

# 二手本月錄76宗損手 今年最傷

## 豪宅現蝕讓潮 畢架山4房劈逾千萬離場

A18  
地產

大公報

2022年8月23日  
星期二

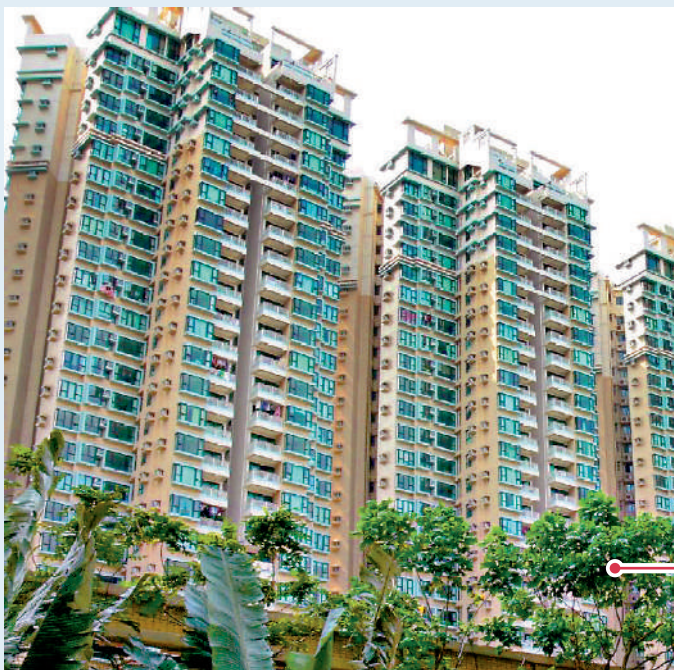
責任編輯：邱家華

二手市場昨日錄得損手成交

成交單位	實用面積	成交價(萬元)	實用呎價(元)	買入年份	買入價(萬元)	損手金額*(約萬元)
畢架山蟠龍閣A座 高層1室連車位	1631	2920	17903	2018	3000.00	260
筲箕灣香島2座高層 A室連車位	1188	2600	21886	2017	2657.10	200
西半山千德道華庭閣 中層B室	883	1578	17871	2017	1573.80	86
東涌映灣園7座 低層A室	891	970	10887	2020	898.00	77
大角咀利奧坊·凱岸 1座中層J室	249	570	22892	2018	620.30	76
何文田加多利軒 高層B室	181	400	22099	2017	441.84	60
馬灣珀麗灣21座 中層D室	709	850	11989	2018	840.00	38
大埔白石角嘉熙8座 中層F室	456	735	16118	2019	730.00	30

備註：\*號為連使費等雜項開支

大公報記者整理



▲馬灣珀麗灣過去3日已錄2宗損手成交。



▲香島2座高層A室，持貨5年貶值逾57萬。

### 加息在即

隨著本港主要銀行調升封頂息，季內加息的機會高唱入雲，部分急於套現的業主劈價求售，二手市場昨日錄得至少8宗損手成交，連向來抗跌力強的傳統豪宅區亦難幸免，其中九龍塘畢架山有4房大宅劈價逾千萬易手，業主4年蝕逾200萬元；西半山千德道豪宅亦有業主蝕使費沽樓離場。據《大公報》統計，8月首3周二手住宅已知損手成交達76宗，按月急增58%，宗數屬今年按月同期最多。

大公報記者 林惠芳

位於畢架山朗德道豪宅地段的蟠龍閣剛錄損手成交。中原副區域營業董事伍國俊透露，物業為A座高層1室，實用面積1631方呎，屬4房套房間隔，最初開價4500萬元，隨後曾調整至3700萬元，最新降至2920萬元連1個車位賣出，累計減幅達35%，實用呎價17903元，料為屋苑逾5年呎價新低。據悉，原業主於2018年5月以3000萬元連車位購入，持貨4年賬面貶值80萬元或2.7%，連同釐印費等支出料實蝕超過260萬元。

#### 香島連使費料虧200萬

半山豪宅亦出現損手。美聯聯席區域經理黃旭鈞說，千德道華庭閣中層

B室套3房單位，實用面積883方呎，議價72萬元終以1578萬元成交，呎價17871元。原業主2017年10月以1573.8萬元入市，賬面只賺4.2萬元，計及使費估計實蝕約86萬元。

筲箕灣新晉豪宅屋苑香島2座高層A室，實用面積1188方呎，早前以2700萬元放盤，美聯高級區域經理余錦聯透露，單位剛議價至2600萬元連1個車位易手，呎價21886元。資料顯示，原業主2017年3月以2657.1萬元一手買入，物業5年貶值57.1萬元，連使費料虧損約200萬元。

馬灣珀麗灣3日共錄2宗蝕讓。香港置業首席聯席董事姚潤洪透露，最新一宗是21座中層D室3房單位，實用面

積709方呎，望全海景，減價50萬元後以850萬元沽出，實呎11989元。資料顯示，原業主2018年以840萬元入市，賬賺10萬元，扣除基本使費後料蝕約38萬元。

#### 加多利軒單月5宗蝕讓

有移民業主不惜付辣稅蝕讓。中原分區營業經理陳偉業表示，東涌映灣園7座低層A室，實用面積891方呎，業主移民減至970萬元賣出，按其2020年12月買入價898萬元計，持貨超過1年賬賺72萬元，惟需付10%額外印花稅，扣除稅款及雜費料蝕約77萬元。

半新盤頻頻損手，代理指，何文田加多利軒高層B室，實用面積181方

呎，成交價400萬元。原業主2017年以441.84萬元一手買入，賬蝕41.84萬元，連使費料損手約60萬元。據資料，加多利軒過去1個月已錄約5宗蝕讓。

香港置業首席聯席董事曾家輝表示，大角咀利奧坊·凱岸1座中層J室，實用面積249方呎，望池園景，以570萬元易手，原業主4年賬蝕約50.3萬元，連雜費估計損手逾76萬元。

《大公報》統計，8月截至昨天，二手市場暫錄約76宗已知損手成交，比7月同期51宗增加25宗或49%，宗數超越了今年3月首22天錄得的56宗高水平，為今年按月同期計算，錄得最多損手的月份。

## 黃大仙下邨2房 4年賬面賺311萬

【大公報訊】二手頻錄損手之際，公屋王卻逆市大賺，黃大仙下邨一個實用面積544方呎的單位，剛以430萬綠表（未補地價）易手，原業主4年前僅以約119萬元向房委會買入，持貨至今賬面勁賺逾311萬元，賺幅達2.6倍。

富誠地產營業董事林栢榮表示，上述單位為黃大仙下邨龍裕樓中層6室，實用面積544方呎，單位由3房改為2房間隔，望內園景，以430萬元綠表成交，實用呎價7904元。

林栢榮又稱，上述物業原業主早於2018年9月向房委會購入物業，去年5月額外印花稅（SSD）3年期未屆滿，已委託放售單位，綠表開價498萬元（不包括SSD）。直至3年期鬆綁後，業主4度降價，最後以430萬元賣出，雖然屬劈價出售，但按其2018年9月買入價118.6萬元計，持有物業未滿4年，賬面勁賺311.4萬元，公屋期內升值2.6倍。

此外，大角咀富榮花園4座頂層一個單位，實用面積484方呎，消息指以

463.8萬元綠表沽出，實呎僅9583元，為屋苑去年5月後呎價新低。不過，消息指該屋苑4座天台曾發生跳樓事故，或影響頂層單位的樓價。

#### 翠怡實呎12735元 返五年前水平

美聯物業聯席區域經理樊志聰表示，青衣翠怡花園1座低層D室，實用面積501方呎，望泳池景，減價至638萬元沽出，為屋苑3房單位今年新低價，實呎僅12735元，造價重返2017年水平。

## 九龍塘豪宅屋地 傳5億「賣殼」沽

【大公報訊】樓市前景未明朗，豪宅業主沽貨止賺。由周大福集團相關人士持有的九龍塘根德道豪宅屋地，市傳以約5億元「賣殼」易手，業主持貨20年賬面勁賺約9倍。

市場消息透露，由周大福集團相關人士持有的根德道8號豪宅屋地，剛透過公司股權轉讓形式（賣殼）以約5億元沽出，該地皮面積約10767方呎，現有實用面積約6736方呎，若重建發展，預料可建總樓面約6460方呎，倘成交價屬實，每呎樓面地價約7.7萬

元。據了解，上述根德道8號豪宅屋地，原由周大福集團透過公司名義持有，公司董事原本包括周大福（01929）執行董事鄭錦標等人，但早前公司董事已改由其他人士擔任。有消息透露，新買家為從事汽車貿易行業的商人。

資料顯示，周大福集團早於2002年3月以約4900萬元買入上述屋地，以新成交價計，物業20年升值約4.51億元，升幅約9倍。

## 屯門新盤添食125伙 呎價撲1.48萬

【大公報訊】屯門「細價盤」NOVO LAND第1期熱銷，成本月一手市場焦點，發展商新地（00016）見機不可失，昨日再公布該盤第4批共125個單位的售價，平均折實呎價已調高至近1.48萬元，較首批高約5.6%。

#### 高首批5.6% 348萬入場

該新一批單位有7個開放式單位、40個1房單位、53個2房單位及25個3房單位，售價由409.5萬至1155.3萬元，折實價約由348.07萬至982萬元，折實呎價約由13005至16944元，平均折實呎價約14780元。新地個多星期前公布第1B期首批160個單位的平均折實呎價約13998元；而上月公布該盤第1A期首批165個單位的售價，平均折實呎價更只是13198元。換言之，昨日新推單位的價錢，較1B期首批高約5.6%，較1個月前的1A期首批，更高逾12%。

新地副董事總經理雷震稱，新一批單位景觀較好，大部分單位望開揚農場及內園池景，售價較前一批單位，實際只上調約1%至2%，而125個單位的市價約9億多元。因該盤仍有不少向隅客，公司將在本周末再進行一輪銷售後便近尾聲，並最快下周初會公布下月推售兩個新盤的詳情。



新地代理總經理陳漢麟稱，1B期首兩批尚未出售單位，同步上調售價約1%至2%，涉及約60伙。

#### 壹隅推6伙 周五先到先得

另邊廂，恒地（00012）安排大角咀利奧坊·壹隅6個2座B室1房單位於本周五以先到先得方式出售，單位實用面積均為328方呎，定價由794.1萬至874.5萬元，折實價約746.45萬至822.03萬元，折實呎價22758至25062元。

同時，該公司早前沽出粉嶺One Innovale第1期逾590個單位，繼上周加價售出3個撻訂單位後，現再安排2個撻訂單位於本周五重售，並加價約4%；該兩個單位分別為B座19樓8室及11樓12室，實用面積各約295方呎及314方呎，售價各升至514.1萬及507.5萬元。

### 伊利近街舊樓9伙放售

【大公報訊】中環伊利近街49至49C號物業一批涉及9個單位的業主，現委託代理以現狀形式放售，意向價約1.75億元。

該批單位佔全幢大廈不可分割業權份數約26.47%，單位總實用面積約3499方呎，業主是連租約出售。該廈附近伊利近街33至47A號，已由恒地（00012）購入，並獲屋宇署批出拆卸同意書，地盤面積約1.32萬方呎，可建樓面約10.5萬方呎。

此外，由太古地產（01972）或有關人士收購的鰂魚涌濱海街15至53A號金海大樓，月前再錄逾10個單位成交，總成交額約1.17億元。市場預計，太地等自2016年開始收購該廈，至今料已持約九成業權。

▲雷震（左）及陳漢麟合力宣布NOVO LAND第1期於本周末再進行一輪銷售。



## 飛揚增新付款方式吸客 最高可享25萬現金回贈

【大公報訊】本月一手市場交投活躍，發展商也趁勢出奇招，加快促銷旗下新盤。長實（01113）和新地（00016）合作發展的屯門飛揚，現推出一項名為「120 PLUS」的全新付款辦法，除可獲高達25萬元現金回贈外，更可付首期10%，將即供變建築期付款。

長實高級營業經理楊桂玲表示，選用該新推的「120 PLUS」付款計劃的買家，在簽臨時買賣合約時支付樓價5%訂金後，餘額在120天後繳付時，可獲發展商給予的現金回贈，並會在樓價中扣減，1房單位獲回贈10萬元、2房單位獲回贈15萬元、3房單位獲回贈25萬元。

不過，買家如在簽臨約後105天內，多繳樓價5%（即首期共為樓價

10%），樓價90%餘額便可將延後至發展商發出通知收樓日期後14天內繳付，且毋須支付任何額外費用，此變相將原為即供付款，改為建築期付款。而且買家同樣可享有現金回贈，金額分別為1房單位的8萬元、2房單位的12萬元，及3房單位的20萬元。該新付款辦法適用於認購早前已公布售價的第1期首4批單位，於本周五正式生效。該4批單位中，尚有116個單位未售，當中約56伙已可即時認購。

楊桂玲補充說，新計劃下，其他原有優惠折扣維持不變，即1房及2房即供折扣率高達15%，3房則高達17%。今次只是讓買家有更充裕時間及更靈活調配資金入市置業。該盤第1期暫已售逾190個單位，套現逾10億元。

▲楊桂玲表示，飛揚新增的付款計劃之下，其他原有優惠折扣維持不變。