二手樓市延續寒冬 鐵路屋苑連環蝕讓

匯璽劈價20%始獲承接 6年輸460萬

二手交投淡靜，向來抗跌力強的鐵路沿線屋苑亦失勢。南昌站上蓋匯璽有4房單位僅以3400萬元沽出，原業主賬面虧損逾460萬元；港島屋苑亦未能幸免，輪流劈穿關鍵位，其中鴨脷洲南灣1房戶價位失守千萬元，僅以925萬元蝕賣；西灣河嘉亨灣亦有1房戶以665萬元易手，估計為屋苑3年來首現「6字頭」。

大公報記者 林惠芳

匯璽於過去1個月至少已錄3宗蝕讓，而且蝕幅愈來愈深。消息透露，匯璽2A期第1A座高層C室，實用面積1368方呎，採4房間隔，原業主去年10月以4280萬元放售，今年多番降價仍未獲承接，近日終議價至3400萬元蝕賣，實用呎價24854元，比最初叫價下調880萬元或20%。

嘉亨灣跌穿700萬 3年首見

據了解，原業主於2017年3月以3860.7萬元一手買入上址，兩年後曾進行內部轉讓，現持貨逾6年轉手，賬面虧損460.7萬元，單位期內貶值約12%，為過去1個月來該屋苑最大額蝕讓。

港島豪宅屋苑樓價受壓，甚至開始劈穿心理關口，其中鴨脷洲南灣身價失守1000萬元。根據物業代理表示，南灣10座極高層D室，實用面積463方呎，屬1房戶型，原業主於2018年以915萬元透過二手市場買入物業，前年以1165萬元放盤，惟市場反應冷淡，其後隨着市況整固，叫價一減再減，近日終以925萬元賣出，實用呎價19978元，賣方持貨約5年，賬面只賺10萬元，扣除雜費預料實蝕約43萬元。

值得留意的是，南灣罕有低於1000萬元成交，對上同類易手追溯至去年7月，為9座高層D室，實用面積463方呎，造價1039萬元，相隔不足1年，今次成交單位樓層更高，但樓價卻便宜114萬元或11%。

至於嘉亨灣身價也隨大市調整，據物業代理稱，該屋苑5座低層H室，實用面積314方呎，採1房間隔，成交價665萬元，相信為屋苑約3年來首次跌穿700萬元水平，實用呎價21178元。據資料，原業主於2020年4月斥630萬元入市，單位3年升值35萬元或5.6%，可是扣除使費之後預料平手離場。至於嘉亨灣對上一宗1房成交於去年11月錄得，為5座高層H室，造價730萬元。

新界二手蝕不停。世紀21助理區域營業董事黎健峯透露，馬鞍山海濤居2座高層B室3房戶，實用面積932方呎，望海景，剛以1488萬元蝕沽，單位3年多貶值62萬元或4%。

環宇海灣賣1185萬 高峰回落10%

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗翠韻華庭2座中層G室2房戶，實用面積441方呎，以518萬元沽出，原業主持貨4年，賬面蝕20萬元。

世紀21區域經理陳世民表示，火炭穗禾苑J座低層06室2房戶，實用面積472方呎，以395萬元賣出，實呎8369元，原業主於持貨4年，賬面蝕35萬元或8%。

利嘉閣地產助理分區經理周煒宏透露，荃灣環宇海灣3座高層E室，實用面積765方呎，採3房套間隔，以1185萬元賣出，對比同類高峰期造價下跌約10%。

▶南昌站匯璽於過去1個月至少已錄3宗蝕讓成交。 大公報攝

最新二手損手成交

單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	備註
南昌站匯璽2A期1A座高層C室	1368	3400	24854	原業主6年賬蝕460.7萬元，單位貶值約12%
馬鞍山海濤居2座高層B室	932	1488	15966	原業主3年賬面虧蝕62萬元
鴨脷洲南灣10座極高層D室	463	925	19978	扣除雜費料蝕約43萬元
火炭穗禾苑J座低層06室	472	395	8369	原業主4年賬蝕35萬元
元朗翠韻華庭2座中層G室	441	518	11746	原業主4年賬蝕20萬元
西灣河嘉亨灣5座低層H室	314	665	21178	原業主扣除使費料平手離場

大公報記者整理

◀鴨脷洲南灣。

▶馬鞍山海濤居。

藍天海岸3房1000萬沽 兩個月貶值10%

【大公報訊】樓價跌勢加快，東涌藍天海岸有3房單位以1000萬元易手，較同類2個月前造價急回100萬元。

中原地產高級分區營業經理吳家威表示，東涌區本月暫錄3宗二手買賣，有業主擴大議價空間吸引買家，其中藍天海岸1座低層C室，實用面積912方呎，3房套間隔，附裝修，享部分海景，原業主今年5月中以1090萬元放盤，因趕移民套現，急劈至1000萬元，即獲同區租客一口價承接，實用呎價10965元。

吳家威指，買家覓盤約2個月，知悉上址劈價即前往睇樓。值得留意，位於今次成交單位高數層而且僅附一手原裝的單位，於今年4月份以1100萬元易手，今次造價低出100萬元。

第一城本月首成交 呎價12309元

另邊廂，中原地產分區營業經理侯惠良表示，沙田第一城剛錄6月首宗成交，為4座中層D室3房套單位，實用面積853方呎，望河景，以1050萬元易手，實呎12309元。翻查資料顯示，沙田第一城第6座低層3房河景戶，面積853方呎，於2018年以1200萬元售出，今次造價較同類4年前回落150萬元，樓價差距達12.5%。

市場充斥觀望氣氛，「美聯信心指數」最新報58.5點，按周跌1%。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，新盤持續以吸引價推出，二手交投減慢，加上近月港股調整，令市場氣氛審慎。有部分需要沽貨的業主減價吸客，導致市場減價盤略為增加，信心指數下跌。

滙都售樓紙到手 部署月內開售

【大公報訊】銀行加息加重供樓負擔下，近期發展商主力促銷可獲高成數按揭的樓盤，除屯門NOVO LAND外，多年未有大型新盤推售的泛海國際（00129），其元朗洪水橋滙都剛獲批樓花預售同意書，即時部署最快本月內開售。

泛海執行董事關堡林表示，滙都兩期預售書已於上周剛獲批，樓書及4個示範單位也正密鑼緊鼓地籌備中，相信6月至7月間便可正式推出市場。公司會視乎市況而逐期推出，不過，因為現時銀行息口仍未算高，本港失業率低，加上特區政府推行專才計劃等都增加居住需求，故對未來樓市有信心。

NOVO LAND 2A期擬周末應市

滙都兩期合共有1025個單位，預計均可於2025年6月落成，即大約24個月樓花期。第1期共有3幢住宅大廈，提供623個1至3房單位，單位實用面積一般約320至520多方呎之間。

▲關堡林稱，滙都獲批預售，正密鑼緊鼓地籌備樓書及4個示範單位。

另邊廂，新地（00016）上月成功完成大埔University Hill促銷工作後，本月初推售的屯門NOVO LAND第2A期，現已接獲逾3000票認購登記。新地代理總經理陳漢麟表示，公司最快今年會公布該期首輪銷售安排，應會在本周末賣樓。發展商於上周初公布該期首批186個單位的售價後，前日再公布第2批共93個單位的售價。兩批合共279個開放式至3房單位的折實價由334.73萬至946.81萬元，折實呎價由12701至14775元不等。

此外，昨日多個新盤貨尾均錄成交，其中何文田瑜一・天海第1B座1樓E室1房單位，實用面積327方呎，連135方呎平台，成交價863.28萬元，呎價約2.64萬元。大埔白石角朗濤第6A座地下B室3房單位，實用面積1103方呎，連461方呎花園，以2272.2萬元售出，呎價約2.06萬元。至於藍田KOKO MARE第9座5樓G室2房單位，實用面積500方呎，以及同座12樓F室1房單位，實用面積310方呎，分別以870.2萬元及643.6萬元售出。屯門飛揚第3座3樓E室3房單位，實用面積722方呎，也以896.3萬元售出，呎價逾1.24萬元。

不過，年前高價開售及入伙不久的黃竹坑晉環，剛連還錄3宗撻訂個案，為第2A座15樓A室、39樓C室及D室，買家前年各以2440.3萬至3243.2萬購入，現撻訂離場，料發展商殺訂超過840萬元。

鄧成波家族逾四億放售長沙灣酒店

【大公報訊】前年去世的資深投資者「波叔」鄧成波，其家族數年來頻頻放售物業。其中去年剛完成改裝的長沙灣「旭逸雅捷酒店・荔枝角」，現委託代理出售，市值約4.1億元。

該酒店位於永康街42號A，前身為1幢21層高商業大廈，該家族早於2012年斥約2.18億元購入，並擬改裝為酒店用途。去年終完成有關酒店改建工程，提供119間酒店房、3個私家車位及1個貨車上落貨設施，獲批的入則建築面積約38619方呎。

仲量聯行資本市場部資深董事譚蔭培表示，該酒店現連全新裝修及傢俬，以現狀及交吉形式放售，新買家購入後，毋須額外成本便可立即營運。而該物業地契的主要限制為「非厭惡性行業」，故極具長遠的商業項目重建價值，基於內地與本港全面通關後，本港酒店入住率顯著改善及房價回升下，相信投資者及發展商會對該物業有興趣。

NOVO LAND第1期 首宗租賃回報2.66厘

【大公報訊】屯門NOVO LAND第2A期即將賣樓之際，同屋苑剛入伙的第1期，也錄得首宗租務成交，1個2房單位由同區客預付1年租金，即逾16萬元承租。另外，啟德MONACO MARINE也錄得首宗租務成交，1個1房單位剛以月租約1.5萬元租出。

利嘉閣首席聯席市務董事莊國寶表示，NOVO LAND第1B期第1座中層H室2房單位，望內園景，實用面積約452方呎，業主單位原以月租約1.5萬元放租，日前獲1位居於屯門的退休人士洽租，更提出一次過預付一年租金，經議價後，終以月租1.38萬元租出，呎租約30.5元，即一年租金約16.56萬元。此為屋苑首宗租務成交。業主去年8月斥623.48萬元向發展商買入樓花單位，剛收樓即租出單位，租務回報可享租賃回報約2.66厘。NOVO LAND第1期暫有約22個放租盤，月租叫價由開放式單位的約8800元起。

另外，中原地產分行經理施蒂文則透露，啟德MONACO MARINE首宗租務成交單位為1A座中層H室1房單位，實用面積328方呎，剛以月租約1.5萬元租出，呎租約45.7元。據了解，業主於2022年6月斥約868萬元一手購入，現租金回報約2厘。

內地生繳一年租金 承租南廣2房

此外，香港置業高級營業經理譚浩智表示，黃竹坑晉環第2B座高層E室2房單位，實用面積487方呎，屬2房間隔，業主約1個月前以月租2.45萬放租，日前獲一名外資銀行高層洽租，雙方經議價後，終以2.1萬元租出，呎租約43.1元。據了解，業主於2021年5月以約1423.7萬元購入，現回報率只近1.8厘。而美聯物業分行營業經理羅定康稱，將軍澳南豐廣場第6座中層F室2房單位，實用面積375方呎，日前獲1名就讀科大的內地生洽租，且在未睇樓下願一次過繳付1年租金，單位終以月租1.65萬元租出，呎租約44元，即全年預繳租金達19.8萬元。

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER OF LIQUOR LICENCE CENTRAL RESTAURANT (CHEUNG KEE)

Notice is hereby given that NG KWONG CHEUNG of G/F, REAR PORTION, 136-154 TAI PO ROAD, SHAM SHUI PO, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for transfer of the Liquor Licence in respect of CENTRAL RESTAURANT (CHEUNG KEE) situated at G/F, REAR PORTION, 136-154 TAI PO ROAD, SHAM SHUI PO, KOWLOON to SO SIU CHING of G/F, REAR PORTION, 136-154 TAI PO ROAD, SHAM SHUI PO, 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 : 6 June, 2023

申請酒牌轉讓公告
中央飯店(祥記)

現特通告：伍廣祥其地址為九龍深水埗大埔道136-154號地下(後部份)，現向酒牌局申請位於九龍深水埗大埔道136-154號地下(後部份)中央飯店(祥記)的酒牌轉讓給蘇笑清其地址為九龍深水埗大埔道136-154號地下(後部份)。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： 2023年6月6日

申請新酒牌公告
鳥捌

現特通告：黃振業其地址為新界元朗教育路140A–146號興業樓地下1號鋪，現向酒牌局申請位於新界元朗教育路140A–146號興業樓地下1號鋪鳥捌的新酒牌。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： 2023年6月6日

申請新酒牌公告
樂膳餐室

現特通告：郭震華其地址為新界沙田白石角香港科學園1期1E大廈地下S003D單位，現向酒牌局申請位於新界沙田白石角香港科學園1期1E大廈地下S003D單位 樂膳餐室的新酒牌。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：2023年6月6日

申請新酒牌公告
餓居

現特通告：文鳳貞其地址為九龍旺角砵蘭街438-440號慕群樓地下A室，現向酒牌局申請位於九龍旺角砵蘭街438-440號慕群樓地下A室 餓居的新酒牌。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：2023年6月6日

申請新酒牌公告
NODI Coffee Works

現特通告：鄧仲恆其地址為香港西環爹核士街11號浚峯地下7號舖，現向酒牌局申請位於香港西環爹核士街11號浚峯地下7號舖 NODI Coffee Works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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年6月6日