

# 奧運站爆劈價潮 85%成交均呎失守2萬

## 帝柏海灣3房海景戶1750萬沽 按年瀉30%

### 樓市入冬

全城樓價跌勢持續，中產屋苑也難逃一跌。中產屋苑集中地之一的奧運站恐慌淪陷，多個屋苑的呎價陸續跌破2萬元關口，月內約20宗成交佔17宗呎價僅落「1字頭」，最新一宗為帝柏海灣一伙3房，剛以1750萬元沽，較同類單位去年8月造價暴跌30%，並較銀行估價2100萬元勁跌17%，呎價僅逾1萬元。

大公報記者 連風



### 奧運站部分屋苑呎價「1字頭」成交參考

屋苑	單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)
帝柏海灣	1座低層D	1013	1750	17275
凱帆軒	2座中層B	466	678	14549
浪澄灣	6座低層D	549	858	15628
維港灣	10座中層H	467	808	17302
君匯港	6座低層D	478	828	17322

大公報記者整理

◀帝柏海灣3房新近成交1750萬元，較去年勁跌30%。

中原地產西九龍資深營業董事林偉文表示，奧運站劈價盤滾接浪，呎價「1字頭」湧現，刺激成交加快，11月至今已成交約20宗，較上月全月8宗急升1.5倍。該20宗成交中，呎價「1字頭」佔17宗，比例85%，相比10月錄得的8宗成交，呎價「1字頭」只佔3宗，比例不足四成，可見該類成交急升近5倍。由於區內樓價已比歷史高位回落最少一至兩成，不少買家把握可遇難求的執平貨機會，平價進駐樓價向來硬淨的奧運站中產社區。

中原高級資深分區營業經理鄭永馨表示，帝柏海灣1及2期，本月暫錄得5宗成交，其中4宗呎價不足2萬元，後者海景單位呎價更罕見跌至「1字頭」。

帝柏海灣1座低層D室，實用面積1013方呎，3房連套房間隔，另設儲物房及工人套房，向南享內園泳池及全海景，最初開價1900萬元，其後以1750萬元易手，較銀行估價2100萬元低約17%，呎價17275元。買家為外區換樓客，見近日樓價回軟，業主願意大幅降價，即有意進駐奧運站，睇樓後被上址優質景觀吸引，積極與業主議價，終成功購入心頭好。據了解，原業主於2006年11月以888萬元購入單位，持貨16年，賬面獲利862萬元離場，單位升

值97%。

翻查資料，同類單位第1座高層D室，於2020年10月成交2880萬元，如今高低層層相差1130萬元，由於1座屬大單邊樓王，即使極低層戶，近幾年造價亦甚少低過2000萬元。參考其樓上一層單位，去年8月造價也達2520萬元，呎價24877元，反映屋苑樓價已勁跌3成。造價「時光倒流」回到2016年水平。

據中原地產分行統計，帝柏海灣去年全年錄近150宗成交，呎價低於2萬元只佔約4宗，比例僅不足3%。

### 凱帆軒罕減372萬獲承接

凱帆軒本月錄得4宗成交，呎價全部低過「1字頭」，其中2座中層B室，實用面積466方呎，屬兩房間隔，外望海景。單位早於今年9月放盤，開價1050萬元，即使原業主上月底把叫價調低至828萬元，已低於買入價，仍未獲承接，最終一減再減，劈至678萬元累減372萬元終沽出，呎價14549元。原業主2018年斥約883.5萬元購入，持貨4年賬面虧損約205.5萬元，貶值23%。

另外，維港灣本月4宗成交，呎價亦全部低過2萬元，介乎16193至17302元。

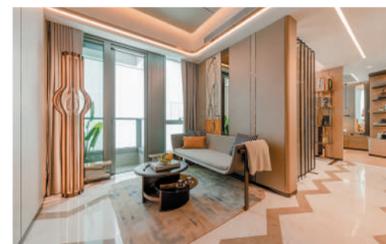
## 朗譽擬今開價 下月推售

【大公報訊】樓市氣氛低迷兼撞正世界盃開鑼，進一步降低市民入市意欲，新盤推售節奏放緩。保利碧尚嘉控股的油塘朗譽，有機會本年度新盤最後一擊，今日開價，下月開賣。

保利置業（香港）銷售及市務部總監朱美儀日前表示，朗譽早前上載樓書後，洽購查詢反應熱烈，故加快步伐，示範單位今日正式對外開放，有機會同步開價及即日收票，下月進行首輪銷售。朗譽提供634伙，首張價單將包括各類戶型，或會主打開放式及1房戶。

此外，由9大發展商合組「啟德跑道區私人發展有限公司」昨日宣布，啟德跑道區Park Peninsula，中文名稱正式命名為「海灣半島」，

「海灣」意指該地段集休閒娛樂、體育、酒店旅遊、商業及住宅功能於一體。該公司將於下月上旬舉行「海灣半島·冬日見未來」慈善維港遊，邀請保良局超過200位兒童及其家人免費乘坐觀光船同遊維港。



◀朗譽示範單位今日正式對外開放。

## 中原推「租賃易」 AI線上批核

【大公報訊】經濟環境不明朗，租金開支成大部分「打工仔」負擔。中原及美聯分別引進先租後付概念的借貸計劃，類似按揭分期攤還的貸款方法，還款期長達84個月，以減輕租金壓力。

中原亦夥中原按揭推出類似的「租賃易」計劃，租客可以一次過預繳全年租金，可連按金、佣金等新居入伙開支一併貸款，申請透過AI極速線上批核，月平利息低至0.081厘，還款期長達84個月。租客預繳全年租金受業主歡迎，故有較大機會可爭取租金議價空間；對業主而言，租客一次預繳全年租金變相零欠租風險，租金回報更有保障。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，該計劃以低息為租客提供租金貸款，令資金可更靈活運用，相信可吸引業主提供租金優惠，而業主亦一次過收取一年租金，屬雙贏局面，相信計劃有助帶

動租賃成交。

### 美聯夥富融 推先租後付貸款

美聯夥本地虛銀富融銀行（Fusion Bank），即日起向美聯特選客戶宣傳具「先租後付」概念的「循環易借」貸款計劃，租客可透過該計劃，一次過預先繳付1年租金加按金，享首3個月「零支出」，由提款3個月後才開始每月還款，還款期最多攤分至60個月，做到「先租後付」，大大減低租租初期的資金壓力。

美聯物業住宅部行政總裁（港澳）布少明表示，該貸款無需證明文件下的批核額度高達25萬元，足夠繳付月租約17800元或以下的放租物業一年租金加兩個月按金，及約20800元或以下的放租物業一年租金，相信將令大批美聯客戶受惠。

## 盛滙基金5000萬購銅鑼灣地舖

【大公報訊】本港雖漸從疫情中步向復常，個別商舖投資者趁勢沽貨套現，其中持有銅鑼灣波斯富街96至106號寶明大廈地下D舖的業主，舖位面積約800方呎，剛以5000萬元售予盛滙商舖基金。該舖現由一家時裝店以月租約7.8萬元承租，回報約1.87厘。業主早於1993年初斥約2550萬元購入該廈地下C及D舖，其中D舖於2011至2014年旺市時，由一家鐘錶店以月租55萬元租用。

美聯旺舖營業董事危挺進表示，大角咀福全街20至28號福興大樓地下至2樓及天台F號舖，業主以

連租約放售，意向價約9800萬元。該舖地下面積約600方呎，1樓及2樓的面積各約7000方呎及1200方呎，而天台F號舖約5000方呎，即總面積約1.38萬方呎，現時租客有護老院及地產代理，以意向價計，租金回報率約2.62厘。

中原工商舖副分區營業董事馬健邦表示，石蔭梨木道57至61號根德工業大廈6樓及7樓全層連貨車位，總面積約1.34萬方呎，日前以3700萬元成交。原業主於1987年及2004年分別斥228萬元及1178萬元購入6樓連車位與7樓，現賬面獲利約2294萬元。

## 市建局西營盤項目收7標書 估值15億

【大公報訊】市建局今年在西營盤第2個招標項目，於昨日截標，共收到7份標書，遜於7月份獲9標書的桂香街項目。該項目估值約12.5至15億元。

昨日截標的商住項目為皇后大道西／賢居里重建項目，入標者幾乎全是本地發展商，包括長實（01113）、新地（00016）、信置（00083）、會德豐地產，及嘉華國際（00173）等。

會地物業發展高級經理何偉錦表示，項目地理位置方便，適合建中小型單位，今次出價已考慮近期市況。嘉華香港地產發展及租務總監尹紫薇則稱，港島區地皮及物業始終有較強需求，此地理位置吸引，集團已考慮近期的加息及樓市調整等因素。

該局表示，早前邀請32家合資格發展商入標爭該項目的合作發展權，昨收到7份標書。董事會設立的招標遴選小組將評審各標書，並會就批出本項目發展協議向董事會提交建議，由董事會作最終決定。發展商今次以價高者得競爭項目合作發展權，將來的賣樓收益如超過35億元，該局可再獲分紅，

但比例由以往慣常的20%遞增至50%，改為今次的40%固定比例。

該重建項目總可建商住樓面約12.15萬方呎，料可提供約250至300個住宅單位。

### 西營盤皇后大道西／賢居里商住項目資料

總地盤面積	逾2.2萬方呎
發展地盤面積	約1.69萬方呎
總可建樓面	約12.15萬方呎
商業零售樓面	最少約2691方呎
利潤分紅界綫	35億元或以上
固定分紅比例	40%
預計落成時間	2028年
意向書數目	33份
入標發展商	長實、新地、信置、會德豐地產、嘉華國際、鷹君、富豪酒店共7家

大公報記者整理

## 嚴正聲明

近期，本公司發現有商號以「香港華潤國際燃料公司」及/或「HONG KONG HUARUN INTERNATIONAL FUEL COMPANY」的名義在內地和香港展開經營活動，該商號及其關聯公司或人士與本公司及附屬公司（「本集團」）不存在任何隸屬或股權關係，也不存在任何投資、合作、業務等合作關係。該商號及其關聯公司、人員的任何行為，本公司概不知情，與本集團沒有任何關係。

本公司鄭重提醒廣大消費者、投資者及社會公眾，若上述商號及其關聯公司冒用本集團名義開展宣傳、投資、交易及其他活動，切勿相信或參與，以免上當受騙，造成自身財產損失。

特此聲明！

華潤（集團）有限公司

2022年11月25日