目於去年11月流標，令上財政年度供應減少約1400至1800個住宅單位，尚幸上年來自私人市場的供應驟增至逾1.2萬個單位，才不致令年度供應「脫腳」，但本年度暫時已知落實的供應不多，此項目的招標或不容有失。業界相信，港鐵今次再次展開項目的招標程序，必定在補地價向政府爭取較

大的減幅，有機會降至只約每呎樓面3000元；另港鐵更或不設發展權競價下限，交由入標者自行建議，同時或降低售樓分紅的預設下限。

渣甸山獨立屋放售 估值7.2億

此外，由印度富商夏利里拉家族持有逾半世紀的渣甸山包華士道8號獨立屋，去年中曾在市場放售，惜未能成功。現趁近期再現內地富豪追捧本地豪宅物業，便再委託代理以交吉方式出售該物業。

該獨立屋佔地約9814方呎，現為1幢兩層高大宅，地下有接待室、客飯廳、早餐房、兩間儲物



▲東涌牽引配電站上蓋項目(紅色部分)去年11月流標。

東涌項目上次招標資料

地盤面積	15.6萬方呎
總樓面	93.96萬方呎
住宅幢數	3幢
層數	連隔火層共約48層
總單位量	1400-1800伙
估計補地價	逾47.65億元
每呎樓面補地價	5072元
競價金額	最少2.5億元
分紅比例	最少15%
入標者	新地、信置、長實、恒地及華懋
結果	流標

工商舖交投弱 半年價量瀉30%

【大公報訊】受到疫情及俄烏衝突影響，投資者持觀望態度，上半年工商舖物業交投陷入膠着。中原(工商舖)指出，上半年暫錄約2257宗工商舖買賣，涉及總額約479.49億元，兩項數字對比去年下半年均大跌約30%。該行認為，雖然上半年工商舖氣氛受影響，但隨着政府陸續放寬防疫措施，加上第二輪消費券發放，及市場憧憬政府換班子帶來新氣象，投資者將積極購入磚頭抗通脹，預料下半年工商舖租金及價格平穩看升。

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，上半年截至6月16日，市場共錄1727宗舖位租賃成交，

比2021年下半年減少約27%，主要受第五波疫情衝擊所致，至6月份才見緩和。今年以餐飲業最為積極，佔整體租客行業約40%至50%。買賣方面，上半年暫錄約542宗舖位成交，總額159.54億元，對比去年下半年分別遞減約34%及33%。

核心區舖租料跌5%

他表示，疫苗接種數字持續上升，加上8月派發第2期電子消費券，有利租戶及投資者加快考慮入市，下半年舖位租賃料升至約2200宗，惟核心區舖位仍未樂觀，租金有約5%下調空間，非核心區

舖租則看升10%。

黃偉基認為，候任特首李家超表明內地與香港通關將會是上任後首要工作，相信通關事宜可望下半年內落實，預測商舖買賣市況於第3季會趨穩定，下半年料回升至約600宗水平。

中原(工商舖)董事總經理潘志明表示，內地疫情受控，為兩地通關創造有利條件，加上特區政府新管治班子即將上場，政局迎來新氣象，振興香港經濟為首要工作，工商舖氣氛有望向好，預測第3季工商舖平穩，下半年成交量料重上2750宗水平，比上半年升約20%，價格則微升約5%內。

【大公報訊】大埔新盤Silicon Hill第一期翠景閣，本月經前輪公開發售及招標後，累計售出逾480伙。發展商新地(00016)趁市場反應旺熱，周五進行第4輪公開發售72伙，並且部分單位更大幅加價超過4%。

新地大埔盤周五推72伙 加價超4%

新地代理總經理胡致遠表示，該盤經過3次公開發售，連同招標售出的單位在內，已累售超過480伙。集團安排周五進行第4輪公開發售，合計出售單位72伙，實用面積由217至661方呎，售價由466.41萬至1383.1萬元，以最高折扣率計，折實價由384.78萬至1003.46萬元，折實呎價由17079至19773元。今批單位將在周四截止認購登記，大手買家最多可購4伙。

翠景閣共有5座住宅大廈，合共提供576個單位，今已售逾83%，相信套現壓力已大減，因此，新地周五出售的72個單位，其中14伙早前已公布售價，加價1.6%至4.1%不等，有10伙的加幅超過3%。例如2座10樓A2室3房單位，實用面積613方呎，售價由1318.01萬元，加至1372.56萬元，加幅約4.14%；6座8樓B2室3房單位，實用面積578方呎，售價由1200.45萬元，加至1248.94萬元，加幅約4.04%。

NOVO LAND下月撼凱柏峰

另恒地(00012)公布紅磡必嘉坊，曦匯第4批共68個單位的售價，折實價由468.825萬至889.675萬元，平均折實呎價約24168元，預料最快周六開售。

新地今日開始推銷屯門另一個大型新樓盤——NOVO LAND第1A期，共有824伙。另信置(00083)與嘉華國際(00173)招商局置業及港鐵(00066)合作發展的將軍澳日出康城凱柏峰I剛獲批樓花預售同意書，短期內開放示範單位；該盤共592伙，包括1房至3房，實用面積由291方呎至995方呎，預計關鍵日期為2024年11月15日，即約29個月樓花期。上述兩盤最快下月撼。