

二手蝕讓本月75宗 新界佔六成

御半山五年跌價10% 屯門市廣場單日兩損手

港銀本月初再次加息後，樓市氣氛冷卻，二手樓損手成交漸增。《大公报》統計顯示，本月已知住宅蝕讓個案突破70宗，按月增加逾一成，新界屋苑成為蝕讓重災區，包括屯門御半山有兩房戶最新以565萬元賣出，不足5年貶值一成。市區新晉屋苑以觀塘凱匯最傷，本月連錄3宗虧損個案，個別單位蝕幅達兩成。

大公報記者 林惠芳

本月截至23日，二手住宅已知損手買賣約75宗，較4月同期增加逾10%，其中新界為重災區，佔47宗或63%。屯門昨日連錄3宗蝕讓，包括御半山1期1A座低層G室，實用面積414方呎，兩房間隔，代理指以565萬元易手，實用呎價13647元。原業主於2018年10月以627.17萬元一手買入，持貨不足5年，賬面虧損62.17萬元，期內貶值9.9%。

屯門市廣場單日現兩宗損手成交，美聯物業區域營業董事梁浩文表示，屯門市廣場2座中層D室，實用面積325方呎，以433萬元沽出，實用呎價13323元，原業主持貨近6年，賬面損失7萬元，連使費估計虧損約29萬元。祥益地產區域董事袁思賢表示，屯門市廣場1座高層B室，實用面積326方呎，以458萬元易手，原業主2018年以468萬元入市，持貨5年賬面虧損10萬元。

新港城持五年明賺實蝕

大埔白石角新盤熱銷，吸走大批購買力，新界東二手承接力疲弱，馬鞍山本月暫錄約56宗二手成交，按月少約兩成，當中至少11宗買賣屬蝕讓。中原地產高級分行經理陳耀榮透露，馬鞍山星連海2A座中層D室，實用面積1154方呎，採四房連套房間隔，減價115萬元後，終以1745萬元賣出，實用呎價15121元。原業主於

2019年11月以1800萬元購入單位，持貨4年半賬面蝕讓約55萬元或3%，連雜費估計實際虧損約158萬元。

美聯物業助理區域經理陳少鴻指出，馬鞍山新港城F座高層8室，實用面積551方呎，三房間隔，減價48萬元，以852萬元易手，實用呎價15463元，原業主持貨滿5年，賬面微賺12萬元，但扣除釐印費及佣金等支出，估計實際損手約37萬元。

凱匯一手貨輸222萬離場

市區樓蝕讓成交增多，觀塘凱匯本月已錄得3宗損手個案，包括3座低層J室，實用面積499方呎，以900萬元易手，實用呎價18036元，較2019年一手買入價1122.71萬元入，大幅貶值222.71萬元或20%。

其餘兩宗為凱匯1座中層L室，實用面積593方呎，成交價1170萬元，較2018年一手購入價低29.8萬元；以及3座低層J室，實用面積500方呎，成交價942萬元，原業主持貨4年賬面蝕103.72萬元或10%。

大角咀灣豪庭亦見紅。香港置業首席聯席董事曾家輝表示，二手受壓，不少業主願意擴大議幅，其中港灣豪庭2座低層H室，實用面積320方呎，減價8%至558萬元賣出，實用呎價17438元。據悉，原業主2019年9月以600萬元入市，賬面虧損42萬元或7%。



▲屯門市廣場單日連錄兩宗損手成交。



▲觀塘凱匯本月已錄3宗蝕讓，個別業主賬面蝕近兩成。

本月矚目二手蝕讓成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	原業主買入價 (萬元)	賬面貶值幅度 (%)
大嶼山嶼南道WHITESANDS雙號屋	2467	3650	5450.50	▼33.0
屯門恆大·瓊瓏灣1期2A座高層E室	224	290	411.00	▼29.4
西營盤臻蕪高層E室	221	575	760.80	▼24.4
觀塘凱匯3座低層J室	499	900	1122.71	▼19.8
大圍薈菁1翼高層D1室	399	640	755.40	▼15.3
元朗尚悅嶺1座高層F室	270	400	458.50	▼12.8
馬鞍山泓碧2座高層H室	315	600	686.00	▼12.5
馬鞍山峻源3座中層A室	1184	1780	2029.50	▼12.3
屯門御半山1期1A座低層G室	414	565	627.17	▼9.9

大公報製表

淺水灣松苑賣8380萬 呎價4.4萬雙破頂

豪宅有市

南區豪宅逆市造好，淺水灣松苑有高層三房單位以8380萬元易手，實用呎價達4.37萬元，樓價或呎價均破盡屋苑入伙40年紀錄。消息指，松苑高層B室，實用面積

1917方呎，採三房連書房間隔，連一個單位以8380萬元易手，雖然較開價低300萬元，但實用呎價達43714元，無論樓價或呎價俱創新高。據了解，原業主2010年4月以5500萬元入市，賬面獲利2880萬元，單位升值52.4%。

此外，荃灣灣景廣場樓價創2年新高。美聯物業高級區域經理羅文暉指出，灣景廣場高層C室，實用面積643方呎，以1038萬元易手，為屋苑樓價近2年來首度重上千萬元大關，實用呎價16143元。

NOVO 2A期日內上樓書 趕下月賣

【大公報訊】特區政府降低樓價約1000萬元以下物業的印花稅稅階後，帶動中細價樓交投。發展商新地(00016)受惠新措施，主推中細價樓盤，繼大埔白石角University Hill後，又趕在下月初推售屯門NOVO LAND第2A期，共提供929個單位。

共929伙 明年5月收樓

新地去年中推售NOVO LAND，至今已推出第1期及第2B期。該公司副董事總經理雷震表示，該盤在之前接連約3個月的銷售中，累積賣出逾2200伙，套現逾130億元，相信是過去兩年銷售最好樓盤。現計劃日內上載該盤第2A期的樓書，並於7日內陸續開放示範單位及公布首批單位價單，最快下月初出擊。

新地代理總經理陳漢麟補充說，NOVO LAND第2A期由3座物業組成，共有929個單位，預計關鍵日期為明年5月。今輪促銷主要集中在商場之上的ARRESO第3座及5座，涉519個開放式至三房單位，實用面積237至1528方呎。另該盤第1期已屆現樓，公

司已陸續發信予業主收樓，但暫時不會開放現樓予準買家參觀。

University Hill售4伙套4100萬

至於University Hill第2B期今日進行第三輪銷售之際，昨日以招標方式售出4個單位，總成交價逾4100萬元。該4伙涵蓋一房至三房，當中3個為6座頂層連天台單位，及1個低層連花園單位，實用面積由290至936方呎，成交價由約589.6萬至近1742萬元，呎價由

約1.86萬至2.1萬元。

此外，華懋與港鐵(00066)合作的何文田瑜一·天海，昨日以招標方式售出1個中層三房單位。華懋銷售總監封海倫表示，該單位為1A座20樓D室，實用面積996方呎，成交價為3791.87萬元，呎價38071元，暫是該期已售單位的新高造價及呎價。

封海倫補充，瑜一·天海暫售出49個單位。而瑜一各期今年3月開售至今，已售405伙，套現逾68億元。



▲新地副董事總經理雷震(左)表示，屯門NOVO LAND累售逾2200伙。右為新地代理總經理陳漢麟。

恒地啟德盤加推31伙 折實971萬起

【大公報訊】恒基地產(00012)近期主力推銷啟德新盤，昨日公布啟德THE HENLEY II第四批共31伙價單，實用面積由414至542方呎，折實價由971.18萬至1865.7萬元，折實呎價約23458至34422元，平均呎價約28898元，其中12個單位安排於本週六以先到先得方式發售。

天瀧短期推低座7伙招標

至於以招標出售為主的同區天瀧，是恒地夥拍會德豐地產、新世界發展(00017)、帝國集團、華懋及中國海

外(00688)五大發展商合作發展。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，近期接獲不少人士對天瀧低座Harbour Mansion單位表達興趣，現有意本周末或下周初推出招標。Harbour Mansion共有7個三房單位，實用面積由836至907方呎，天台面積約180至288方呎。

另利嘉閣總裁廖偉強表示，即日起至6月30日，凡經該行認購天瀧單位的買家，可獲贈價值約12.8萬元的雙人15天郵輪假期置業優惠，名額只5個，總值約64萬元。

怡達工廈28單位放售 意向7.3億

【大公報訊】近年有不少舊工廈重建的黃竹坑，在南港島綫通車和活化工廈2.0政策推動下，已逐漸變為港島新商業區，有投資者放售所持一批舊工廈單位，意向價約7.27億元。

該批工廈單位全數在香葉道4號怡達工廠大廈，據知由投資者陳秉志持有多年，共28伙，分布低層至高層，面積由約2545至7310方呎，總面積合共約93275方呎，全部單位連租約，呎租約14至18元。

中原(工商舖)副分區營業董事魏連表示，該批單位約佔該廈的不可分割業權份數約38.8%，由業主於1975至2002年間購入作長線投資，總購入價約2046.4萬元，現意向呎價約7800元放售，即約值7.27億元。

甲廈供應增 空置率升至12.3%

魏連補充，黃竹坑區現有約9個商業項目陸續落成及推出招租或沽售，包括帝國集團的S22，以及與信和集團合作的Landmark South等，合共提供逾200萬方呎商業樓面，帶動區內物業投資價值。最新由宏基資本發展的黃竹坑道23號甲級寫字樓首批單位銷情不俗，售出逾85%，套現超過7億元，可見該區商廈發展潛力，故預料今批放售單位的洽售反應會理想。

此外，仲量聯行香港董事總經理鮑雅歷表示，本港今年將有約320萬方呎甲級寫字樓樓面落成，勢必推高甲級商廈空置率。而且近期有數個面積較大的單位重新在市場招租，整體甲廈在上月錄得約24.51萬方呎負淨吸納量，令到整體空置率微升至12.3%，中環空置率持平。

租金方面，上月整體寫字樓市場租金按月下跌0.3%，中環和九龍東租金同樣下挫0.5%，尖沙咀則微升0.3%。



▲投資者放售黃竹坑怡達工廠大廈的28個單位，全部連有租約。

MegaBox獲日資家品店進駐 承租2萬方呎



▲MegaBox高級總監吳錕廷(右)表示，MegaBox今年已引進9個全新品牌。左為宜得利家居總經理杉浦榮。

【大公報訊】本港經濟全面復甦，吸引跨國品牌進駐。嘉里建設(00683)旗下九龍灣商場MegaBox宣布，獲日本「國民家品店」之稱的NITORI(宜得利)承租約2萬方呎樓面，作為香港首間旗艦店，預計於今年9月開業。據悉，MegaBox今年已引進9個全新品牌商戶。

宜得利家居總經理杉浦榮表示，香港零售市場發展迅速，一直計劃在港開設旗艦店，因MegaBox可提供較大樓面，商場亦有很好配套，所以把NITORI這個品牌引入香港，旗艦店位於MegaBox 6樓，佔地約2萬方呎，將提供逾5500件家品，包括梳化等傢具、窗簾、寢具和餐具等。他續說，

NITORI於1967年在日本北海道創辦，目前在全球擁有逾900家分店，遍布亞洲各地，計劃在2030年全球設立3000間分店。

首四月營業額增兩成

MegaBox高級總監吳錕廷表示，MegaBox今年首4個月營業額按年增長20%，人流上升40%。連同NITORI在內，商場今年已引進9個全新品牌，涉及6.5萬方呎樓面，預計今年9月前分階段開業，當中包括零售及家庭娛樂等商戶。

租金方面，吳錕廷透露，今年續租商戶租金升幅約10%至40%不等，以餐飲和部分零售行業升幅較顯著。