業主加息前急沽 單日添5蝕讓

帝峰豪苑實輸193萬 新都城四年貶值8%

愈跌愈急

小業主趕於本港銀行加息前出貨，二手蝕讓遍布全港，昨日再錄最少5宗同類個案。單幢樓鑽石山帝峰豪苑有三房單位業主實蝕193萬元；指標屋苑將軍澳新都城短短4年賬蝕55萬元或8%。

大公報記者 林惠芳

最新二手蝕讓或低價成交個案

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
鑽石山帝峰豪苑中層D室	844	1160	13744	4年賬蝕120萬元，連雜費料損手193萬元
將軍澳新都城2期8座中層C室	363	620	17080	4年賬蝕55萬元，連雜費料損手93萬元
馬鞍山新港城P座高層4室	361	600	16620	4年賬蝕28萬元，連使費料損手61萬元
北角柏蔚山1座高層B室	1201	3990	33222	4年賬賺36萬元，扣除發展商回贈料蝕使費
鰂魚涌康怡花園D座低層6室	509	685	13458	樓價再穿700萬元，屋苑逾一年新低價
鰂魚涌太古城明宮閣中層G室	582	1040	17869	樓價重返2017年水平
日出康城領都3座右翼中高層C室	725	818	11283	創屋苑同類單位2019年1月後樓價新低

市場昨日錄得最少5宗損手成交，令本月累積蝕讓個案增至41宗，較8月同期的44宗只低3宗。金滙地產分區經理陳日雄表示，帝峰豪苑剛錄大額蝕讓，中層D室三房戶，實用面積844方呎，以1160萬元易手，實用呎價13744元。原業主2018年以1280萬元入市，持貨4年賬面蝕120萬元或9.4%，連雜費料損手約193萬元。

指標屋苑輪流「見血」。美聯物業區域經理黃少明稱，新都城2期8座中層C室兩房戶，實用面積363方呎，減價40萬元，以620萬元成交，實用呎價17080元。資料顯示，原業主2018年5月以675萬元入市，賬面貶值55萬元或8%，連雜費料虧損逾93萬元。

沙田第一城8月迄今已錄9宗蝕讓，美聯物業營業經理胡光義透露，最新一宗損手成交為9座中低層G室，實用面積327方呎，以475萬元售出，實用呎價14526元。翻查資料，樓下G室於2年前以553.8萬元賣出，今次高一層賣平78.8萬元。原業主於2017年6月以474萬元購入物業收租，現低價易手，賬面只賺1萬元，扣除使費料蝕逾20萬元。

康怡劈20%易手 低見685萬

世紀21助理區域營業董事鄭達昌說，馬鞍山新港城P座高層4室兩房戶，實用面積361方呎，成交價600萬元，原業主4年前以628萬元購入，賬面蝕28萬元，連使費料損失61萬元。

指標屋苑身價持續尋底，鰂魚涌康怡花園繼上周失守700萬元後，樓價一浪低於一浪。利嘉閣聯席董事吳玉蘭表示，康怡花園D座低層6室兩房戶，實用面積509方呎，原開價860萬元，因移民急售，累積劈價達175萬元或20%，以685萬元賣出，持貨7年賬賺41萬元，造價為屋苑2021年8月後新低。

此外，九龍綠表居屋王啟德啟朗苑出現首宗銀主盤，消息指，該盤B座中層10室，實用面積286方呎，銀主居二市場叫價315萬元，呎價11014元。據了解，上址2019年初由兩名業主聯名以208.83萬元買入。

澄碧邨連花園户拍賣 底價280萬

【大公報訊】樓價回落，背山面海的瑞士式別墅開價已跌穿「三球」！被喻為「隱世小島」的大嶼山澄碧邨地下連花園單位，實用面積達814方呎，拍賣開價僅280萬元，呎價低見3440元。

交通不便 購物須乘船往長洲

忠誠拍賣行於今日推出17項物業拍賣，其中9個為住宅，撇開未補地價居屋，開拍價最平的住宅是澄碧邨16座地下A室，實用面積814方呎，連184方呎花園，附企理裝修，開拍價280萬元，實用呎價3440元。據了解，單位背山面海，可徒步前往沙灘，遠離煩囂。物業於今年8月底曾以280萬元推出拍賣，惟承價至295萬後收回。

澄碧邨樓價低水，主因是位置偏遠，交通不便，居民出入必須依賴住戶專用的渡輪往返長洲，班次十分疏落，島上也缺乏生活配套，居民要乘船往長洲購置生活所需。

值得留意的是，2020年新冠疫情爆發初期，澄碧邨1期一個2樓實用面積666方呎單位，登記僅以95萬元易手，實用呎價1426元，挑戰全港私樓呎價新低。

另邊廂，黃開基拍賣行明日推出34項物業拍賣，住宅佔21項，包括鰂魚涌君豪峰高層P室，實用面積384方呎，開拍價810萬元，實用呎價21094元，較銀行網上估價937萬元低127萬元或13.6%。

◀▲大嶼山澄碧邨地下連花園單位，實用面積達814方呎。

渣甸山白建時道屋地標售 意向價10億

【大公報訊】近期部分老牌家族放售物業，其中陳氏家族招標放售渣甸山白建時道83號獨立屋地，下月20日截標，意向價約9億至10億元。

該獨立屋為2層高，地盤面積約13040方呎，內有花園、泳池及停車場。土地規劃為「住宅（丙類）1」用途，地積比率達0.6倍，即重建樓面約7824方呎。據了解，毗鄰的白建時道81號屋地，由合生創展（00754）主席朱孟依或有關人士約3年前購入；另美心集團主席兼董事總經理伍偉國數月前以約7.5億元購入白建時道6號獨立屋。

另柴灣豐業街8號宏亞大廈放售，估值約10.8億元。該工廈於1982年落成，樓齡約40年，現為1幢13層高物業，總樓面約15.96萬方呎。該廈地盤面積約15392方呎，若利用活化工廈政策，可申請提升地積比率至14.4倍，即重建樓面達22.16萬方呎。仲量聯行資本市場部執行董事何家威稱，買家若能併購相鄰兩幢工廈，更可重建發展為大型物流中心或數據中心。

此外，上周剛透過強拍程序，以底價2.1億元統一西營盤高街124至126號舊樓紹德樓業權的財團，其收購的毗鄰高街120至122號舊樓翠樺樓亦獲批強拍令，底價為5.25億元。

忠誠 CS GROUP
拍賣 - 超然佳績
測量 - 專業保證
代理 - 信心之選
鄭世傑 拍賣師 拍賣部總經理
周耀章 機械及動產部經理
梁嘉儀 忠誠集團副主席
WeChat ID: ccsurveyors 透過WeChat查詢 本公司服務及接收最新資訊
C S Group 更多拍賣推介及影片
忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室
忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓
上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

網址：www.chungsen.com.hk
承遺產承辦人、受託人、業主及銀主命及法院令公開拍賣
茲定於2022年9月14日（星期三）
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價（萬）	聯絡人
1	香港西源里1號**臻藝**8字樓A單位。（遺產承辦人）物業編號：22091401	實用462 露台23 工作平台17	1150	93744386任洽 98331884鄭洽
2	藍田連德道8號**興田邨**（第3座）彩田樓11字樓04單位。（法院令,不提供樓契）物業編號：22091402	實用489	綠表160 自由388.5	92276625謝洽
3	觀塘康利道11號**樂意園**10字樓1001號單位連停車場第2層259號車位。（受託人）物業編號：22091403	實用584	600	93744386任洽 98331884鄭洽
4	屯門青楊街6號**宏昌工業大廈**14字樓B6號單位連天台B6號。（銀主命）物業編號：22091404	建築704（未核實）天台765（未核實）	230	51778750李洽
5	大嶼山東涌**黃家圍村**丈量約份3號地段1981、1982及1983號。（銀主命,舊屋地可重建）物業編號：22091405	地盤面積約1485	1080	98331884鄭洽 90920099吳洽
6	深水埗發祥街10號**李鄭屋村**廉潔樓（第6座）5字樓12號單位。 物業編號：22091406	實用491	綠表290	92913917馬洽
7	深水埗福華街161—175號**福仁大廈**1字樓13號鋪位。（租期至14-9-2023 租金$10500）物業編號：22091407	建築226（未核實）	300	91386079劉洽
8	屯門福亨村道8號**豫豐花園**第9座12字樓D單位連露台。 物業編號：22091409	實用568 建築767	428	92913917馬洽
9	大嶼山**澄碧邨**第16座地下A單位。物業編號：22091410	實用814 花園184	280	92276625謝洽
10	佐敦上海街25—35號**美化樓**8字樓G單位。（有電梯,近佐敦港鐵站,租金總收入$13600）物業編號：22091411	實用335	350	90920099吳洽
11a &b	元朗宏業南街22號**虹方**6字樓9及10號單位。（總租金收入$44000）物業編號：22091412	建築1270（未核實）	1560	51778750李洽
12	灣仔天樂里9—17號**兆豐大廈**2字樓A單位。（租期至31-12-2022 租金$16500）物業編號：22091413	建築1000（未核實）	690	92913917馬洽 92276625謝洽
13	灣仔天樂里9—17號**兆豐大廈**1字樓F單位。（租期至31-3-2024 租金$15000）物業編號：22091414	建築1100（未核實）	584	92913917馬洽 92276625謝洽
14	上環干諾道西45—47號永樂街204—210號**啟發大廈**4字樓D單位。（租期至31-7-2024 租金$15200）物業編號：22091415	建築598（未核實）	480	92913917馬洽 90920099吳洽
15	上環**德輔道西31號**13字樓。（總租金收入$27000）物業編號：22091416	建築1050（未核實）	690	92913917馬洽 90920099吳洽
16	筲箕灣筲箕灣道228號**福怡大廈**3字樓C單位連平台。（租期至31-12-2023 租金$14000）物業編號：22091417	實用342 平台1124 建築532	550	92913917馬洽 98666104陳洽
17	元朗屏山**吳屋村22號**。（S.A of Lot No.1610 in DD123）（銀主命）物業編號：22091418	實用1140 天台264	460	25819366

物業(4)、(7)、(11)、(12a & b)、(13)、(14)、(15)、(16)及(17)以連約出售，其餘物業以交吉出售。（除拍賣前收回及售出外）＊以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤＊

查詢及委託拍賣熱線：2581 9366 牌照號碼：C-012527
承法院令、銀主及業主命公開拍賣
茲定於2022年9月21日（星期三）
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

清水灣 小坑口106號 銀主拍賣 建2100呎 天台700呎 花園468呎 開1380萬 睇樓：15/9(四)5-6時 16/9(五)5-6時 19/9(一)5-6時 9833 1884 鄭洽 9291 3917 馬洽 物業編號：22092114

元朗 溱林 第10座2字樓A單位連地庫236號車位 銀主拍賣 實1196呎 開1000萬 睇樓：16/9(五)5-6時 17/9(六)3-4時 19/9(一)5-6時 9092 0099 吳洽 9866 6104 陳洽 物業編號：22092102

青龍頭 浪翠園 第4期第12座8字樓A單位 法院令，不提供樓契 實450呎 建574呎 開405萬 睇樓：17/9(六)4時半-5時半 20/9(二)5-6時 9138 6079 劉洽 6117 1413 黃洽 物業編號：22092101

上水 上水中心 第4座19字樓4A單位 銀主拍賣 實532呎 開640萬 睇樓：15/9(四)5-6時 20/9(二)5-6時 9092 0099 吳洽 物業編號：22092109

牛池灣 瓊軒苑 4字樓3號單位 銀主拍賣，只限綠表 實401呎 綠表開278萬 睇樓：17/9(六)3-4時 20/9(二)5-6時 9092 0099 吳洽 物業編號：22092112

黃大仙 竹園北邨 (第9座)柏園樓20字樓02號單位 銀主拍賣 實443呎 綠表開198萬 睇樓：15/9(四)5-6時 19/9(一)5-6時 9092 0099 吳洽 物業編號：22092111

葵涌 荔欣苑 A座荔影閣34字樓6號單位 銀主拍賣，只限綠表 實428呎 綠表開298萬 睇樓：17/9(六)2-3時 19/9(一)5-6時 9138 6079 劉洽 物業編號：22092113

元朗 石埗村 建2070呎 開1488萬 睇樓：17/9(六)4-5時 19/9(一)5-6時 5177 8750 李洽 物業編號：22092103

北角 柏蔚山 第3座8字樓A單位 實655呎 開1280萬 睇樓：16/9(五)5-6時 17/9(六)2-3時 9374 4386 任洽 物業編號：22092110

C S GROUP 銀主及法院令筍盤 內有更多拍賣推介及影片

賣樓點只一個方法
不再守株待兔
主動出擊/獨立宣傳
吸納更多區外買家
賣得更快更好
查詢：2581 9366

招聘 物業拍賣代理
無需經驗・專業培訓
放銀行假・薪高佣厚
9092 0099吳洽 / 9833 1884鄭洽

沙田 下徑口村84號 2字樓連天台 租期至31-12-2023，租金$14000 建700呎 天台700呎 開645萬 睇樓：15/9(四)5-6時 16/9(五)2-3時 物業編號：22092107 5177 8750 李洽

黃大仙 翠竹花園 第12座地下C單位 租期至31-7-2024，租金$15200 實606呎 開510萬 睇樓：17/9(六)4時半-5時半 19/9(一)5-6時 物業編號：22092108 9374 4386 任洽

元朗 八鄉水澗石8A號 1字樓連露台 光薈直人 實650呎 開340萬 睇樓：20/9(二)5-6時 物業編號：22092115 9374 4386 任洽

屯門 南豐工業城中央大樓 3字樓301H及3011舖位 建928呎（未核實）開195萬 睇樓：16/9(五)5-6時 19/9(一)2-3時 物業編號：22092106 5177 8750 李洽

深水埗 元州街54A號 8字樓（唐9樓）建483呎 開180萬 睇樓：17/9(六)1-2時 物業編號：22092105 5177 8750 李洽

沙田 富騰工業中心 I Planet 地下2號單位之52號單位連可企人自建閣樓 建172呎（未核實）開130萬 物業編號：22092104 9374 4386 任洽

大圍 壹號雲頂 停車場2字樓P2119號車位 開100萬 物業編號：22092116 9291 3917 馬洽

大圍 壹號雲頂 停車場2字樓P2043A號車位 開100萬 物業編號：22092117 9291 3917 馬洽

（除拍賣前收回及售出外）＊以上所有資料只供參考，並不擔保其正確無誤＊

忠誠招聘講座
流程：
公司 歷史及成就
有關拍賣行運作
如何協助你成為最高營業額銷售員
(提供員工專業培訓)
日期/時間 2022年9月22日 下午5時正
講座 免費
報名/查詢：9430-7655周洽
地址：香港中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

注意事項
所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣員落鎚後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築，加建或改建、亦不保證物業之興建符合建築物條例，買家不得對物業之違例建築、加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。
物業次序或有所調動，請各界人士預早到場。