

樓市淡風兼供應多 啟德盤議價空間擴至10%

天寰三房劈27%沽 持五年輸249萬

止蝕離場

樓價跌勢加快，發展商變陣以低價策略推盤，未來潛在供應約1萬伙的啟德發展區，有業主為免與一手盤直接競爭，不惜提早止蝕離場，物業為天寰一個三房單位，累計劈價達8萬元，以130萬元易手，實用呎價不足2萬元，原業主持貨5年連雜費虧蝕近60萬元。代理指，目前啟德二手放盤達300伙，議價空間已擴大至一成，個別業主更屬蝕讓價放賣。

大公報記者 林惠芳

啟德區二手蝕讓放盤

| 單位 | 實用面積(方呎) | 放盤價(萬元) | 買入價(萬元) | 放盤價較買入價差幅 |
|----------------------|----------|---------|---------|-----------|
| OASIS KAI TAK 1座中層F室 | 752 | 1900 | 1999.5 | -5.0% |
| OASIS KAI TAK 1座中層C室 | 295 | 785 | 812.7 | -3.4% |
| 天寰3座高層K室 | 233 | 510 | 559.95 | -8.9% |

大公報製表

◀天寰三房單位剛以1310萬元蝕賣，比銀行估價低兩成。

▶OASIS KAI TAK二手放盤約70伙，其中2伙以蝕讓價放賣。

利嘉閣地產事務經理林晉豪表示，啟德天寰本月首宗二手成交即屬蝕讓個案，單位是1座高層E室，實用面積661方呎，三房套連儲物室間隔，望開揚城市景，原業主叫價1798萬元，因市況下調價格，最終累減488萬元或27%，以1310萬元成交，實用呎價19818元，比銀行估價1650萬元低340萬元或20.6%。

據了解，原業主於2017年以1489.8萬元向發展商買入上址自住，因為急於套現，遂大幅減價求售，持貨至今5年賣出，賬面虧損179.8萬元或12%，連雜費料共蝕約249萬元。

OASIS兩單位蝕讓價放盤

美聯物業首席高級營業經理黃家樂認為，本港銀行月內加息機會極高，疊加經濟放緩等利淡因素，令業主沽貨的意欲提升，目前啟德區有5個屋苑提供二手供應，涉及放盤量達400伙，單位分

布於OASIS KAI TAK、啟德1號、天寰、龍譽及嘉匯，現時小業主議價空間約5%至10%，比今年初約3%至5%明顯擴大。

黃家樂透露，OASIS KAI TAK的二手放盤量較多，有約70伙，其中2伙以蝕讓價放賣，包括第1座中層F室，實用面積752方呎，業主4年前以1999.5萬元向發展商購入，現以1900萬元蝕放，較入價低99.5萬元或約5%；另同座中層C室，實用面積295方呎，叫價785萬元，較4年前一手買入價低27.7萬元或3.4%。

他續表示，天寰亦有二手盤蝕放，為3座高層K室，實用面積233方呎，業主2017年一手買入價559.95萬元，現以510萬元放盤，較買入價低49.95萬元或8.9%。

其他地區方面，入伙約7年的何文田傲名現損手，消息指，該廈中層C室，實用面積561方呎，以1450萬元賣出，實用呎價25847元，原業主

2014年斥1537.97萬向發展商買入，持貨8年賬面貶值87.97萬元或5.7%，連雜費料蝕約160萬元。

新界傳統屋苑連錄損手

蝕讓潮蔓延至傳統屋苑，代理透露，粉嶺率晴閣6座高層A室，實用面積384方呎，以520萬元蝕讓價易手，原業主2018年以532萬元買入，4年賬面貶值12萬元，連運費估計損失約38萬元。

香港置業首席分區董事劉浩勳指出，將軍澳慧安園2座低層C室三房戶，實用面積502方呎，成交價608萬元，原業主2017年以595萬買入，持貨5年半賬面僅賺13萬元，料蝕使費逾16萬元。

中原地產分區營業經理吳嘉權表示，火炭銀禧花園2座中層C室，實用面積510方呎，兩房間隔，開價698萬元，議價至653萬元易手，實用呎價12804元。原業主2017年以657萬元購入，持貨約5年賬面蝕4萬元，連運費料損失約40萬元。

盈翠車位賣210萬

造價返五年前

身價回落

樓價持續下跌，車位身價亦隨大市回落，青衣盈翠半島最新車位造價跌至210萬元，回到2017年水平，較高位下挫逾30%。

中原地產資深分區營業經理蔡偉明表示，盈翠半島本月錄得3宗車位買賣，包括4樓停車場單號車位，早於2016年已推出市場放售，最初叫價380萬元，今年6月減至245萬元，日前終獲買家以210萬元承接，原業主於2000年以45萬元一手價購入，持貨至今22年，賬面獲利165萬元或3.7倍。

另外，同層一個雙號車位，去年9月放盤價260萬元，今年6月降至238萬元，本月再減至218萬元，最後以215萬元獲投資者承接，按屋苑車位市值月租約4500元計，料買家可享2.5厘租金回報。據悉，上手業主同樣於2000年以45萬元一手購入。

蔡偉明續表示，盈翠半島車位2018年高峰造價高見323萬元，近期成交價相比高位回落逾30%，造價返回2017年水平。

蔡伯能拆售碧瑤灣190個車位

另外，部分炒家加快車位拆售步伐。市場消息指出，資深投資者蔡伯能新近推出薄扶林碧瑤灣約190個車位拆售，其中上碧瑤佔約150個，每個售價110萬元起，倘買入售價每個128萬元的指定車位，更享買二送一優惠，即平均價約85萬元；至於下碧瑤車位共約40個，每個售價139萬元起，是次拆售首10名買家享首年租金回報4厘優惠。

市傳項目昨日拆售即錄至少兩組大手客入市，最大手買家一口氣掃入19個車位。

滙景三房失守800萬關 一個月貶值15%

跌勢加劇

大型屋苑樓價跌勢加快，藍田港鐵站上蓋滙景花園有三房單位劈穿800萬元，僅以790萬元易手，比同類單位1個月前造價急跌15%。

世紀21聯誠董事謝寶昭表示，滙景花園14座低層B室，實用面積612方呎，三房間隔，望內園景，原業主9月初叫價900萬元，最終累減110萬元，失守800萬元大關，以790萬元易手，實用呎價低見12908元，比估價低約14%。他稱，同座同層C室單位，上月以931.8萬元成交，相隔1個月，今次易手單位樓價大跌15.2%。

美林物業高級客戶經理林小燕稱，二手屋苑減幅擴大，吸引用家入市，滙景花園於過去周末連錄兩宗三房單位成交，除上述單位外，另一宗

是9座高層A室，實用面積614方呎，成交價860萬元，實用呎價14007元，原業主於2009年以388萬元購入，持貨13年賬面獲利472萬元。

中原地產高級分行經理王文彬透露，東涌業主減價幅度愈見擴大，映灣園8座中層E室，實用面積543方呎，兩房間隔，半年累減116.1萬元，以633.9萬元沽出，實用呎價11674元。屋苑本月錄兩宗山景兩房成交，月初一宗造價640萬元，今次成交價進一步跌至633.9萬元，相比7月同類成交價800萬元，本月造價回落約160萬元或20%。

駿景園廿日減192萬易手

美聯物業區域經理周淑萍指出，火炭駿景園優質戶亦劈價逾百萬，單位為5座高層E室，實用

面積1370方呎，向東南，望馬場景，開價2190萬元，短短20日內累減192萬元，最終獲買家以1998萬元承接，實用呎價14584元，比同類早前造價低約百萬元。

▲藍田滙景花園三房單位以790萬售出，造價重返5年前水平。

牛池灣村財團倡撥地 建500伙私宅

【大公報訊】特區政府提出收回市區3個寮屋區土地作公營房屋發展，鑑油塘茶果嶺村業權人有反建議後，持有牛池灣村部分土地的財團，也提出改良發展方案，在不影響公營房屋供應下，撥出土地建私樓，提供約500個單位。

特區政府計劃在收回牛池灣村土地之後，興建3幢公營房屋，提供約2700個單位。東九龍地產發展有限公司指出，該公司一直欲跟村民合作，重建該村，以改善居住環境。基於要更善用土地原則，政府可考慮放寬重建範圍建築物的高度限制，並將由該公司持有業權的土地，留作私人住宅發展。

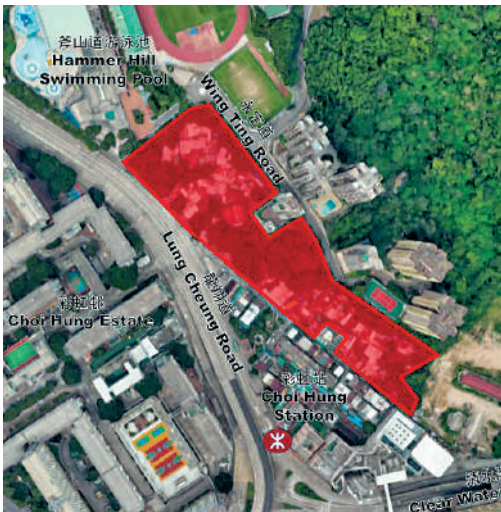
公屋寬高限 維持2700伙

根據其改良方案，特區政府可將其中兩幢公營房屋的高度，由主水平基準之上115米及130米，增至148米及166.9米，即各約增9層及10層高，並在改良建築布局後，仍然可提供約2700個單位，可建樓面約135.6萬方呎及平均單位面積約

502方呎維持不變。至於原擬建於範圍東南方的公屋大廈，該公司持有不少土地業權，政府應容許作私人住宅發展，並且同樣放寬高限，以便興建1幢約27層高的私人住宅大廈，提供約500個單位，平均單位面積約513方呎，可建樓面約26.7萬方呎。

此外，新方案除增加住宅樓面及單位外，其商業零售樓面也由原先約26.91萬方呎，增至32.04萬方呎；而政府及社區設施樓面也增近5000方呎，至約12.65萬方呎。改良方案也不會影響原定的落成期限，依然維持於2031至2032年間完成重建。

除牛池灣村外，特區政府同時提出收回茶果嶺村及竹園聯合村土地，作公營房屋發展，其中茶果嶺村雖然年前有茶果嶺鄉民聯誼會夥發展商向城規會提出發展方案，擬建6幢29至41層高住宅大廈，總樓面約220多萬方呎，提供約4660個公營房屋單位及324個私人住宅單位。不過，有關申請遭城規會拒批。



▲特區政府計劃收回牛池灣村土地之後，興建3幢公營房屋。

| 牛池灣村重建方案 | | |
|------------------|----------|---------------------|
| 項目 | 政府方案 | 建議方案 |
| 淨房屋佔地（方呎） | 18.08萬 | 21.50萬 |
| 住宅樓面（方呎） | 135.63萬 | 161.28萬 |
| 非住宅樓面（方呎） | 26.91萬 | 32.04萬 |
| 政府社區設施（方呎） | 12.15萬 | 12.65萬 |
| 高度限制（主水平基準之上）（米） | 115至130 | 119.6至166.9 |
| 擬建單位量 | 公營屋2700伙 | 公營屋2700伙 私人樓500伙 |
| 容納人口 | 7290 | 8640 |
| 平均單位面積（方呎） | 502 | 502及513 |

大公報製表

One Innovale加推50伙 貴首批2.6%

【大公報訊】恒基地產（00012）雖未落實粉嶺One Innovale第2期的銷售時間，但昨日再公布該盤第3批共50個單位的售價，部分實際加價達2.6%。

One Innovale第2期料本周末首輪公開發售，恒地繼前日公布第2批單位售價後，昨日再公布新一批共50伙的價單，由441萬至745.4萬元，折實價約410.13萬至693.22萬元，折實呎價約13458至17996元，平均呎價14783元，較第2批略高1.16%；較首批則高約2.67%。

部分單位加價明顯，如今批的C座16樓1室，實用面積438方呎，定價為741.1萬元，較首批21樓同室單位的735萬元，相差5層，卻要高6.1萬元。另C座16樓2室的定價為520.2萬元，較次批

豐泰放售荃灣工廈地盤 估值3.3億

【大公報訊】近年工廈市道雖表現不俗，但有基金仍放售地盤。豐泰地產持有的荃灣灰窰角街46至48號工廈地盤，現以現狀及交吉形式放售，物業估值約3.3億元。

批建21層高新型工廈

中原工商舖高級分區營業董事林子健表示，灰窰角街46至48號工廈地盤面積約6382方呎，現為露天停車場，業主於2020年9月獲屋宇署批出一份建築圖則，可興建1幢樓高21層及2層地庫的新型工廈，可建樓面約72755方呎。他指，地盤周邊現時也有多個工廈項目發展，包括灰窰角街18至32號將興建連2層地庫之22層高工廈、馬角街14至18號地皮會建連2層地庫的23層高工廈；而荃灣市地段428號地皮，亦將興建3層地庫之18層高數據中心，可見周邊極具工商投資價值。

資料顯示，豐泰地產於2019年中斥2.5億元購

19樓同室高8000元。

恒地已公布One Innovale第2期共193伙的價單，暫錄約1800張認購登記。業界估計，發展商最快今日公布銷售詳情。而滙豐銀行將為該盤買家提供首年定息按揭計劃，首年息率為2.75%。

Wetland 3期暫超額10倍

至於搶先於本周四賣樓的新鴻基地產（00016）旗下天水圍Wetland Seasons Bay第3期，安排銷售的80個單位暫錄約900張認購登記，超額約10倍。

新地代理總經理胡致遠認為，買樓是長線投資，加息屬短期波動，今次該盤也有為買家提供首兩年定息按揭計劃。



▲荃灣灰窰角街46至48號工廈地盤現為停車場。