

二手積弱 白石角本月8宗全損手

雲滙持貨3年輸243萬 海日灣3單明賺實蝕

止蝕離場

數年前以高溢價發售的新盤，在樓市跌浪中身價「縮水」，部分業主趁額外印花稅（SSD）鬆綁，馬上沽樓止蝕離場，導致該批屋苑蝕讓比例急增，例如近年不少新樓落成的大埔白石角，本月暫錄8宗二手買賣，多達5宗賬面錄得虧損，餘下3宗亦要蝕使費賣樓，意味區內本月成交損手比例達100%。

大公報記者 林惠芳



大埔白石角本月已知損手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	賬面升跌 (萬元)	連使費蝕 (約萬元)	買入年份
雲滙3座低層A1室	822	1190	1370	-180	243	2019
雲滙6座低層B2室	646	888	1014.8	-126.8	170	2019
雲滙2座高層B5室	457	783	901.6	-118.6	160	2019
海日灣II第10座高層D室	397	650	660.8	-10.8	42	2019
海日灣II第10座高層N室	308	526	533.6	-7.6	29	2019
海日灣II第10座高層N室	308	535	521.8	+13.2	8	2019
海日灣II第6座高層B室	243	423	418.7	+4.3	11	2019
海日灣II第6座高層C室	243	423	412.4	+10.6	4	2019

大公報記者整理

◀大埔白石角雲滙本月3宗二手成交均屬蝕讓。

中原地產新界東豪宅白石角分行經理曾嘉匯表示，大埔白石角雲滙剛錄本月第3宗二手成交，單位是3座低層A1室，實用面積822方呎，採3房套間隔，早前以1250萬元蝕放，最終累減60萬以1190萬元沽出，實用呎價14477元。資料顯示，原業主2019年3月斥1370萬元向發展商買入，持貨約3年半，賬面貶值180萬元或13.1%，連雜費估計損失約243萬元。

美聯物業營業經理蔡潔雯表示，大埔白石角本月暫錄8宗二手買賣，其中雲滙佔3宗，全數成交價賬面錄得虧損，蝕幅較大為2座高層B5室2房戶，實用面積457方呎，以783萬元易手，較2019年一手購入價貶值118.6萬或13.2%，連使費估計虧損約160萬元。她續指，大埔白石角海日灣II本月暫錄5宗二手買賣，其中2宗以蝕讓價賣出，賬面蝕幅分別1.4%及1.6%；其餘3宗則屬明賺實蝕。

龍譽高層3年蝕16%

啟德新晉私樓龍譽亦錄大幅蝕讓，消息指，1A座高層E室，實用面積350方呎，減至807萬元賣出，實呎23057元，原業主於2019年斥963.04

萬一手買入，賬面勁蝕156.04萬，蝕幅16.2%。

另邊廂，中原地產高級分區營業董事柯勇表示，將軍澳都會駅3座中層F室，實用面積679方呎，以925萬元易手，實用呎價僅13623元。據悉，原業主2018年4月以961萬元購入，持貨4年半，賬面蝕讓36萬元，連使費料蝕約90萬元。

君頤峰低估值逾百萬沽

二手屋苑頻錄低價成交，美聯物業高級營業經理徐艷月透露，君頤峰2座中層D室3房套單位，實用面積842方呎，成交價1750萬元，實呎20784元。據悉，大型銀行對上址估價為1864萬元，成交價低出114萬。不過，原業主於2014年斥1330萬元入市，賬面獲利420萬或32%。

美聯物業區域經理周淑萍表示，火炭駿景園9座中高層D室，實用面積1039方呎，採3房套設計，擁開揚山景，降價150萬元以1068萬元沽出，實用呎價10279元，較市價低11%，據悉同層有事故單位。

香港置業首席分區董事劉浩勳說，將軍澳LP6第5座高層K室，實用307方呎，成交價540萬元，創屋苑二手樓價新低，原業主4年賺41萬。

旭禾苑未補價323萬易手 2年升值52%

【大公報訊】樓價下調，不少私樓業主損手離場之外，新居屋卻再次逆市大賺，房委會發售的火炭居屋旭禾苑，消息指剛錄首宗二手成交，一伙1房單位以323萬未補價易手，原業主持貨只有2年，賬面升值52%。

旭禾苑高層7室單位，實用面積294方呎，原則1房，附設露台，原業主上月於居二市場放盤，開價338萬，略減15萬即以323萬成交，實用呎價10986元，為屋苑首宗二手買賣。

據悉，原業主於2020年8月斥212.77萬向房委會一手買入上址，即使支付樓價10%的SSD稅款，料仍淨賺約超過70萬元。

尚格雲頓叔父4200萬沽西貢洋房

另外，鍾情投資西貢物業的影星尚格雲頓叔

父，最近賣出西貢竹洋路西沙小築F段單號屋，成交價4200萬元，持貨16年賬面勁賺逾2倍；今次為2個月間第2度沽貨，套現共約7350萬元。

世紀21奇豐營業董事廖振雄透露，西沙小築F段單號屋，實用面積2018方呎，連1023呎花園，物業連私人泳池，原業主開價5500萬元，累計減價1300萬，剛以4200萬元易手，實用呎價20813元，無論樓價或呎價均創屋苑近3年新高。

據了解，原業主為競存有限公司，公司董事包括VAN DAMME, ALEX，即為荷里活影星尚格雲頓的叔父，按其2006年以1328萬元買入價計算，持貨16年，賬面獲利2872萬元。資料顯示，尚格雲頓叔父上月中以3150萬元沽出西貢慶徑石一幢村屋，即2個月間連環沽貨，合共套現約7350萬元。

錦田新盤現樓單位曝光 下周開價

【大公報訊】暫於本月上演獨腳戲的新地（00016）元朗錦田北PARK YOHO Bologna，現樓單位昨日首度曝光，意味銷售駛入直路，鎖定下周初開價，預告首批會有吸引力。

PARK YOHO Bologna昨日安排傳媒預覽現樓示範單位，其中6樓C單位，實用面積609方呎，三房間隔，單位向南，客廳及所有房間均可享翠綠景致。

新地代理總經理陳漢麟稱，項目昨日率先向傳媒開放4個現樓單位，未來數天則安排地產代理預覽「熱身」，下週初公布售價，直言集團一向以市價開盤，



▲PARK YOHO Bologna現樓單位昨日首度曝光。

不過首批會以吸引價促銷，最快月內開售。

此外，萊蒙國際（03688）夥俊和發展的何文田128 WATERLOO，昨日以招標形式售出最後一伙池景平台特色戶，單位為3樓H室，實用面積

1258方呎，平台面積46方呎，連1個車位作價3300萬元，呎價26232元。

新世界（00017）旗下大圍站頂柏傲莊III，累錄263宗取消交易個案，新近再添2宗，包括第8B座10樓A室，以及1A座19樓E室，去年6月成交價1592萬及981.4萬元，2伙涉總值逾2573萬元。

嘉湖海逸酒店申改裝住宅 規劃署不反對

【大公報訊】飽受疫情摧殘的酒店及商舖大道，紛紛轉型自救。旗下多間酒店排隊改裝的長實（01113），其中天水圍嘉湖海逸酒店改裝為住宅的申請，城規會今日審理，據規劃署文件顯示，該署不反對申請，料闊關呼聲高。

資料顯示，上述地盤面積約30萬方呎，長實擬將現有的兩幢綜合大樓全幢改裝，提供1102伙住宅，總樓面約116.32萬方呎。長實早於2019年1月曾向城規會提出重建作住宅發展，住宅部分以5倍地積比發展，涉逾150萬方呎，非住宅部分以1.66倍發展，涉約49.86萬方呎樓面，擬建2幢

53層高綜合用途物業，提供約5000伙平均面積約300方呎單位。

除酒店正面受疫情衝擊外，零售業及商舖市道同當災。尖沙咀柏麗購物大道業主立案法團早前向城規會提出改劃申請，擬將整條柏麗購物大道地下及1樓改為「食肆」（自助餐廳、咖啡室及茶室）及「商店及服務行業」，計劃建議為「食肆」用途設置不超過50%總樓面面積的限制。

據規劃署的文件顯示，該署認為改劃能為該大道增添活力，並可作多元化發展，在土地運用上，沒有和周邊不相符，故不反對有關改劃。

銀主盤增至209伙 創近13年高

【大公報訊】環球經濟響警號，本港樓市持續受壓，銀主盤數量倍升。據中原地产統計，本港銀主盤滾存量已突破200伙，創近13年新高，直逼2008年金融海嘯水平，個別銀主開始減價去貨，減幅高見近3成。中原地产住宅部總裁陳永傑估算，明年銀主盤有機會升至400至600個，呼籲政府減辣救市。

中原地产指，截至昨天，全港銀主盤存量增至209伙，比9月198伙增加11伙，是2009年11月後首次升穿200伙水平，比去年同期112宗相比，按年升87%。今年首10個月，新增銀主盤數量215伙，超越去年全年209伙。

陳永傑指，由於每個物業由斷供到變成銀主盤，快則半年，慢則年計，若經濟持續惡化，來年銀主盤數量或倍增至400至600間，樓價每

跌1成，銀主盤勢「複式上」，籲政府盡快減辣救市。

目前銀主盤存量中，住宅物業佔176伙或84%，其餘為車位、工商舖及農地等。該批住宅銀主盤，佔7成為樓價1000萬元內的中小型上車盤，豪宅佔32間或18%。

據悉，近日有銀行一口氣推出14間銀主盤減價求售，減幅最高近3成，包括半山君珀複式單位，實用面積2392方呎，放盤已一段長時間，銀主開價1.554億元，最新叫價減至1.215億元，減幅22%。

銀主公屋減幅更高，黃大仙下邨龍裕樓中層戶，實用面積376方呎，自由市場及居二市場放盤，原價578萬及315萬元，現減至415萬及255萬元求售，減幅28%及19%。



St. Paul's College 聖保羅書院

FOUNDED 1851



學額：約100名男生

2023-2024年度 中一入學申請

報名日期 2022年11月5日(星期六) 至 12月5日(星期一)

歷史 由聖公會於1851年創辦，以基督樣式教育少年人

學校特色

- 自行收生，不受校網限制
- 全面中一新生適應措施
- 小班分組教學
- 加強兩文三語教學，增設日語及西班牙語學習
- 提供多元輔助課程實踐全人教育
- 高中除香港中學文憑試課程外，另設國際高考課程 (IAL)，出路多元
- 強大校友網絡，完善師友計劃

國際網絡 每年多個海外交流團，開拓視野

培育精英 傳統優厚，人才輩出，廣及社會各界

獎學金 以茲鼓勵成績優異或積極參與課外活動的學生

學費 每年\$41,400，設有寬鬆的「學費減免計劃」

中一入學申請報名方法：
網上報名



地址：香港般咸道69號 電話：(852) 2546-2241 傳真：(852) 2559-7075
電郵：admissions@spc.edu.hk 網址：www.spc.edu.hk