

本月二手蝕讓30宗 平均每日近4單

# 康城MALIBU三房輸200萬 屋苑最傷

## 止蝕套現

數年前以高溢價發售的新盤，在跌市下陸續有業主止蝕離場，日出康城新晉私樓MALIBU，有3房戶以1280萬元賣出，較原業主4年前一手工買人價貶值近200萬元，蝕幅逾13%，料為屋苑歷來最大宗損手成交；而踏入11月僅8日，二手市場至少已錄得30宗損手個案。

大公報記者 林惠芳

消息指，MALIBU第1A座中層B室，實用面積847方呎，採3房間隔，剛以1280萬元賣出，實呎15112元。資料顯示，原業主於2018年5月以1472.4萬元向發展商購入上址，持貨4年多轉售，賬面虧損192.4萬元，蝕幅超過13%，料為屋苑歷來最大宗損手成交。

同時，馬鞍山星漣海亦錄相關蝕讓。中原地產分行經理黃偉杰表示，星漣海1座中層E室4房單位，實用面積1238方呎，去年放盤叫價2050萬元，今年7月減至1900萬元，由於業主移民急讓，議價至1800萬元易手，實用呎價14540元。據悉，新買家入市自住，原業主於2017年以1892.5萬元一手購入單位，持貨逾5年，今次沽出單位賬面蝕92.5萬，連雜費料蝕182萬元。

### 辣稅鬆綁 明翹匯實蝕13萬

3年前開售的青衣明翹匯，本月陸續額外印花稅鬆綁，不少業主隨即沽貨套現，屋苑剛錄首宗損手成交。利嘉閣地產高級分區事務董事彭錦添表示，明翹匯2座高層F室，實用面積303方呎，採1房間隔，以512萬元易手，實呎16898元。據了解，原業主於2019年11月以504.7萬



▲日出康城MALIBU有3房單位業主賬蝕近200萬元沽樓。

元向發展商一手購入，持貨剛滿3年轉手，賬面只賺7.3萬元，若連使費計，估計實蝕約13萬元。

消息指，將軍澳清水灣半島2座高層A室，實用面積1041方呎，剛以1490萬元易手，實呎14313元。原業主於2019年7月斥1488萬元入市，賬面只賺2萬元，扣除雜費料實蝕約83萬元。

沙田上車盤價格跌勢持續，美聯物業助理營業董事陳國良表示，沙田市中心剛錄本月首宗成交，單位為沙田中心安寧大廈低層D室，實用面積301方呎，享史諾比開心世界及內園景，降價78萬元以442萬元成交，實呎14684元，較樓下低數層D室去年6月成交價545萬元，大幅下跌103萬或19%，造價重回2016年水平。

### 海悅花園540萬沽 3房賣2房價

二手居屋價格亦急挫，青衣海悅花園1座高層E室3房戶，實用面積590方呎，連地價售540萬元，實呎9153元，低市價最少200萬元，貼近屋苑2房單位造價。值得留意，海悅花園未補地價的3房單位，於2019年樓市高峰期以620萬元賣出，如今已補地價的同面積3房單位，售價比當年居二市場還要低一截。

## 最新低價及蝕讓成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
將軍澳日出康城MALIBU第1A座中層B室	847	1280	15112	原業主持貨4年，賬蝕逾192萬元，蝕幅逾13%
將軍澳清水灣半島2座高層A室	1041	1490	14313	原業主持貨3年，沽樓料蝕使費約83萬元
馬鞍山星漣海1座中層E室	1238	1800	14540	原業主持貨5年，賬蝕92.5萬元，連雜費料蝕182萬元
青衣明翹匯2座高層F室	303	512	16898	原業主持貨3年，沽樓料蝕使費13萬元
青衣海悅花園1座高層E室	590	540	9153	貼近屋苑2房單位造價
奧運站維港灣10座中層F室	457	740	16193	創屋苑近7年新低價
九龍灣德福花園K座低層8室	588	588	10000	同類單位7年最平
沙田中心安寧大廈低層D室	301	442	14684	比樓下低數層單位去年造價跌19%

大公報記者整理

## 維港灣2房740萬沽 造價重返7年前

【大公報訊】市區樓價時光倒流，向來抗跌力較強的奧運站私樓，亦失守多年心理關口，去年賣逾千萬的維港灣2房戶，最新造價跌至740萬元，創屋苑7年新低，比樓下單位上月成交價低近兩成。

去年樓市破頂潮期間，維港灣「入門版」2房戶造價曾逾1050萬元，惟美國聯儲局今年多次重手加息後，本港與供樓相關的1個月同業拆息（HIBOR）在下半年亦明顯上揚，樓市氣氛因此急轉直下，市區指標屋苑身價呈骨牌式下跌。

中原地產首席分區營業經理黃家全透露，維港灣剛錄一宗低價成交，單位為10座中層F室2房戶，實用面積457方呎，望內園景及開揚市景，減至740萬元成交，創苑近7年新低價，重返2015年水平，折合實用呎價16193元。

翻查成交資料，位於成交單位低3層的F室，上月以920萬元易手，短短1個月，今次樓層較高卻賣平180萬元或19.6%；而成交單位對落一層的F室，今年2月更以952萬元賣出，前後9個月，樓價差距已達212萬元，跌幅逾22%。據透露，今次成交的原業主早於1999年以298萬元購入上址，因移民急沽，雖然超低價賣樓，但賬面仍賺442萬元離場，賺幅約1.5倍。



▲九龍灣德福花園大兩房單位勢價至588萬元賣出。

### 德福花園5個月跌29%

九龍灣指標屋苑德福花園的大2房造價亦倒流至7年前。美聯物業助理區域經理黃遠基表示，有外區上車客趁平入市，剛承接德福花園K座低層8室，單位實用面積588方呎，屬「大兩房」間隔，開價820萬元，最終勢價至588萬元賣出，實用呎價僅1萬元，是重回7年前價位。

翻查資料，樓上高一層的8號室，今年6月造價仍高見825萬元，相隔約5個月，今次低一層已跌至588萬元，造價急回237萬元或約29%。不過，原業主早於1998年斥資263萬元入市，雖勢價沽樓，但賬面仍賺325萬元，賺幅約1.2倍。黃遠基補充，德福花園對上同類大2房單位低價成交為2015年7月錄得，為S座低層8室，以500萬元成交，實用呎價為9864元。

## 連方I周六賣30伙 收票僅超額5.7倍

【大公報訊】本港樓市已進入調整期，短期內難有利好消息，個別發展商也果斷落實賣樓時間。萬科香港昨日公布深水埗連方I首輪銷售安排，以登記抽籤方式，於周六（12日）公開發售30個單位。

萬科於上周五（4日）公布該盤首批50個單位的售價，平均折實呎價19188元，並即於上周末開始接受認購登記，據了解，至今暫只收逾200票。登記反應雖較慢熱，發展商也不願多糾纏，昨日落實首輪銷售安排，但只安排30個單位於周六公開發售，周五（11日）截止收票，每組買家可認購最多5個單位。

萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧表示，該30個單位中，開放式及1房單位各佔13及12個，2房單位有5個。單位折實價由416萬至782萬元，折實呎價約17454元至20868元。市場人士透露，該盤暫錄200多

票登記，以首輪30個銷售單位計，超額認購約5.7倍。萬科今次急速落實賣樓安排，相信是目前在樓市下跌周期中，有見置業人士入市信心開始轉弱，延長登記時間也無大效果，而且更會受其他發展商推盤狙擊。

### 湴埗料今日公布銷售安排

上周末除萬科公布該盤售價外，恒地（00012）也公布紅磡必嘉坊，迎匯首批56個單位的售價，折實價由458.82萬至1125.52萬元，平均折實呎價21238元。恒地也於上周末開始接受認購登記，據知所收數量至今還未達300票，因此，恒

地未曾落實首輪賣樓時間。而由華潤置地夥保利置業發展的璟環，於上周末開放示範單位予公眾參觀，最快今日公布銷售安排。

至於每月皆有新盤推售的新地（00016），已就大埔優景里樓盤第2A期University Hill展開軟銷攻勢，並計劃本月內會推盤，該期共有607個單位，2房單位過半。而由信置（00083）等發展的元朗屯馬綫錦上路站旁的柏麗III，早在9月份已獲批預售，據知發展商正靜候佳音，隨時突擊推售，該盤有680個單位。

### 緹山3房戶 7308萬成交

此外，嘉里建設（00683）昨日以招標方式售出石硤尾緹山第2座2樓A室3房單位連1個車位，單位實用面積為1760方呎，成交價7308.84萬元成交，呎價41528元。該盤已累售39個單位，套現逾63億元，平均成交呎價約6萬元。另信置昨也以招標方式售出馬鞍山SILVER SANDS第2座7樓B室4房單位，單位實用面積1249方呎，成交價3050萬元，呎價24420元；該盤已累售120個單位，套現逾14億。

另由協成行發展的何文田芳菲，現為A室兩房單位買家，代繳最多達成交價3.75%的印花稅補貼，即變相減價。另該公司也推出11個22至28樓單位連全新家電招租，全包意向呎租約55元。

## 新地元朗地被收回 供房協建720伙

【大公報訊】去年被政府引例收回的元朗YOHO Midtown毗鄰土地，已交由房屋協會以興建資助出售房屋，房協現向城規會申請，將此地興建1幢約40層高住宅大廈，提供720個單位。

該幅被收回土地，位於元龍街與攸田東路交界用地，原屬新地（00016）YOHO Midtown發展藍圖中的第3期發展，不過，由於該幅地皮除新地持有若干地段外，部分是屬新界原居民的祖堂地，新地一直未能成功購入，而無法展開。政府為增加公營房屋供應的土地，去年向私人土地埋手，引用《收回土地條例》收回新界3幅私人土地，上述土地便是其中之一。

該地佔地約5.66萬方呎，房協現擬以總地積比率6.96倍發展，興建1幢住宅大廈附連社區設施。其中36層住宅，提供720個單位，可建樓面約36.8萬方呎；另應社會福利署要求，有兩層會提供1間設32個宿位的輕度弱智兒童之家，及一間地區長者社區中心，可建樓面約2.58萬方呎。又為紓緩公眾泊車位不足，項目兩層地庫內，除為大廈住戶提供85個私家車位及56個單車車位外，還為公眾提供70個私家車泊車位及64個單位車位。項目預計可於2028年落成。

新地的YOHO Midtown發展項目，其中第一期8幢住宅連商場早於2010年落成入伙，共有1890個住宅單位。第2期原擬建的酒店及住宅大廈各1幢，至今仍未落實發展時間。

### 十八鄉地皮將建公營屋涉920伙

此外，政府另一幅引例收回的元朗地皮，位於十八鄉路近龍田村，總地盤面積約7.53萬方呎，另一大型發展商新世界（00017）也持有若干地段的業權，惜同樣面對祖堂地問題，而未能展開其住宅發展大計。該地現已由房委會以興建兩幢逾30層高公營房屋，總可建樓面約51.24萬方呎，提供920個公屋單位，預計可容2500人居住，預計2028年落成。



▲政府引例收回的元朗YOHO Midtown毗鄰土地，房協計劃在該地興建住宅大廈。

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 珍姐泰國菜館

Notice is hereby given that LAM, LAP TING of SHOP 34-35 OF UNIT 1, LEVEL 5, SCENEWAY PLAZA, 8 SCENEWAY ROAD, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 珍姐泰國菜館 situated at SHOP 34-35 OF UNIT 1, LEVEL 5, SCENEWAY PLAZA, 8 SCENEWAY ROAD, KOWLOON. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F., Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 9 November, 2022

### 申請酒牌續期公告 珍姐泰國菜館

現特通告：林立婷其地址為九龍滙景道8號匯景商場5樓1號單位34及35號舖，現向酒牌局申請位於九龍滙景道8號匯景商場5樓1號單位34及35號舖珍姐泰國菜館的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告刊登之日起十四天內，將已簽署及申明理由之反對書，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月9日



▲萬科香港執行董事兼副總經理周銘禧（右）及萬科香港市場營銷與客戶關係部副總裁劉淑貞（左）宣布連方I將於周六首度開售。

承貨主令

## 公開投標

公司結業，大批白報紙（新聞紙）、粉紙及書紙存貨公開投標發售，品牌包括：UPM、Burgo及Kruger等共約550噸，歡迎致電查詢及預約看貨。

看貨日期：11月10日（星期四）  
看貨地址：新界將軍澳工業村駿光街3號  
截標時間：11月15日（星期二）正午12時  
預約看貨：Tel 或 Whatsapp 63770006

**Hilco Global** Greater China LTD  
Tel: 2893 8266 Fax: 2893 8277

證券代碼：000570 證券簡稱：蘇常業A 公告編號：2022-061  
000570 蘇常業B

### 常柴股份有限公司 關於延長常州協同創新股權投資合夥企業（有限合夥）經營期限的進展公告

本公司及董事會全體成員保證信息披露的內容真實、準確、完整，沒有虛假記載、误导性陈述或重大遗漏。

一、基本情况  
常柴股份有限公司（以下簡稱「公司」或「常柴」）於2022年10月17日召開了董事會2022年第六次臨時會議並審議通過了《關於擬延長常州協同創新股權投資合夥企業（有限合夥）經營期限的議案》，擬將公司發起設立的常州協同創新股權投資合夥企業（有限合夥）（以下簡稱「常州協同」）的經營期限延長兩年。至2024年10月17日。並經該公司董事長史光堯先生與相關方簽署《合夥協議》。具體內容參見公司於2022年10月18日披露的《關於擬延長常州協同創新股權投資合夥企業（有限合夥）經營期限的公告》（公告編號：2022-058）。

常州協同各合夥人於2022年10月17日完成了《合夥協議》的簽署，並於近日完成了工商變更手續，取得了新的營業執照。

二、常州協同完成變更登記後的營業執照基本信息  
名稱：常州協同創新股權投資合夥企業（有限合夥）  
類型：社會信用合夥企業  
統一社會信用代碼：91320413MA1T4LDC51  
執行事務合夥人：協同創新基金管理有限公司  
住所：常州市金壇區明湖路399號  
成立日期：2017年10月18日  
經營範圍：股權投資、投資諮詢（不得從事金融、類金融業務，依法需取得許可和備案的除外）。（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

三、備查文件  
1、《常州協同創新股權投資合夥企業（有限合夥）合夥協議》；  
2、《常州協同創新股權投資合夥企業（有限合夥）營業執照》。

常柴股份有限公司 董事會  
2022年11月9日