

# 綠表居屋崩圍 富強苑呎價五年低

## 愉翠苑三房劈至548萬 每呎失守9000元關

### 樓市整固

【本報訊】一手樓價持續整固，多個指標居屋未補地價（綠表）呎價跌穿1萬元大關，鄰近港鐵站的樂富富強苑，有三房戶僅以525萬元易手，呎價跌穿9100元創屋苑逾5年新低。新界居屋跌勢更急，沙田愉翠苑呎價已失守9000元，低見8831元，創2018年後新低。新晉居屋卻逆市破紀錄，啟德啟朗苑呎價升見1.51萬元，再破九龍未補地價居屋呎價紀錄，並躋身全港同類居屋呎價第三高。

據房委會最新成交資料，8月上半月共錄得25宗資助房二手買賣，按月多5宗，而7月全月成交量修訂至190宗，按月減少8宗。不少居屋樓價調整，如富強苑一個實用面積577方呎單位，本月僅以525萬元未補地價賣出，實用呎價9099元，創該居屋2017年1月後、即約5年半呎價新低。

世紀21富山地產聯席董事劉情形表示，上述成交是富強苑D座高層4室三房戶，望開揚景，原業主透過居二市場放盤，開價570萬元，累減45萬元，以525萬元易手。她續指，原業主雖然減價近

8%沽出單位，但早於1995年以128.5萬元買入，賬面大賺396.5萬元。

值得留意，富強苑對上一宗成交於今年1月份錄得，為低層單位，實用面積577方呎，未補地價603萬元易手，相隔7個月，今次高層單位造價較之低78萬元或12.9%。

### 嘉峰臺減至580萬 呎價跌穿萬元

鄰近第一城站的愉翠苑呎價亦尋底，房委會資料顯示，該屋苑一個低層單位以548萬元未補地價易手，呎價跌穿9000元創2018年11月後新低。世紀21奇豐分行經理楊麗娟表示，上述成交是C座低層4室，實用面積650方呎，三房套間隔，望園景，居二市場開價628萬元，放盤4個月，累減80萬元，以548

萬元沽出，實用呎價8431元，為屋苑近4年呎價新低。

牛池灣嘉峰臺呎價同樣失守關鍵位。富誠地產助理分行經理謝婉玲表示，嘉峰臺2座低層F室，實用面積591方呎，三房間隔，今年2月居二市場650萬元放盤，3月減至618萬元，新近因應市況調整至580萬元易手，減幅達10.8%，實用呎價9814元，為屋苑2021年1月後呎價首次失守1萬元。

### 啟朗苑每呎15117元 全港第三貴

小西灣居屋富欣花園樓價低處未算低，該屋苑一個低層單位，實用面積484方呎，房委會顯示本月以380萬元未補地價易手，撇開凶宅物業，是次為屋苑2017年10月後樓價新低。

新晉居屋逆市破紀錄，帶挈原業主大賺。美聯物業首席高級營業經理黃家樂透露，啟德啟朗苑A座中層5室，實用面積471方呎，以712萬元未補地價易手，實用呎價15117元。翻查資料，今次成交打破同屋苑B座細單位於5月份造出的每呎1.48萬元紀錄，將舊紀錄推升2.2%，全港排名躍升至第三位，與首席的黃竹坑雅濤閣每方呎15191元紀錄，只差0.5%。據了解，上述啟朗苑單位原業主於2019年4月斥350.87萬元向房委會一手買入，持貨3年多轉售，賬面勁賺361.13萬元，幅度達1.03倍。

最新資助房低價成交				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
樂富富強苑D座高層4室	577	525	9099	呎價創2017年1月後新低
沙田愉翠苑C座低層4室	650	548	8431	呎價為2018年11月後新低
牛池灣嘉峰臺2座低層F室	591	580	9814	呎價為2021年1月後首次跌穿1萬元
小西灣富欣花園低層單位	484	380	7851	樓價創2017年10月後新低
註：成交為第二市場，未補地價				

## 比華利山別墅見紅 11年實蝕240萬

【大公報訊】二手蝕讓個案此起彼落，大埔比華利山別墅一幢海景屋，業主因移民以同類新低價1820萬元沽出，持貨11年連雜費虧損近240萬元。

美聯物業高級營業經理鄧皓云表示，個別移民盤叫價吸引，比華利山別墅湖景道單號屋，實用面積1902方呎，屬全海景別墅，連兩個車位，原業主多個月前以2150萬元放售，累積下調叫價15%，最終以同類新低價1820萬元沽出，實用呎價9569元。據了解，原業主於2011年以1966.2萬元向發展商一手買入，洋房11年貶值146.2萬元或7.4%，連雜費料損失近240萬元。

### 黃埔新邨則王四年貶值82萬

市區上車盤輪流蝕讓，紅磡區繼黃埔花園鳳凰樓（頂樓下一層）兩房單位錄損手後，同區黃埔新邨亦出現虧損個案。中原地產分區營業經理袁顯岸稱，黃埔新邨安樂樓中層2室，實用面積401方呎，為兩房則王，新裝修，今年5月

## NOVO 1B今開賣 收12887票超額70倍

【大公報訊】新地（00016）屯門NOVO LAND第1B期今日首輪銷售188伙，以價單發售的180伙昨日截止認購登記，共收12887票，超額認購約70倍，平均71人爭一伙；該期開賣前夕，1A期重售兩伙撻訂單位，即獲逾40拾客爭奪，熱鬧如首輪推售。

新地代理總經理陳漢麟表示，NOVO LAND第1B期今日以價單發售的180伙，連日累收12887票，平均71人爭一伙，當中A組買家佔15%。

項目旗下物業管家品牌WeSpire Living Limited副董事總經理朱啟明表示，住客會所內設有餐廳「美饌匯」，除了提供包羅萬有的中西美食之外，更特別邀請星級廚師何美寶（Mabel）為住戶設計兩款特色餐單，包括北歐餐單及健康餐單。

NOVO LAND第1B期開賣前夕，1A期次輪銷售有兩伙交易告吹，發展商於昨日下午2時重售，據悉吸引40多組買家搶購，氣氛熱鬧，發展商以即場抽籤形式發售，並順利賣出。

### HENLEY周六推32伙 666萬進場

上述兩伙為1座28樓及29樓D室，同屬實用面積235方呎開放式單位，原於本月次輪銷售以352.17萬及365.64萬元售出，成交紀錄冊列為交易再未有進展，昨日隨即原價重推。

另一方面，恒基地產（00012）粉嶺ONE INNOVALE Archway銷售

告一段落之後，隨即施展回馬槍推出啟德THE HENLEY I。恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，該盤昨日發布全新銷售安排，推出32個單位於周六發售，包括24伙標準分層戶及8伙連花園特色單位，折實後最低呎價24747元，位於1樓H室，實用面積379方呎，一房連衣帽間間隔；銀碼最平為低座B座地下G室開放式戶，實用面積186方呎，連97方呎花園，折實666.33萬元。



▲新地代理陳漢麟（左）及WeSpire朱啟明（右），邀得星級廚師何美寶（中）為NOVO LAND住戶設計兩款特色餐單。



▲恒基物業代理林達民指出，THE HENLEY I周六進行全新輪銷售。

## 波老道超豪宅租賃開齋 五房租23萬

【大公報訊】港島半山波老道超級豪宅21 BORRETT ROAD屈現樓，項目錄首宗租賃成交，一個五房大宅以月租23萬元連雙車位租出，業主去年以逾2.3億元買入，租金回報不足1.2厘。

消息指，21 BORRETT ROAD高層1室，實用面積2945方呎，連兩個車

## 恒地兩舊樓獲批則 共建最多350伙

【大公報訊】屋宇署於6月份批出20份建築圖則，其中16份為住宅及商住發展，均屬小型或豪宅物業，其中恒基地產（00012）有兩個舊樓重建項目獲批則；新鴻基地產（00016）郭氏家族完成收購多年的南區壽山村道8號怡安閣，終落實重建計劃。

恒地獲批准建築圖則的兩個項目，分別是大角咀萬安街16至30號，可興建1幢25層高商住大廈，總樓面約5.78萬方呎，料建約170至190個小型單位；以及大埔美新里3號，批建1幢21層高商住大廈，可建樓面約4.85萬方

呎，料提供約140至160個小型單位。

### 新地郭氏怡安閣准起20伙豪宅

新地郭氏家族9年多前購入已故歌星梅艷芳在怡安閣的舊居單位後，成功統一該物業業權，並一直持有作收租，現在有意重建，獲屋宇署批建1幢3層高住宅，可建樓面約5.77萬方呎，料建約16至20個超大型單位。另新地荃灣橫窩仔街項目的修訂圖則亦獲批，可建1幢連地庫共35層高商住大廈，料提供約500個中小型單位。

另外，由雅居樂（03383）陳氏

## 黃埔天地辦盛夏祭 營業額看升兩成

【大公報訊】和記地產旗下紅磡黃埔天地獲日本靜岡縣官方授權，與JTJ日本交通公社合作，暑假斥約300萬元舉辦香港首個以靜岡及富士山為主題的大型活動靜岡富士山盛夏祭，包括傳統舞蹈表演、手信市集、工作坊、打卡布置等，更有多間日本餐廳美食推廣及餐飲現金券回贈，預期營業額增加兩成。

### 獲日本靜岡縣官方授權

和記地產集團助理總經理市場及拓展何麗明表示，雖然特區政府已縮短抵港人士檢疫期，但出外旅遊仍有限制，所以今個夏天把港人熱門旅遊地日本帶到黃埔天地，更首度與靜岡縣合作舉行靜岡富士山盛夏祭，以一站式娛樂、零售、體驗貫徹整個主題活動。

另外，有多家新店進駐，包括佔地3萬多方的黃埔DON DON DONKI及SEN SEN SUSHI鮮選壽司於今日開業，其外賣自選便當專賣店選樂食堂及糯米專賣店安田糯米亦同步登場。



▲和記地產何麗明稱，黃埔天地的靜岡富士山盛夏祭有手信市集及工作坊等。

何麗明又稱，旗艦商戶大型百貨AEON STYLE正舉行日本夏祭推廣活動，加上黃埔天地設有多間日式人氣食肆及屯馬線交通方便的利好因素，相信能吸引高消費力的顧客群。他預計，在特區政府派發新一輪消費券，以及商場正進行餐飲宣傳及現金券換領，將進一步刺激消費意欲，人流及營業額按年料增加兩成。

## 輕醫美品牌AMOUR開業 料3年回本

恒基地產（00012）旗下香港小輪（00050）創立的輕醫美品牌AMOUR，首間輕醫美中心上周六在尖沙咀美麗華廣場開業，佔地1.2萬方呎，投資額4000萬元，設有22間醫療、美容房間，包括6間男士專用房間和4間附設浴室的VIP房間。

AMOUR總經理梁佩璋表示，以「正品正貨」服務顧客，不允許員工



▲AMOUR尖沙咀店設22間醫療美容房間。