

藍籌屋苑跌勢加劇 造價回到7年前

康怡三房賣680萬 一周貶值百萬

樓價尋底

按揭息口上揚，樓價愈跌愈深，被喻為「中產屋苑」的藍籌盤鯉魚涌康怡花園，三房單位失守700萬元大關，成交價僅680萬元，比同類上周造價急回逾300萬元，造價更時光倒流至2015年。樓價跌勢加劇，個別業主擴大議價空間「斬纜」，紅磡海逸豪園三房海景單位最新以1650萬元易手，原業主持貨兩年賬面蝕17%，連額外印花稅等支料虧損逾600萬元。

大公報記者 林惠芳

康怡花園實用面積596方呎三房單位，在樓市高峰期曾搶至逾千萬元，惟隨着市況調整，三房單位已跌至兩房價。中原地產首席分區經理楊文傑稱，康怡花園D座低層8室，實用面積596方呎，望會所方向，原業主叫價750萬元，最終減至680萬元易手，實用呎價11409元，比新界西私樓還要低一截。由於單位屬遺產物業，故成交價較平，今次造價料重回2015年水平。雖然低價沽售，但原業主早於1986年以56.3萬元買入單位，單位36年升值超過11倍。

翻查資料，成交單位高2層的8室，於今年4月以850萬元賣出，相隔約半年，是次造價大跌170萬元或20%。

康怡花園11月暫錄得4宗成交，其中3宗同屬實用面積596方呎三房戶，造價拾級向下，繼E座低層12室本月6日以788萬元易手後，G座極低層5室於上周五以718萬元賣出；而最新同類造價已跌穿700萬元，落至680萬元水平，短短一周差價達108萬元。

海逸豪園連辣稅蝕600萬

樓價跌勢未止，買家觀望，急於沽樓的業主擴大議價空間。消息指，海逸豪園22座高層A室，實用面積787方呎，三房套間隔，附百萬元裝修，享海景，屬優質物業，原業主開價1800萬元，一減再減終以1650萬元成交，實用呎價20966元。據悉，原業主於2020年2月斥1980萬元入市，雖然尚有3個月便持貨滿3年，惟原業主等不及額外印花稅「鬆綁」已沽出，賬面損失330萬元，連同樓價10%的辣稅及釐印費等支出，估計實際虧損逾600萬元。

另外，二手蝕讓潮擴大，向來不乏



▲康怡花園680萬沽出的三房單位，內籠保養不俗。

收租客追捧的銅鑼灣樓盤也錄大額損手個案。中原地产事務經理林忠煜表示，銅鑼灣灣景樓C座中層3室，實用面積635方呎，兩房套間隔，望中央圖書館景，以705萬元連租約易手，實用呎價僅11102元。買家為投資客，按單位現時月租2.2萬元計算，租金回報約3.7厘。據悉，原業主於2018年6月以880萬元買入單位，持貨4年賬面貶值175萬元或近20%，連雜費料實蝕逾220萬元。

其次，西環海昇大廈1座低層B室，實用面積327方呎，消息指以520萬元易手，原業主持貨4年賬面損失80萬元，蝕幅超過13%。

二手居屋續蝕錄讓成交，中原地产高級資深分區營業經理黃惠霞表示，荔枝角清麗苑E座中層8室，實用面積411方呎，今年中以510萬元放盤，減至375萬元連地價沽出，實用呎價9124元，原業主於2015年10月份斥428.8萬元購入，持貨7年賬面蝕53.8萬元或12.5%。

康怡花園今年造價拾級向下

單位	實用面積 (方呎)	間隔	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	成交日期
D座低層8室	596	三房	680	11409	11月13日
G座極低層5室	596	三房	718	12047	11月11日
E座低層12室	596	三房	788	13221	11月6日
D座低層6室	509	兩房	685	13458	9月
D座中層5室	596	三房	815	13674	9月
B座極高層10室	497	兩房	868	17465	6月
A座中層10室	497	兩房	790	15895	2月

大公報製表

利嘉閣已減400人 擬削15%分行

節流措施

樓市交投呆滯，地產代理收入大減，繼中原集團創辦人施永青指有意削減分行後，系內利嘉閣地產亦逐步縮減人手及分行，公司總裁廖偉強說，利嘉閣今年已透過自然流失，減少400名員工；分行數量目前約200間，有意減少約10%至15%分行。

廖偉強表示，利嘉閣年內以自然流失方式減少約400人，總員工由約2660人降至約2260人，減幅約15%。目前約有200間分行，隨着租約期滿，會陸續優化分行數目，租金成本高的分行一定不會續租，會考慮保留租金減幅達一半的分行，雖然個人看好明年下半年樓市，惟在僧多粥少下，他預計公司分行數目將削減10%至15%。

廖偉強預計，今年一手及二手住宅交投量均按年下跌35%，工商舖成交

量減少約三成，全年整體樓價回落約15%，對比去年8月高位累挫達18%，但相信明年首季美國息口見頂，環球局勢或明朗化，明年下半年樓價有機會反彈5%至8%。

中原集團創辦人施永青早前曾向旗下員工透露，希望只保留中原在港約一半分行，以目前中原在港約470間分行計，意味有機會減少逾200間。

其他地產代理方面，美聯物業自今年8月起透過自然流失減少約500人，佔員工總數約一成。

香港置業營運總監及九龍區董事馬泰陽表示，港置一向採取審慎擴充策略，目前有約1000人，年初至今每月自然流失約5%人手，與年初逾1200人比較，累減逾15%；目前港置有近100間分行及銷售據點，較高峰期逾百間減少約一成。

贈社企現金券吸醫護買家

面對樓市冷鋒，代理積極出招開拓客源。利嘉閣地產推出「醫護置業慈善獎賞」計劃，該行主席施慧勤表示，即日起至2023年6月30日，醫護人員或其直系親屬經利嘉閣地產購買本港一手或二手住宅物業，完成登記手續後可獲1000元的社企現金消費禮券，同時，利嘉閣慈善基金將每宗合資格成交，向參加者所選定的社福機構捐出2000元，以支持他們的慈善工作和發展。



▲利嘉閣地產施慧勤（左）表示，「醫護置業慈善獎賞」計劃共邀請了8間社企和社福機構合作。右為廖偉強。

迎匯周五首輪推23伙 暫超購10倍

新盤動向

恒基地產（00012）紅磡必嘉坊，迎匯已接受認購登記約10日，終落實本周五首輪公開發售23個單位，目前暫錄認購登記約250張，超額認購近10倍。恒地於月初公布必嘉坊，迎匯首批

56伙的價單後，即接受認購登記，惜市場反應冷淡，最後首輪只推23伙，開放式至兩房間隔，折實價約458.82萬至1125.54萬元，折實呎價約20264至21897元，大手客最多買4伙。

此外，華懋以招標方式售出西半山大學閣1座8樓A室三房單位，實用面積

1584方呎，連1個車位，成交價7300萬元，實用呎價約4.6萬元。買家選擇長逾一年成交。

另華潤置地（海外）與保利置業（00119）昨日起以招標方式出售啟德濠璟118個單位，據知最少售出6伙。本月一手市場暫只僅錄逾130宗成交。

弼街工廈改建商用 補價547萬

【大公報訊】由新鴻基地產（00016）持有的旺角弼街蚊型工廈，落實改建為商業用途，以經營餐飲業務，涉及補地價僅547萬元。

該工廈名為九龍企業有限公司大廈，1976年落成，樓高5層，原為一幢針織及生產工廠，工業式微後，約於上世紀九十年代末一直空置。土地用途及後雖經城規會更改為住宅（戊類），惜地皮太細兼狹長，難以在符合現有建築及消防條例下獨立發展。

新地便計劃將此工廈改為商業用途，並終在前年獲城規會通過，將其全幢改裝，作零售餐飲業務之用。

該工廈地盤面積約2824方呎，建築樓面約12943方呎，新地月前跟政府達成修改契約及補地價協議，涉資547萬元，即每呎樓面補價只約423元。

偉業街工廈招租 每呎14元起

此外，中原工商舖高級區域營業董事盧偉德表示，由德士活集團持有的觀塘偉業街161號活化工廈物業，樓高23層，總樓面約12.2萬方呎，現全幢推出招租，呎租由14元起。該物業地下至6樓為餐飲零售，舖位面積由438至全層5032方呎；6樓以上為寫字樓，面積由798至全層5832方呎。

西九藝術廣場大樓 僅新地入標書

【大公報訊】西九文化區管理局推出西九藝術廣場大樓招標以紓緩財政壓力，惜目前商業市道低迷，招標反應欠佳，昨日截標時，已知只收到1份來自新鴻基地產（00016）的標書。

西九管理局於去年底首度透過「建



▲西九藝術廣場大樓共建3幢商業大樓。圖為電腦模擬圖。

造、營運及移交」（BOT模式）的採購方式，推出西九藝術廣場大樓招標，當時經濟環境及樓市氣氛尚可，加上恒基地產（00012）以508億元奪得中環商業地帶地下，項目於今年2月截標時，共收到新地、信和置業（00083）、領展（00823）及華懋至少4份標書，惟最後於7月決定不接受任何一份標書，同時提出會回應業界意見，修改條款後重新推出招標。

再次流標機會極高

該項目在9月份重推，不過，本港經濟疲弱，樓市在年中開始進入下行軌道，加上未來數年的商業供應充裕等不利因素，發展商對BOT模式發展的项目

興趣下降。昨日只有新地承認有遞交標書，而領展及華懋則放棄入標，業界相信實際標書數目絕對少過上次，且再次流標的機會極高。

西九藝術廣場大樓由兩個地盤組成，共建3幢商業大樓，總可建樓面約69.9萬方呎。首次招標時，條款規定中標者須先提出支付一筆固定租金，落成後則每月要繳付「保證租金」或「收入分成」，以價高者為準；同時可享項目的發展及營運年期達34年，享有租用泊車位年期只有10年。今次招標時，西九管理局主要把項目發展及營運年期，和租用泊車位年期，一併增至48年，即至2070年為止，另略延長首筆固定租金支付的時間；其餘條件大致不變。

通告

楊氏宗親會

茲定於二零二二年十一月二十三日(星期三)下午七時三十分，假九龍佐敦道33A-1號寶城商業中心十四字樓本會會址召開二零二二年會員大會。議程：一、通過二零二一年度財務報告。二、委任下年度核數師。三、主席提報告會務。除分函外，特登報通告之，敬希依時出席，是荷。

楊氏宗親會

申請酒牌續期公告 大伙頭

現特通告：徐義君其地址為九龍土瓜灣馬頭角道33號欣榮花園5及6號舖，現向酒牌局申請位於九龍土瓜灣馬頭角道33號欣榮花園5及6號舖大伙頭的酒牌續期。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15日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TOP CHEF
Notice is hereby given that Xu Yi Jun of Shop 5 & 6, Jubilant Place, 33 Ma Tau Kok Road, Tskawan, Kowloon City, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TOP CHEF situated at Shop 5 & 6, Jubilant Place, 33 Ma Tau Kok Road, Tskawan, Kowloon City, 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, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 15-11-2022

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 18TH HOT POT

Notice is hereby given that OR, HO TIN of 18/F, CHONG HING SQUARE, 601 NATHAN ROAD, MONG KOK, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 18TH HOT POT situated at 18/F, CHONG HING SQUARE, 601 NATHAN ROAD, MONG KOK, 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, 4th Floor, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date: 15 November, 2022

申請酒牌續期公告 18樓雞煲火鍋專門店

現特通告：何皓天其地址為九龍旺角彌敦道601號創興廣場18樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道601號創興廣場18樓18樓雞煲火鍋專門店的酒牌續期。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15日

申請新會社酒牌公告 CLUB VOYAGE

現特通告：賴碧珠其地址為九龍尖沙咀山林道52號環海大廈5/F Q室，現向酒牌局申請位於香港鴨脷洲海旁道8號南灣1字樓部份、3字樓部份、5字樓部份及P字樓部份CLUB VOYAGE的新會社酒牌。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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月15日

申請新酒牌公告 HOMELAND

現特通告：梁瀚文其地址為新界荃灣大壩街4-30號荃灣廣場地庫第1層B109-B110號舖，現向酒牌局申請位於新界荃灣大壩街4-30號荃灣廣場地庫第1層B109-B110號舖HOMELAND的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

H期：2022年11月15日

申請新酒牌公告 武士料理

現特通告：徐日昇其地址為新界元朗裕榮徑11號好旺大廈地下6舖，現向酒牌局申請位於新界元朗裕榮徑11號好旺大廈地下6舖武士料理的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月15日

申請新酒牌公告 漁樂

現特通告：高凱祺其地址為新界屯門大興與大興邨商場地下72-73號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門大興與大興邨商場地下72-73號舖漁樂的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月15日

申請新酒牌公告 FISH & CHICK

現特通告：黃啟俊其地址為新界西貢將軍澳唐俊街23號MONTEREY PLACE地下G23B舖，現向酒牌局申請位於新界西貢將軍澳唐俊街23號MONTEREY PLACE地下G23B舖FISH & CHICK的新酒牌。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2022年11月15日

申請新酒牌公告 一喜燒

現特通告：鄧敬儀其地址為九龍深水埗福華街110號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗福華街110號地下一喜燒的新酒牌。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15日

廣東省梅州市中级人民法院公告 (2022) 粵14民初368號 劉金釐（香港特別行政區居民）： 本院受理原告羅泳梅訴你民間借貸纠纷一案，案號為（2022）粵14民初368號，因無法向你直接送達，現依法向你公告送達起訴狀副本及相關證據、應訴通知書、合議庭組成人員告知書、舉證通知書及開庭傳票等相關法律文書，自本公告發出之日起滿三個月即視為送達。本案由陸寶華、張孟祺、陳國華組成合議庭，王碧娟擔任法官助理，巫鏡宇擔任書記員，並定於2023年4月6日上午9時在本院第四審判法庭開庭審理。逾期不到庭，將依法缺席審理。答辯和舉證的期限為公告期滿後三十日內。 特此公告。 梅州市中级人民法院 二〇二二年十一月十七日