

# 美孚業主急售 呎價8869元返十年前

## 三房頂層戶808萬成交 蝕使費36萬離場



▲荔枝角美孚新邨易手的頂層三房單位，附設雅緻裝修。

### 二手寒冬

藍籌屋苑輪流流標價，荔枝角美孚新邨繼9月份呎價跌穿1萬元大關後，新近更失守9000元，一個實用面積逾900方呎的三房戶，僅以8869萬元易手，實用呎價低見8869元，兩者重返約10年前水平，原業主2012年入市仍要蝕使費離場；同屬十大屋苑的觀塘麗港城，成交呎價不足二萬元，重返5年前價位。

大公報記者 林惠芳

### 最新二手低價成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
荔枝角美孚新邨1期百老匯街22號頂層單位	911	808	8869	持貨10年蝕使費約36萬元
觀塘麗港城18座中層E室	687	755	10990	逾2年來呎價再跌穿1.1萬元
屯門大興花園1期3座高層G室	394	368	9340	逾4年賬蝕112萬元
牛頭角淘大花園P座低層7室	285	395	13860	成交價重回6年前
油塘油翠苑E座低層4室	639	630*	9859*	2017年11月後呎價首次失守1萬元

\*居二市場，未補地價

香港置業首席分區董事陳渝東透露，美孚新邨1期百老匯街22號頂層，實用面積911方呎，三房間隔，附露台，擁雅緻裝修，享公園開揚景，原業主曾以逾1100萬元放盤，惟市場氣氛轉弱，加上計劃移民離港，最終累減近三成，以808萬元易手，實用呎價低見8869元，重返買入時水平。據悉，原業主於2012年11月斥798萬元入市，自住10年，賬面僅賺10萬元，扣除釐印費等支出，料實際虧蝕36萬元。

陳渝東說，雖然頂層單位升降機不達，樓價普遍有折讓，但據銀行網上系統，此單位估價約1079萬元，成交價比估值低約25%。

翻查資料，美孚新邨成交呎價今年9月率先跌穿1萬元，為7期萬事達廣場11號中層，實用面積936方呎，屬遺產物業，以900萬元賣出，實用呎價9615元，今次進一步失守9000元。

同屬十大屋苑的觀塘麗港城，呎價

險守1萬元。美林物業分行經理陳松林透露，麗港城18座中層E室，實用面積687方呎，開價830萬元，放盤不足2個月，剛減至755萬元易手，實用呎價10990元，為屋苑逾2年來再次跌穿1.1萬元，樓價重返5年前水平。

### 太古城兩房險守800萬

有樓市寒暑表之稱的鯉魚涌太古城，呎價跌穿1.3萬元，消息指，該屋苑翠榕閣低層C室，實用面積897方呎，市傳成交價約1150萬元，實用呎價12821元，重返約7年前樓價水平。不過，單位樓下曾發生事故，或影響物業價值。

同時，太古城兩房戶造價跌至800萬元邊緣。中原地產高級區域營業董事張光耀透露，太古城龍山閣中層A室，實用面積530方呎，兩房間隔，以808萬元易手，實用呎價15245元，原業主持貨6年，賬面獲利60萬元。

## 大興花園368萬易手 四年勁蝕23%

### 造價大跌

樓價時光倒流，上車盤的身價輪流回落到「3字頭」水平。屯門大興花園有兩房戶僅以368萬元賣出，較4年前買入價大幅貶值23%；牛頭角淘大花園跌至395萬元，重返6年前價位。

屯門大興花園高層兩房單位僅以368萬元售出。



美聯物業區域營業董事梁浩文透露，大興花園1期3座高層G室，實用面積394方呎，售368萬元，實用呎價9340元。據悉，原業主2018年6月樓市破頂潮期間斥480萬元高價買入，持貨4年多，賬面勁蝕112萬元或23%，連使費估計損失達135萬元。

### 淘大賣395萬 回到六年前

市區上車屋苑淘大花園繼本月初失守400萬元，錄398萬元成交後，原來低處未算低。消息指，該屋苑P座低層7室，實用面積285方呎，僅以395萬元賣出，實用呎價13860元。翻查成交紀錄，相若成交價已追溯至2016年11月，當時M座低層7室以395萬元易手，意味成交價重回6年前。新一批「白居二」取證後陸續入

市，惟未能扭轉跌勢，資助房樓價隨大市向下。世紀21聯誠物業董事謝寶昭稱，油塘居屋油翠苑E座低層4室三房戶，實用面積639方呎，去年9月透過居二市場放盤，叫價790萬元，累弊160萬元，終以630萬元未補地價易手，實用呎價9859元，為屋苑2017年11月後呎價首次失守1萬元。不過，原業主於2010年斥188.2萬元一手買入，賬面勁賺441.8萬或約2.3倍。

謝寶昭透露，油翠苑對上同類成交於今年8月錄得，E座低層9室成交價725萬元，今次造價下跌超過13%。

旺角居屋富榮花園再錄得呎價低於1萬元成交，世紀21家天下分行經理黎振傑表示，該屋苑5座低層G室三房戶，實用面積592方呎，以588萬元未補地價易手，實用呎價9932元。

## 新地奪西九藝術廣場大樓發展

【大公報訊】曾流標一次西九藝術廣場大樓，上周再截標時，縱使只得新鴻基地產(00016)一家發展商入標，西九文化區管理局也決定把項目發展權及營運權批予新地。

西九管理局公布，藝術廣場大樓項目只收到一份標書，經審視由局方委聘的3位獨立估價師提供的平均估價及其他相關因素後，認為新地全資附屬公司力享的回標價符合市場水平，決定接納其標書。

管理局行政總裁馮程淑儀表示，該項目位處西九文化區黃金地段，與包括M+及正在興建的藝濱綜合劇場等多個世界級藝術文化設施一脈相連，也是西九結合文化藝術設施及商業項目發展模式的重要組成部分，為香港建構獨特的文化樞紐和以藝術為主題的特色商業項目，並帶來長期的收入以支持西九實踐文化使命。

### 郭炳聯：對香港及國家前景充滿信心

新地主席兼董事總經理郭炳聯指出，集團繼2019年底投得高鐵西九龍總站上蓋大型商業項目後，今次再奪得另一個西九地標項目，足證集團對香港和國家前景充滿信心。他指出，國家《「十四五」規劃綱

要》明確支持香港發展成為中外文化藝術交流中心，新地深信西九藝術廣場大樓落成後，有助推動香港成為全球其中一個最具活力的藝術文化樞紐。西九藝術廣場大樓並非純商業項目，而是西九文化區不可或缺的一環，有助香港發展及促進中西文化藝術交流。項目更與毗鄰的環球貿易廣場，及正在興建的高鐵西九龍總站上蓋商業項目發揮聯動效益，進一步提升西九作為香港以至大灣區內獨特的商業、文化、藝術、零售、娛樂和交通樞紐的地位。

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，其中約67.21萬方呎為寫字樓，2.69萬方呎作為零售餐飲及消閒用途。新地投得約47年的發展權和營運權，以「建造、營運及移交」模式負責藝術廣場大樓項目的設計、建造、融資、市場推廣、租賃、管理、營運和維修工作。



▲藝術廣場大樓由兩個地盤組成，共建3幢商業大樓。圖為電腦模擬圖。

## 太地三盤明年登場 涉1760伙

【大公報訊】近年多夥拍其他發展商投地的太古地產(01972)，明年計劃推出3個新盤，共涉約1760個單位。

### 港島南岸4期上半年開售

太古地產董事杜偉業透露，明年開售的新盤中，包括最快於上半年開售的黃竹坑港島南岸第4期，與嘉里建設(00683)、信和置業(00083)及港鐵(00066)合作發展，提供約800伙；還有與中華汽車(00026)合作發展的柴灣舊中巴車廠商住重建項目，以及早前獨資投得的灣仔皇后大道東住宅地，分別涉約800伙及160伙。

此外，剛入伙的灣仔星街EIGHT STAR STREET共37伙，自2021年初開售至今，累沽近八成單位，套現約6.28億元，平均呎價約

3.89萬元。太古地產下周一一起以招標方式出售該物業21樓A室，實用面積913方呎，指引價為4880萬元，明年1月中截標。另又恢復提供樓價3%的優惠折扣，以促銷4個低層單位。



▲太古地產杜偉業表示，明年推售三個新盤，分別位於黃竹坑、柴灣及灣仔。

## 觀塘4工廈單位淪銀主盤 叫價1.6億

【大公報訊】樓市下滑，除住宅銀主盤頻現外，工商物業也有銀主放售。一家財務公司剛放售收回的觀塘4個工廈單位，意向價約1.58億元。

中原工商舖高級區域營業董事劉重興表示，該4個工廈單位均連租約放售，包括鴻圖

道60號鴻福工廠大廈地庫，單位面積約10702方呎，現由汽車美容公司承租，月租約19萬元，銀主叫價約1億元，租金回報約2.3厘；另一物業為偉業街221號美德工業大廈6樓D室，面積約5497方呎，銀主叫價約2600萬元，以月租約9萬元計，回報超過4.1厘。

**香港李氏宗親會**  
召開周年同人會員大會通告

本會定於二零二二年十二月十六日(星期五)下午六時正在九龍尖沙咀廣東道30號新港中心煌府婚宴專門店召開二零二二年度周年同人會員大會。省覽及通過21/22年度財政總結賬目及聘請下年度核數師等事項。

除專函奉達外，特再登報通告。致全體會員

香港李氏宗親會 董事會主席李煥霞 監事會主席李國柱 謹啟

二零二二年十一月二十三日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CAPTAIN RESTAURANT**

Notice is hereby given that HUNG CHI MING OF CINEMA II, COMMERCIAL UNIT 6, TAI PO PLAZA, 1 ON TAI ROAD, TAI PO, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of CAPTAIN RESTAURANT situated at CINEMA II COMMERCIAL UNIT 6, TAI PO PLAZA, 1 ON TAI ROAD, TAI PO, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 23 November, 2022

**申請酒牌續期公告 校長燒肉**

現特通告：洪志明其地址為新界大埔安泰路1號大埔廣場商業單位6號戲院II，現向酒牌局申請位於新界大埔安泰路1號大埔廣場商業單位6號戲院II校長燒肉的酒牌續期。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23日

**NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE SENSORY ZERO**

Notice is hereby given that WONG, TSZ WA of SHOP NO. G29, G/F, OLYMPIAN CITY 3, 1 HOI WANG ROAD, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of SENSORY ZERO situated at SHOP NO. G29, G/F, OLYMPIAN CITY 3, 1 HOI WANG ROAD, KOWLOON to LI, KA YAN of SHOP NO. G29, G/F, OLYMPIAN CITY 3, 1 HOI WANG 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, 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: 23 November, 2022

**申請酒牌轉讓及續期公告 感味思路**

現特通告：王梓樺其地址為九龍海泓道1號奧海城3期地下G29號舖，現向酒牌局申請位於九龍海泓道1號奧海城3期地下G29號舖感味思路的酒牌轉讓給李嘉因其地址為九龍海泓道1號奧海城3期地下G29號舖及續期。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23日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 九丁目日本料理**

Notice is hereby given that HEUNG CHIN HUNG SHANE of SHOP NOS. 25-28, G/F, MANHATTAN PLAZA, 23 SAI CHING STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 九丁目日本料理 situated at SHOP NOS. 25-28, G/F, MANHATTAN PLAZA, 23 SAI CHING STREET, YUEN LONG, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, N.T. within 14 days from the date of this notice.

Date: 23 November, 2022

**申請酒牌續期公告 九丁目日本料理**

現特通告：香展鴻其地址為新界元朗西菁街23號富達廣場地下25-28舖，現向酒牌局申請位於新界元朗西菁街23號富達廣場地下25-28舖九丁目日本料理的酒牌續期。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23日

**申請酒牌續期公告 新輝煌卡拉OK夜總會**

現特通告：殷國鳳其地址為九龍旺角彌敦道607號新興大廈4樓，現向酒牌局申請位於九龍旺角彌敦道607號新興大廈4樓新輝煌卡拉OK夜總會的酒牌續期，\*其附加批註為酒吧。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23日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE NEW BRILLIANT KARAOKE NIGHT CLUB**

Notice is hereby given that Yan Kwok Fung of 4/F, Sun Hing Building, 607 Nathan Road, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of NEW BRILLIANT KARAOKE NIGHT CLUB situated at 4/F, Sun Hing Building, 607 Nathan Road, Mong Kok, Kowloon \*with endorsement of bar. 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: 23-11-2022

**申請新酒牌公告 ROMANNE LEISURE FOOD CONCEPT**

現特通告：陳子龍其地址為九龍深水埗荔枝角道307及309號地下，現向酒牌局申請位於九龍深水埗荔枝角道307及309號地下 ROMANNE LEISURE FOOD CONCEPT 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23日