

# 樓市蝕讓潮湧 本月突破百宗

碧堤3房4年實輸270萬 汱璽賣590萬創新低



單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	買入價(萬元)	賬面蝕幅
深井碧堤半島2期2座低層D室	808	825	1038	20.5%
屯門滿名山滿庭12座地下單位	1001	1394	1559.52	10.6%
南昌站匯璽III第8座中層E室	267	590	657.44	10.3%
柴灣杏花邨22座頂層單位	658	893	1073	16.8%
將軍澳海悅豪園1座高層E室	432	630	700	10.0%
將軍澳中心5座高層E室	465	710	810	12.3%
灣仔杜智臺低層D室	354	460	590	22.0%

◀南昌站匯璽今年三度失守600萬。



大公報記者整理

►深井碧堤半島3房單位呎價險守1萬元，原業主4年實輸逾270萬元。

## 後市看淡

按息持續上揚，二手樓價跌勢加劇，昨日二手連錄11宗損手，本月已知個案累積增至逾100宗，其中南昌站匯身價不斷破底，一伙開放式戶劈穿6球，僅以590萬元賣出，創屋苑二手新低價，原業主為投資者，持貨4年料蝕近百萬元。新界樓價跌幅更驚人，深井碧堤半島有3房單位險守1萬元呎，原業主4年蝕逾270萬元離場。

大公報記者 林蕙芳

香港置業高級聯席董事張志豪透露，匯璽III第8座中層E室，實用面積267方呎，投資者4年前斥657.44萬元一手買入收租，因看淡後市，今年7月開價680萬元放盤，經過多口減價後，終以590萬元沽出，實呎22097元，造價創匯璽入伙約5年來的二手新低，原業主持貨4年，賬蝕67.44萬或10.3%，連雜費料蝕約100萬元。翻查資料，匯璽今年已3度失守600萬元，而且造價一浪低於一浪，繼一伙開放式戶於5月以595萬元易手後，本月初同類僅賣593萬元，是次造價低見590萬元再創屋苑二手新低。

市區樓價失守，新界西表現更遜色。消息指，深井碧堤半島2座低層D室，實用面積808方呎，成交價825萬元，實呎險守1萬元，重返5年前價位，原業主2018年以1038萬元入市，賬面貶值213萬元，蝕幅達20.5%，連雜費料虧損逾270萬元。

### 杏花邨頂層3年虧240萬

其次，屯門滿名山滿庭12座地下特色戶，實用面積1001方呎，代理指以1394萬元易手，實呎13926元，原業主4年前斥1559.52萬元從發展商買入單位，現賬蝕165.52萬元離場，蝕幅達10.6%。同時，

荃灣映日灣2座高層G室，實用面積442方呎，以785萬元沽出，較3年前一手買入價貶值46.6萬元或5.6%。

昨日二手蝕讓成交至少11宗，連藍籌屋苑也接連錄得損手個案，本月已知損手成交增至逾100宗。中原副分區營業經理李嘉儀表示，柴灣杏花邨22座頂層3房戶，實用面積658方呎，享海景，剛以893萬元售出，實呎13571元；原業主2019年以1073萬元買入，賬面貶值180萬元或16.8%，連其他使費料損手約240萬元。

### 太古城3房高位蒸發三成

被喻為樓市風向標的鯉魚涌太古城，3房則王造價比高位蒸發三成。中原高級區域營業董事張光耀透露，太古城銀星閣中層A室，實用面積749方呎，為套3房則王間隔，以1240.8萬元易手，實呎16566元，較2021年6月高峰期同類成交價1798萬元跌557.2萬元或31%。

美聯助理聯席董事鮑穎鴻表示，灣仔杜智臺低層D室，實用面積354方呎，以460萬元成交，實呎12994元；原業主2017年以590萬元入市，賬面蝕130萬元，物業5年貶值達22%。

## 朗譽料本周開價 主打細單位

保利置業（00119）與尚嘉控股合作發展的油塘朗譽，有意於本周開啟示範單位及公布首批單位的售價，並視乎情況，盡快落實賣樓安排。

### 新盤取消交易本月逾40宗

發展商昨日上載樓盤的樓書資料，兩座大廈共提供634個開放式至5房單位，實用面積由246至1601方呎，其中305至589方呎的1及2房單位，佔近85%。保利置業（香港）銷售及市務部總監朱美儀表示，項目共設4個示範單位，有機會於本周內開放予公眾參觀，同時公布開價，首批單位最少佔單位總數的20%。該盤的預計關鍵日期為2025年3月底。

本月至今，新盤市場已錄約40多宗取消交易個案，包括大圍柏傲莊III便再有6個單位，去年成交價涉約1000萬至2700多萬元，該盤柏傲莊III去年中由於建築質量出現問題，發展商新世界（00017）接受買家取消交易至今，已累積超過340宗個案，佔已售總數逾40%。

另外，粉嶺One Innovale第3期E座2樓8室單位，本月中的成交價約640多萬元，現買家擇訂離場；旺角雋薈25樓B室及21樓E室兩個單位，買家亦未有簽正式買賣合約。

### 傲玟接管令 被人稟禁止

此外，早前被會計師樓接管而被迫停售的何文田傲玟，持有該盤的高銀金融前主席潘蘇通或有關人士，入稟高等法院，要求視早前宣稱的接



朱美儀表示，朗譽首批公布開價的單位最少佔單位總數的20%。

管行動為無效。

該盤早前已先後獲批入伙紙及滿意紙，已為現樓，潘氏也有公布銷售安排，以招標方式出售32個單位，但接管行動令銷售中止。該盤共有逾400個單位，自2019年底開售至今，只累售19個。

## 新界東租金回報跑贏全港

由於今年本港私樓價格正處跌勢，租金則維持平穩，變相令回報率上升。中原地產研究部統計分析指出，租金在剛性需求支持下持續窄幅企穩，但樓價卻受加息影響而下調，推高租金回報率。

### 第一城達3.17厘

新界東升勢最明顯，今年首9個月累升0.25厘。新界東大型屋苑如沙田第一城，累升0.49厘，9月份的回報率達

3.17厘。馬鞍山新港城也累升0.41厘，9月份回報率有2.88厘。粉嶺牽晴間、大圍名城及大埔中心則分別累升0.26、0.17及0.15厘，9月回報率各為2.63厘、2.41厘及2.85厘。

九龍區方面，荔枝角美孚新邨的租金回報率累升0.39厘，9月份達3.23厘。九龍灣淘大花園累升0.33厘，回報率有2.95厘。新蒲崗譽·港灣、將軍澳新都城及大角咀維港灣分別累升0.24、0.14及0.05厘，9月回報率為2.24厘、2.79厘及2.46厘。

新界西方面，東涌映灣園及荃灣爵庭今年首9個月的租金回報率分別累升0.26及0.24厘，9月各報2.73厘及2.49厘。屯門瓊門、天水圍嘉湖山莊及元朗尚悅分別累升0.19、0.08及0.05厘，9月報2.40厘、2.64厘及2.55厘。

港島區方面，灣仔嘉薈軒的首9個月的租金回報率累升0.27厘，9月報3.24厘。鯉魚涌太古城、西灣河嘉亨灣、灣仔囍匯及鴨脷洲深灣軒的租金回報率，分別累升0.22、0.12、0.07及0.04厘，9月份各報2.46厘、2.29厘、2.50厘及2.25厘。



▲沙田第一城的租金回報率在今年首9個月累升0.49厘，9月份達3.17厘。

## 恒地灣仔舊樓准強拍 底價3億

### 收購重建

恒地（00012）約3年前申請強拍的灣仔活道舊樓，土地審裁處近日完成聆訊，並批出強拍令，底價為3億元。另有舊樓業主放售九龍城物業，估價約2億元。

獲批強拍令的舊樓物業位於活道19至21號及永祥街22至30號，現為一幢6層高商住大廈，於1961年落成，樓齡超過50年。土審處在審理該申請時，太古地產（01972）於今年6月份奪得同區皇后大道東商住官地的中標價是參考之一，並考慮到官地的位置較優越，對舊樓的重建價值作調整，定出今次拍賣的3億元底價。

雖然該舊樓的地盤面積僅約2208方呎，但因為恒地已收購毗鄰的活道13至17號，並會合併重建，令總地盤面積增至約6400方呎，可建樓面面積逾7萬方呎。

另市傳由新世界（00017）或有關人士收購的中環擺花街部分申請被駁回花街一列舊樓，其於前年申請強拍令的擺花街11至17號，涉及4個地段內的兩幢舊

樓，因已持有11號地下及閣樓的業主對申請提出質疑，審裁官認為就質疑須釐清，申請人已100%擁有業權的地段是否可以申請強拍，以及兩幢舊樓並非由公用梯連接下，是否一併申請強拍？

### 擺花街兩舊樓釐清強拍條件

最後，審裁官作裁決，擺花街11至13號舊樓，與15至17號並無連接樓梯，不應以同一個申請處理。另申請者已擁有15至17號全數業權，已不合強拍條例；餘下的11至13號舊樓，



▲九龍城聯合道舊樓（有黃圈建築）以招標方式出售，估價約2億。

申請人可按指示繼續申請強拍程序。

### 聯合道項目估價2億 下月截標

此外，由莫氏家族持有的九龍城聯合道56至58號舊樓，現以招標方式出售，下月21日截標，以上月由信置（00083）夥招商局置地投得的市建局榮光街／崇安街重建項目中標價，每呎樓面地價約8571元作參考，該放售舊樓的估值約2億元。

聯合道舊樓現為6層高商住物業，地盤面積只約2570方呎，重建樓面約達2.31萬方呎。因毗鄰亦是具重建價值舊樓，買家可考慮收購以擴大重建範圍。世邦魏理仕香港資本市場家族及私募投資執行董事莫偉豪表示，過去數年疫情肆虐，利息上升，本港地產市道已有一定調整，如市建局早前出的土瓜灣榮光街／崇安街發展項目，其成交地價在區內1年間回落約30%。隨着疫情緩和及市況逐步回復正常，未來9個月是投資者或發展商物色及收購物業的機會。