

# 白居二執平貨 半新居屋受捧

# 錦暉苑售395萬 付辣稅照賺42%

## 逆市奇葩

新一期白居二異軍突起，持續入市不但撐起市場成交，更搶高新居屋樓價。馬鞍山錦暉苑不足10日連續兩宗辣招盤成交，新近一個兩房單位未補地價以35萬元易手，實用呎價10647元，逾兩年升值15萬元或38%，遠遠跑贏同期私樓，扣除10%額外印花稅（SSD）後，原業主仍狂賺一球或5%。另外，長沙灣凱樂苑成交暢旺，月內暫錄近30宗買賣。

大公報記者 梁穎賢

樓價從高位插水近兩成，帶動新一期白居二在市場執平貨，炒熱資助房屋市場，成為逆市奇葩，個別半新居屋更成為搶手貨。入伙僅兩年多的錦暉苑，不足10日連續兩宗辣招盤成交，業主嗜稅後仍大賺離場。

萬方地產高級客戶經理葉博麟指出，錦暉苑低層17室，實用面積371方呎，兩房享海景，原業主以450萬元放售約兩個月，新近減至未補地價395萬元易手，實用呎價10647元。據了解，原業主2020年9月以250萬元一手購入，短短逾兩年升值145萬元或58%，升幅遠遠跑贏大市。扣除樓價10%的SSD即約40萬元後，原業主仍實賺105.5萬元或逾42%。

錦暉苑本月14日錄首宗成交，有單位以未補地價460萬元易手，對比原業主2020年一手購入價296.7萬元，不足3年升值163.3萬元或55%，扣減10%的SSD稅46萬元，仍大賺117.3萬元。

翻查資料，錦暉苑於2019年接受申請，當年以五九折發售，入場門檻低至156萬元，最貴也僅348萬元，平均呎價7180元，為當年同期發售居屋中最平，以5%首期計，低至7.8萬元即做業主。項目於翌年即2020年入伙。

### 凱樂苑月內成交撲30宗

白居二購買力大爆發，撈起半邊二手成交。香港置業高級區域董事新界區策略董事馬漢偉指，受惠於新一批白居二認購資格，屬九龍區新貴居屋的凱樂苑，月內交投熾熱，成交量逼近30宗，當中細單位最為居二客受落，平均造價介乎420萬至480萬元，新近成交為C座中層7室，實用面積391方呎，以居二價455萬元易手，實用呎價11637元。目前



白居二最新入市個案				
單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
馬鞍山錦暉苑低層17室	371	395	10647	扣除10%辣稅後，原業主仍實賺105.5萬元
長沙灣凱樂苑C座中層7室	391	455	11637	屋苑月內錄近30宗成交
天水圍天頌苑P座中層2室	601	330	5491	單位4年貶值13萬元或3.8%
將軍澳和明苑B座中層3室	597	480	8040	原業主持貨約23年賺約372萬元

大公報製表



樓苑平均呎價約1.18萬元。

中原地產分行經理劉耀琛表示，本月天水圍居屋市場錄約51宗成交，天盛苑約有8宗最突出。同區天頌苑亦錄成交，單位為P座中層2室，實用面積601方呎，三房間隔，居二市場叫價385萬元，因屬同類最平，速獲上車客議價後以330萬元承接，實用呎價5491元。原業主2018年12月以343萬元買入，持貨4年，賬面蝕讓13萬元，貶值3.8%。

### 和明苑23年升值逾3.4倍

利嘉閣經理鄭啟聰表示，將軍澳居屋和明苑B座中層3室，實用面積597方呎，兩房望市景，原業主打算套現周轉，今年11月初開價約580萬元放盤，其後隨市況調整，累減約100萬元，最終未補地價以480萬元易手，實用呎價8040元。原業主1999年以108萬元購入，持貨23年賬面獲利372萬元，升值逾3.4倍。

## 二手交投反彈 黃埔月飆六成

### 買家入市

臨近聖誕佳節，買家趁樓價下跌及通關在即逐步入市，帶動交投反彈，紅磡黃埔花園本月買賣量較10月同期大增六成，荔枝角美孚新邨及青衣區二手成交量更超越上月全月水平。

中原地產分區營業經理袁顯岸表示，黃埔花園本月至今暫錄得16宗成交，較上月同期的10宗急升六成，平均實用呎價14013元。黃埔花園5期9座高層B室，實用面積680方呎，三房間隔，向北望內園景，以907萬元成交，實用呎價13338元。據了解，原業主2009年9月以210萬元購入，持貨逾13年賬面獲利697萬元，升值3.3倍。

### 美孚錄22宗 呎價重上萬元

中原分區營業經理馮健平表示，

美孚新邨本月暫錄22宗成交，超越上月全月的18宗，平均實用呎價重上1萬元，達1.02萬元。美孚新邨1期百老匯街17號高層B室，實用面積485方呎，一房改兩房間隔，以498萬元易手，實用呎價10268元。買家為同區上車客，睇樓一段時間，見最近防疫措施放寬，對後市樂觀，議價後即決定入市。原業主2013年1月以約418萬元購入，持貨近10年，賬面獲利80萬元，升值19%。

利嘉閣高級分區事務董事彭錦添表示，12月至今青衣區二手成交錄約62宗，已超越11月全月約61宗，當中翠怡花園5座中層E室，實用面積443方呎，兩房間隔，以513.8萬元易手，實用呎價11598元，比市價低約3%；原業主2009年以192萬元買入，持貨13年，賬面獲利321.8萬元或1.7倍。



黃埔花園本月暫錄16宗成交。

## 康城LP6一房賣528萬 一年跌價21%

### 私樓蝕讓

新晉屋苑頻錄蝕讓個案。將軍澳日出康城LP6一個一房單位以528萬元沽出，造價除較一年前高一層的單位賣平21%外，原業主4年賬面蝕近41萬元。

消息透露，LP6的5座極高層L室，實用面積307方呎，一房間隔，最初開

價600萬元，最終減價72萬元或12%，以528萬元成交，實用呎價17199元。原業主2018年以568.9萬元一手購入，賬面虧損40.9萬元，期內貶值7.2%，計及其他使費料蝕約63萬元。資料顯示，同座樓上高一層同室，去年10月以670萬元易手，意味今個單位僅一年賣平142萬元或21%。

美聯物業營業經理張銘政表示，沙田帝堡城3座高層H室，實用面積547方呎，兩房間隔，原業主開價835萬元，劈價87萬元或10%，以748萬元沽貨，實用呎價13675元。原業主2017年以738萬元購入，持貨逾5年賬面獲利10萬元，期內升值1.4%，惟計及樓印及經紀佣金等雜費，屬明賺實蝕。

# CCL八大指數全挫 港島狠插4%最傷

【大公報訊】樓市今年跌勢已成定局，中原城市領先指數（CCL）今年暫挫逾15%，港島區指數期內瀉逾17%最急。不過，中原地產集團創辦人之一的施永青認為，明年樓市會否極泰來。

由該行編製的CCL共8項指數，個月半以來再次出現全線下跌情況。其中，反映整體二手樓價的CCL，上周反彈之後無以為繼，報156.37點，按周跌1.39%，今年累挫15.27%，較去年8月歷史高位191.34點低18.28%。

大型屋苑指數最新報155.83點，重返2017年4月中水平，按周回落1.37%，今年累跌16.37%。中小型單位指數報154.36點，同樣回到2017年4月中，按周下滑1.37%，今年累挫16.2%。大型單位指數報166.12點，按周下跌1.48%，今年暫挫10.89%，是今年8項指數中跌幅最小。

至於今年跌幅最大的是港島指數，最新報155.6點，重返2017年1月中水平，按周急挫4.3%也是8項指數

中最傷，今年累積跌幅高達17.53%，較去年9月初的歷史高位198.98點調整更高達21.8%；新界東指數報167.84點，重返2017年10月底水平，按周跌0.62%，今年挫16.88%；九龍指數報149.84點，按周回落0.4%，今年累積下滑16.25%，較去年9月歷史高位共挫達21.1%；新界西指數報146.55點，按周微跌0.05%，今年調整幅度為14.83%。

### 施永青：明年否極泰來

本周指數是根據該行促成，並於本月12至18日所簽訂正式買賣合約的成交作計算，其中近80%的交易是於上月底至本月初簽訂臨時買賣合約。

施永青表示，美國開始減慢加息步伐，對樓市及投資市場有利。新冠疫情的殺傷力大減，各國政府抗疫態度也轉趨務實，內地與本港之防疫措施也已大幅放寬，相信短期內有望通關，樓市現時應是最壞時刻，明年會否極泰來。

### CCL八大指數表現

指數	最新報 (點)	按周變幅 (%)
CCL	156.37	▼1.39
大型屋苑	155.83	▼1.37
中小型單位	154.36	▼1.37
大型單位	166.12	▼1.48
港島	155.60	▼4.30
九龍	149.84	▼0.40
新界東	167.84	▼0.62
新界西	146.55	▼0.05



▲市場屢錄減價個案，拖累二手樓價今年大幅下挫15%。

## 順豐王衛妻購大嶼山別墅 涉4200萬

【大公報訊】土地註冊處資料顯示，由渣打（香港）持有的大嶼山塘福嶼南道臨海別墅SANDPIPERs連周邊地皮，上月底以4200萬元易手，買家以Fancy Mix Limited作登記，公司董事包括順豐創辦人王衛妻子鄧麗貞及相關人士，需付樓價30%辣稅，涉款1260萬元，入市總代價5460萬元。

### 渣打持有 49年升值52倍

資料顯示，項目總佔地約1.93萬方呎，部分屬農地用途，其中丈量約份328第1800號地段，地盤面積約7000方呎，上址建有一幢一層高別墅，分東西兩翼，總實用面積約2092方呎，物業於嶼南道設有獨立車路入口，而物業私人花園位置更設有獨立出入口直駁至塘福海灘，別墅外面設有蓋及露天車

位。據資料顯示，別墅由渣打銀行於1973年以79萬元購入，之後轉讓至渣打（香港）持有，最新成交價較49年前賬面升值4121萬元或52倍。

近日一手大碼豪宅成交轉趨活躍。希慎興業（00014）夥香港興業（00480）合資的大埔林海山城，昨日以招標形式



▲順豐創辦人王衛（圖）妻子鄧麗貞購入大嶼山塘福臨海別墅連周邊地皮。

售出兩個四房單位，套現5472.8萬元，包括8座地下D室特色戶，實用面積1507方呎，連187方呎花園，成交價2600萬元，呎價17253元；另一個為17座3樓B室，實用面積1596方呎，成交價2872.8萬元，呎價1.8萬元。

信和置業（00083）夥中電控股（00002）合資的何文田嘉道理豪宅St. George's Mansions，前日連沽兩伙後，連隨上載全新銷售安排，推出48伙招標，招標期由下周二（27日）至明年12月31日。

保利置業（00119）屯門青山公路洋房項目臻譽，其巨無霸洋房以破頂價沽出後，旋即上載全新銷售安排，再推4伙招標，招標期由下周二（27日）至2023年12月31日，該4伙為1號洋房、2號洋房、1號居室及2號居室。

## 荃灣綠化地申建私宅 提供608伙

【大公報訊】特區政府不斷把綠化地改為住宅用途，私人財團也依樣畫葫蘆。有財團申請把荃灣芙蓉山一幅逾10萬方呎綠化及鄉村用地，改為建私人住宅及老人院，擬提供608個單位及328個安老院舍床位。

該幅土地位於荃灣木棉下村對上的山坡，附近有名剎之稱的竹林禪院，有小路連接至芙蓉山路，總面積約12.46萬方呎，大部分土地現時規劃為綠化地帶。該財團向城規會申請把土地改劃為「住宅（甲類）9」用途，以總地積比率3倍發展，擬興建兩幢19及21層高的私人住宅大廈，可建樓面約31.56萬方呎，提供608個一房至三房單位，其中實用面積小於753方呎的中小型單位佔

570個，753至1076方呎的中大型單位只有38個。另所建的一至兩層地庫停車場，擬提供135個私家車位及7個電單車位。

另外，基於本港人口老化，社會對安老設施的需求與日俱增，該財團也提出在地盤範圍內興建一幢7層高安老院舍，可建樓面約5.81萬方呎，提供328個床位。

該財團在申請文件指出，發展「綠化地帶」是與特區政府政策相呼應，同時加入安老院舍及社會福利設施。新發展將透過設計、美化景觀等，以取代現時破損的寮屋和臨時建築物，改善附近的生活環境。就有關發展所做的多項研究報告，也反映不會對周邊環境構成生

態、交通、供水、噪音、空氣流通及視覺等構成難以克服的影響。

### 年運工廈准強拍 底價11億

此外，由伯恩光學楊氏家族收購的觀塘巧明街119至121號年運工業大廈，於2020年向土地審裁處申請強拍令，剛成功獲批，強拍底價為11.28億元。該物業佔地約1萬方呎，現為一幢樓齡逾40年的15層高工廈。由於楊氏家族也購入毗鄰的開鴻道75至77號業發工業大廈第1及2期，早前已成功獲城規會批准，將3幢大廈合併發展，總地盤面積約5萬方呎，將在5層地庫之上建一幢39層高商業大廈，可建樓面約72萬方呎。