

藍籌屋苑崩圍 損手成交愈蝕愈深

太古城三房實輸340萬 疫情來最傷

樓市低迷

樓市水深火熱，損手成交愈蝕愈深。有樓市寒暑表之稱的藍籌屋苑鯉魚涌太古城，一個三房單位以156萬元易手，原業主3年賬面輸340萬元，連使費料實蝕近340萬元，虧損金額料為2020年初疫情以來該屋苑最傷。另外，沙田偉華中心原業主大幅劈價156萬元後，成交價由賺變蝕，倒輸116萬元離場。

大公報記者 梁穎賢



藍籌屋苑太古城有樓市寒暑表之稱，其成交價對樓市有一定啟示。

美聯物業分行營業經理范浩軒表示，該行連環促成太古城成交，包括一蝕一賺個案。該屋苑銀星閣高層D室，實用面積749方呎，三房兩廳，叫價減至1590萬元後，獲外區換樓客睇中，最終以1540萬元成交，實用呎價20561元。原業主2019年7月以1780萬元購入，持貨逾3年，賬面損失240萬元，期內貶值約13%，若計及釐印費和經紀佣金等開支，實蝕近340萬元，料是2020年初疫情以來，太古城蝕幅最大個案。

同屋苑另一成交為華山閣低層E室，實用面積593方呎，原業主10月底叫價950萬元放盤，由外區長線投資客以838

萬元接貨，實用呎價14132元。原業主2010年以約530萬元購入，持貨12年賬面獲利約308萬元或58%。

偉華中心劈32%沽 虧損116萬

其他屋苑方面，中原地產資深區域營業經理陳敬天稱，偉華中心3座低層A室兩房戶，實用面積358方呎，今年2月放盤叫價600萬元，經議價後狠劈192萬元或32%，獲買家以408萬元承接，實用呎價11397元，造價回到2016年水平。買家為年輕上車客，見業主大幅減價，於是趁低價入市。原業主2018年以524萬元購入，叫價水平由賺變蝕，元氣大傷，持貨4年

二手屋苑昨日矚目成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
鯉魚涌太古城銀星閣高層D室	749	1540	20561	原業主實蝕近340萬元，料疫情以來最傷
沙田偉華中心3座低層A室	358	408	11397	4年跌價116萬元或22%
將軍澳維景灣畔3座高層C室	399	601	15063	原業主4年半賬面蝕讓64萬元，貶值近10%
荃灣愉景新城6座高層A室	647	838	12952	較今年同類單位插水18%
沙田第一城34座中層C室	707	933	13197	原業主劈價205萬元易手

大公報製表

賬面損失116萬元，貶值22%。

香港置業首席高級營業經理傅志煌透露，將軍澳維景灣畔11月錄得10宗成交，較10月微增1宗。其中3座高層C室，實用面積399方呎，一房向東北望遠城市景，以650萬元放盤約8個月，最終以601萬元易手，險守600萬元關，實用呎價15063元。資料顯示，原業主於2018年3月以約665萬元購入，持貨逾4年半，賬面虧損64萬元，單位貶值近10%。

十大屋苑成交153宗 四個月低

二手樓市買賣兩開，中原地產統計的十大屋苑成交，11月僅錄153宗，較10月

的177宗，減少24宗或挫13.6%，成交量不僅創4個月新低，更連續7個月不足200宗。月內有6個屋苑成交減少，拖累樓價持續向下，有8個屋苑呎價下滑，跌幅介乎0.3%至15.5%。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，11月市場欠缺利好消息，兼且疫情及加息影響，股市亦較為波動，買家入市意欲低迷，以致交投膠着，樓價持續下滑。近日內地和香港疫情持續，相信短期內通關無望，預期美國12月繼續加息，如市況沒有好消息出爐，預計12月二手成交量維持低企，樓價繼續向下甚至跌幅擴大。

港鐵小蠔灣首期招意向 估值50億

【大公報訊】港鐵(00066)未來10年重要商住發展供應的大嶼山小蠔灣車廠上蓋項目，現正式邀請發展商就首期發展遞交意向書，12月8日(下周四)截止。在目前樓市下跌時，市場估計要視乎港鐵稍後開列的招標條款，首期約值40億至50億元。

小蠔灣車廠上蓋項目首期發展，是特區政府本季的土庫供應之一。港鐵宣布今日邀請有興趣的發展商或財團提交發展意向書，並甄選合資格者，於稍後邀請他們正式投標競投合作發展權。

商住發展 提供1400伙

首期屬商住發展，在整個項目的西南端，住宅可建樓面約124.54萬方呎，商場樓面約67350方呎，可提供約1400個私人住宅單位，預計2030/31年度落成，與新建的港鐵東涌線小蠔灣站啟用日期相若。

業內人士表示，參考港鐵過往的鐵路土庫項目招標條款，初步估計今次港鐵也將以價高者得方式批出項目發展權，在項目落成後，取回商場作長線收

租，發展商或財團只能在出售住宅單位上圖利，並要分紅予港鐵。因此，相信發展商只會以住宅樓面作計算入標價。港鐵於今年中推出招標，並由華懋投得發展權的東涌牽引配電站上蓋住宅項目，每方呎樓面補地價只約3800元。然而，今年下半年樓市跌勢明顯，特區政府出售的土地均以低價成交，且銀行加息也增加發展商的融資成本，故相信入標態度也會較保守。業界估計發展商的出價約40億至50億元，以住宅樓面計，每方呎約3200至4000元。

小蠔灣車廠上蓋項目將分四階段



發展，首三階段料建56幢21至45層高私人及公營住宅，分別提供約1.07萬個私人住宅單位及約4280個公營房屋單位。項目基座會有一個樓面約達32.29萬方呎的購物商場，並會興建4間以商業模式營運的幼稚園，涉及樓面約4.84萬方呎。該三階段的預計落成日期約在2030/31、2035/36及2039/40年度。

第四階段則為在車廠東北端約5公頃預留土地，最快2040年後才動工，全數為資助房屋，料提供約6200個單位。整個小蠔灣車廠即總共提供約2.12萬個公私營房屋單位。

小蠔灣車廠項目資料

地盤面積	26.91萬方呎
住宅樓面	1119.456萬方呎
非住宅樓面	37.136萬方呎
四階段公私營單位	2.12萬伙
首期住宅樓面	124.54萬方呎
首期商場樓面	6.74萬方呎
首期私人住宅單位	1400伙

朗譽周日首推128伙 入場費414萬

【大公報訊】樓市跌入冰河時期，發展商年尾推盤潮不再。保利置業(香港)夥拍尚嘉控股發展的油塘朗譽，落實本週日(4日)首輪推售128伙，料是今年新盤最後一擊。

保利置業香港銷售及市務部總監朱美儀表示，朗譽自上周五公布首張價單128伙後，接獲不少查詢，相信市場已密切期待，並於昨日上午載銷售安排。據銷售安排顯示，本週日全數推售首張價單128伙，周六截止登記，開賣當日不設大手時段，一組過揀樓，買家可揀選1至3伙。

該128個單位，實用面積261至730方呎，折實平均呎價17938元，折實價413.95萬至1338.68萬元，折實呎價15860至19484元。

建灑赤柱豪宅下季登場

發展商於開售前加緊宣傳，向傳媒介紹朗譽住客會所，共提供15項設施，包括戶外泳池、健身室、宴會廳、燒烤樂園，以及源自歐洲的體感互動遊戲，利用感測器及屏幕，將運動與遊戲元素結合，切合年輕住戶喜好。



▲朗譽會所提供15項設施，包括宴會廳。圖為模擬圖。

另邊廂，建灑地產集團投資及銷售部董事鄭智榮指出，旗下赤柱ONE STANLEY部署明年首季登場。項目由11座4層高座分層住宅及32幢洋房組成，逾八成戶型實用面積大於1800方呎。分層住宅單位提供50伙，主打四房及五房兩廳，包括花園複式、天台複式、花園平層戶及天台平層戶等，實用面積逾1800至逾3300方呎，大部分連逾410至逾960方呎私人花園，或逾820至逾1470方呎天台。

32幢洋房實用面積逾2700至7000方呎，間隔由四房至六房，一律4層高，戶戶向海並設有升降機、私人花園及天台，部分更設有私人游泳池。最快明年首季正式推出市場。

項目提供155個私家車位，車位充足，全數配備電動車充電器。預計關鍵日期2023年9月30日。

萬科牛頭角舊樓 1.4億統一業權

【大公報訊】較積極參與本港地產發展的萬科集團，其收購的牛頭角舊樓昨日經強制拍賣，成功以底價1.415億元統一業權。

該舊樓位於定富街71至79號，現為1幢6層高商住大廈，於1971年落成，地盤面積約2787方呎，可作商住重建，可建樓面約2.5萬方呎，規模較細。不過，萬科或有關人士也正收購毗鄰定富街45至63號3幢舊樓，並有意合併重建，總地盤面積將擴大至約9800方呎，可建樓面逾8.8萬方呎。

京瑞廣場舖招標 叫價2.38億

此外，中原工商舖高級分區營業董事周古柱表示，石門安祥街3號京瑞廣場1期2樓201號舖，面積約9416方呎，業主現以意向價約2.38億元連租約招標出售，呎價約2.52萬元，明年3月1日截標。該舖現由韓式餐廳租用，月租約60萬元，以意向價計，回報率約3厘。

我們敬愛的母親
陳鄧若平女士於
公曆二零二二年十一月十五日安息主懷，享年九十八歲，並於十一月廿四日由一眾子孫以私人形式舉行安息禮拜，隨即移送哥連臣角火葬場舉行火化禮，儀式簡單溫馨。

媽媽生前為人溫柔敦厚，謙虛包容，以仁愛智慧相夫教子，為我們家庭樹立了最佳榜樣。我們永遠懷念媽媽，誠願將她的美德傳承下去。

陳遠嫻 陳遠燦
陳遠玲 陳遠龍
陳遠翔 陳遠華
率眾兒孫 敬告