

# 憂樓價未見底 新都買家撻訂輸47萬

新盤低開搶客 粉嶺二手連環蝕讓

腐損約60萬元。層2房戶以低估價47萬元，料未能幸免，紅磡黃埔花園一個鳳凰樓，原業主5年。

屋苑價量俱受壓，上水新都廣場有買家見後市不明朗，憂入錯市，不惜撻訂終止交易，屯門及粉嶺兩大新盤連環低開，一手錄2宗蝕讓，上水新都廣場中心不足一周內連失訂金連佣金約47萬元。

大公報記者 林惠芳

價量受壓

最新二手低價成交				
單位	實用面積(平方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
何文田皓畋10座頂層特色戶	567	1600	28219	4年賬蝕212.9萬
上水新都廣場1座高層H室	479	675	14092	買家撻訂，料損失訂金及佣金約47萬
紅磡黃埔花園2期8座 鳳凰樓層單位	389	632	16247	連雜費損手逾60萬
粉嶺中心F座低層8室	368	445	12092	蝕使費約17萬元
馬鞍山迎海3座高層G室	512	905	17676	蝕使費逾10萬元
西半山輝煌臺低層F室	355	860	24225	持貨3年接近平手離場
粉嶺花都廣場10座 頂層連天台單位	370	510	13784	較同類8個月前造價回落58萬
沙田康林苑A座中層7室	645	648*	10047*	成交價比估價低54萬元

註：\*自由市場，連地價



▲粉嶺中心本月僅錄2宗成交，而且2宗均損手。

粉嶺大型新盤低開盡吸客源，同區二手成文明顯放緩，粉嶺中心本月僅錄2宗成交，而且2宗均屬損手。中原地產區域營業經理林偉明表示，粉嶺中心新近錄得F座低層8室成交，單位實用面積368方呎，屬2房間隔，望內園景，開價500萬元，議價至445萬元易手，實用呎價12092元。據了解，原業主於2019年以440萬元購入上址，持貨約3年，賬面只賺5萬元離場，計及釐印費等開支，估計實際虧損約17萬元。

翻查紀錄，粉嶺中心上周初亦錄得一宗損手，單位是D座低層3室，實用面積513方呎，以578萬易手，原業主持貨只有1年多，賬蝕42萬，連10%額外印花稅及其他雜費，料實蝕逾130萬元。

## 花都廣場特色戶8個月跌價10%

向來搶手的特色戶身價急速回落。美聯物業聯席區域經理周志強透露，粉嶺花都廣場有特色戶劈價50萬沽出，單位為10座一個頂層連天台單位，實用面積370方呎，急劈50萬以510萬元易手，實用呎價14678元。翻查二手成交紀錄，該屋苑4座一個同面積的連天台特色戶，於去年12月下旬曾以568萬易手，相隔8個月，同類2房特色戶造價已大幅回落58萬或10.2%。

市況逆轉，有買家憂入錯市決定撻訂離場。消息指，上水新都廣場1座高層H室2房戶，實用面積479方呎，於今年5月下旬以675萬元易手，買家計劃

將單位贈與父母，惟近期市況轉差，代理指買家見後市不明朗，憂樓價繼續下跌，近日提出終止交易，按一般訂金約5%計，料損失訂金連佣金約47萬元。而該單位現以675萬元原價重新放售。

## 黃埔業主持貨5年實蝕60萬

市區樓價隨大市調整。中原地產分區營業經理袁顯岸表示，黃埔花園2期8座一個鳳凰樓層單位（頂樓對落一層），實用面積389方呎，採2房間隔，累計減價38萬以632萬元易手，實用呎價16247元，造價較銀行估價709萬元低約11%，兼創屋苑近半年樓價新低。據了解，原業主於2017年11月以656萬元買入上述物業，持貨近5年，賬面貶值24萬元或3.7%，惟扣除釐印費及佣金等開支後，估計實蝕逾60萬元。黃埔花園本月至今暫僅錄5宗成交，平均實用呎價14678元。

## 皓畋頂層4年貶值212萬

另消息指，何文田皓畋10座頂層特色戶，實用面積567方呎，連348呎天台，成交價1600萬，原業主持貨4年，賬蝕212.9萬，蝕幅近12%。

西半山有業主幾乎平手沽樓。中原地產分行經理盧文頌透露，西半山輝煌臺低層F室2房戶，實用面積355方呎，成交價860萬元，實用呎價24225元。原業主2019年7月以809萬元入市，持貨3年，賬面只賺51萬或6%，扣除雜費接近平手離場。

## 蔡志忠美孚巨舖 4250萬售出

【大公報訊】資深投資者蔡志忠等去年購入荔枝角美孚新邨一籃子舖位，最近推出其中8個舖位拆售，並連錄2宗成交，最新涉及一個平台巨舖，面積近4000呎，以4250萬賣出，新買家料享約3厘租金回報。

亞洲地產控股董事蔡家莉表示，公司旗下推出的美孚一籃子舖位再錄成交，物業為1期平台33號舖位，建築面積3969方呎，成交價4250

萬元，呎價約1.07萬元。該舖現租客為日本城連鎖家品店，月租10.6萬元，租金回報約3厘。

據悉，買家為資深投資者，考慮一日便作出入市決定。

該公司上星期四起拆售美孚新邨首批8個舖位，迄今已售2舖。蔡家莉表示，在憧憬通關及派發消費券刺激下，民生舖位將進一步受到追捧，公司首批餘下舖位相信很快可以沽清。

## 美聯倡減辣稅

【大公報訊】行政會議召集人葉劉淑儀接受訪問時建議，免除內地在港置業人士的「雙重印花稅」，雖然特區政府即時否認，但事件隨即引起地產界熱烈回響。其中，美聯物業提三大「減辣」建議，包括下調買家印花稅及取消額外印花稅，以吸引海內外資金來港。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明認為，疫情影響各行各業，樓市是本港經濟支柱，建議政府考慮有關建議，於「疫周期」放

寬限制措施甚至「撤辣」，助市民套現、上車或換樓，吸納海內外的資金，進一步激活樓市。

他建議，一，政府可考慮豁免自住樓買家換樓的雙重印花稅DSD，從而減低換樓成本；二，下調買家印花稅BSD稅率，或者取消BSD稅，以吸引環球人才與資金來港；三，取消額外印花稅SSD，或將年期及稅率回復至「加強版」前水平。

## 吸引資金人才

## NOVO LAND收1.2萬票 超購66倍

【大公報訊】新地將於明日公開發售屯門NOVO LAND第1B期共180個單位，新地代理總經理陳漢麟表示，截至昨日中午，已累收逾1.2萬票，超額認購近66倍，新地已準備在揀樓後，即場加推單位以應需求。該公司租務副總經理孫雅茵透露，該項目的商場已預租逾7成樓面，而凡認購該期的買家，有機會獲得由屯門V city商場商戶提供價值約2800元的禮品及購物券。

中小型發展商宏安地產昨日為大角咀洋松街62號重建項目，正式命名為Larchwood。該公司執行董事程德韻預計，最快下周便可於網頁上載樓書資料，及開放示範單位予公眾參觀，短期內開售。該盤共有187個單位，主要為開放式及1房單位，實用面積由202方呎起，樓盤的預計關鍵日期是2024年4月，即樓花期約20個月。

## 恒地粉嶺盤3宗殺訂 加價重售

此外，恒地營業（二）部總經理韓家輝表示，將安排大角咀利奧坊、曦岸7個5樓連平台單位，於下周一起以招標方式發售。該7個單位的實

用面積由176至373方呎，所附平台面積約44至160方呎不等。

恒地粉嶺One Innovale第1期，之前3度開售，累沽逾590個單位，剛錄得3宗撻訂個案，分別是A座5樓09室、A座6樓09室，及B座1樓02室。殺訂後，恒地即加價約4%至6%，並安排於本周五以先到先得重售，新售價由338.6萬元至502.1萬元。

至於去年因建築質素而拆卸重建的大圍柏傲莊第3期，再錄3宗取消交易個案，令該期取消交易宗數達226宗。

## 施勳道3號改契 擬建多幢洋房

山頂施勳道3號由深圳鴻榮源集團賴氏家族於2016年起開始收購，月前才跟政府完成改契協議，包括取消「One House」條款及放寬地盤覆蓋率等，涉及補地價逾1.15億元。

施勳道3號前身是施勳別墅，當時為1幢物業，共有6個單位，賴氏家族於2016年展開收購，最後一個單位的收購呎價達22萬元，創當時環球分層單位的呎價新高；而為統一整幢施勳別墅業權，賴氏共花約11.69億元。雖然該重建項目於2019年初獲屋宇署批出建築圖則，為1幢3層高分層住宅，另附兩底層，總樓面約8556方呎。不過，賴氏家族今次通過完成改契，刪除「One House」條款及放寬覆蓋率，意味項目可重建為多幢獨立屋或半獨立屋，因山頂獨立半獨立屋價值遠勝分層。

## 葵涌物流地建凍倉 ESR夥華懋合資發展

【大公報訊】在港上市的外資基金ESR Cayman Limited (01821)，上月斥逾50億元投得葵涌物流地皮後，昨日宣布跟華懋組合資經營企業，發展此項目，而華懋更是首次進軍此類物業的發展。

該幅葵涌物流地皮於上月截標，政府當時共收到3份標書，最終由ESR擊退豐樹產業及嘉民亞洲，以最高標價約52.57億元投得。ESR昨日公布，其全資附屬公司與華懋成立合資經營企業，發展此地，而華懋透過是次合作首度開拓物流業業務。

該地皮位於葵涌美青路與貨櫃碼頭南路交匯處，地盤面積約59.46萬方呎，可建樓面約148.54萬方呎。財團計劃興建1幢7層高，連兩層地庫停車場的凍倉儲存和物流設施大廈，預計2027年落成。



▲興偉冰廠凍房（箭嘴所示）。



▲葵涌凍倉及物流大廈構想圖。

華懋執行董事兼行政總裁蔡宏興表示，本港對物流及凍倉儲存需求甚大，透過是次合作，可將集團業務多元化。

## 興偉冰廠整幢放售 值12.5億

此外，工商市況持續未明朗，投資者有意放售所持物業。其中由太子珠寶鐘錶主席鄧鉅明持有的香港仔田灣海旁道9號興偉冰廠凍庫，現委託代理，邀請有興趣買家遞交洽購意向書，於下月30日截止。據了解，鄧氏2007年以1億元購入該物業，市場估計其價值約12.5億元。

興偉冰廠凍庫現為1幢12層高的工業及冷庫物業，由單一租戶承租，總建築面積逾20萬方呎。持牌低溫冷庫位於物業的5樓至11樓，深度冷凍溫度可達到-18°C至-23°C；高溫冷庫則於物業的2樓，可提供製冷溫度達0°C至4°C。4樓為製冰工場，每日最高可生產達400塊工業用大冰塊。大廈1樓為附屬辦公室及傳統乾貨貨倉，而兩間持牌食品廠分別設於地下部分及3樓。貨物裝卸

區位於地下，附有12個大型貨車車位和10個客貨車車位。世邦魏理仕執行董事兼資本市場主管甄浚峯表示，過去數年市場對高價值易腐商品之需求強勁，相信投資市場對本港冷庫物業的需求將持續攀升，而興偉冰廠凍庫是目前市場上唯一放售的全幢冷庫物業，相信受本地、海外及內地機構投資者追捧。

另外，旺角砵蘭街450至454號商廈HQ，業主現以公開邀約形式放售，截止日期為10月6日，市場估計市值約6億元。

## 申請酒牌修訂公告 漁師兄

現特通告：李銘燊其地址為新界元朗寧路21-35號鴻運樓地下4號鋪，現向酒牌局申請於新界元朗寧路21-35號鴻運樓地下4號鋪粥如意麵飯餐廳的酒牌作出以下修訂：「店名稱修改為漁師兄」。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2022年8月16日

NOTICE ON APPLICATION FOR  
RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
Kwun Tong Paramount Banquet Hall  
Notice is hereby given that Chan Ting Fung of 8/F, Crocodile Centre, 79 Hoi Yuen Road, Kwun Tong, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Kwun Tong Paramount Banquet Hall situated at 8/F, Crocodile Centre, 79 Hoi Yuen Road, Kwun Tong, 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.

Date : 16 August, 2022

## 申請酒牌續期公告 觀塘百樂門宴會廳

現特通告：陳廷丰其地址為九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心8樓，現向酒牌局申請於九龍觀塘開源道79號鱷魚恤中心8樓觀塘百樂門宴會廳的酒牌續期。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樓酒牌局秘書處。

日期：2022年8月16日

## 申請新酒牌公告 WANNA EAT

現特通告：陳家德其地址為九龍黃大仙新蒲崗彩虹道16號地下，現向酒牌局申請於九龍黃大仙新蒲崗彩虹道16號地下WANNA EAT的新酒牌。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樓酒牌局秘書處。

日期：2022年8月16日

## 申請新酒牌公告 YORU

現特通告：李承毅其地址為九龍土瓜灣新山道24號炮仗街93號地下E號鋪，現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣新山道24號炮仗街93號地下E號鋪YORU的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2022年8月16日

## 申請新酒牌公告 BLENDIN RESTAURANT & LOUNGE

現特通告：趙育霆其地址為香港銅鑼灣糖街31號SUGAR+