

不敵加息周期 新晉屋苑身價急回 康城四成交三蝕讓 海景戶虧266萬

備受中產買家歡迎的將軍澳區，在加息周期下也失去光環，多個新晉屋苑身價急回，以康城跌勢最急，本月暫錄約4宗二手成交，多達3宗損手離場，蝕讓比例達75%，其中日出康城Ocean Marini有套3房海景單位剛以1250萬易手，短短3年跌價18%。

大公報記者 林惠芳

數年前樓市高峰期，將軍澳多個新盤高開大收旺場，帶動區內二手掀破頂潮，惟不少高追的業主沽樓要慘蝕離場。中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，日出康城Ocean Marini的1A座高層B室剛錄損手，實用面積813方呎，採3房套間隔，享海景，累計劈價23%終以1250萬元沽出，實用呎價15375元。據了解，原業主於2020年3月以1516萬元一手購入，持貨只有3年多，賬面勁蝕266萬元，單位期內貶值近18%。

Marini劈價70萬沽

鄰近的Marini亦有相關成交。香港置業業務經理（銷售）唐榮花透露，康城Marini第3B座高層E室1房戶，實用面積380方呎，三個月前以約638萬元放盤，降價約70萬元即獲用家以約568萬元購入，實用呎價14947元。她稱，原業主於2019年9月以606.8萬元一手購入單位，因經常不在香港所以沽樓套現，持貨5年賬面蝕38.8萬元，蝕幅約6.4%；而準買家憧憬施政報告有利好樓市措施出台，所以偷步購入劈價盤。

香港置業首席分區董事劉浩勤說，日出康城Malibu本月亦以蝕讓打破悶局，成交是1B座高層A室，實用面積804方呎，屬套3房海景戶，兩個月內減價230萬，剛以1320萬元沽出，實用呎價16418元，原業主於2018年以1400.1萬元向發展商買入上址，持貨5年賬面虧蝕80.1萬元，貶值5.7%。

盧古道大宅放售 值13億

【大公報訊】本港樓市現時雖呈弱勢，但超級豪宅市場轉旺，連山頂盧古道豪宅，也有業主趁熱潮放售單位。持有盧古道25及26號A&B大宅的業主，現以現狀及交吉方式放售，市場估值約13億元。

該幢物業的總地盤面積約31544方呎，可建樓面約11687方呎，現落成的1幢兩層高獨立屋，總實用面積約11487方呎。盧古道共有11幅住宅地段，其中只有4幅能享有無遮擋維港兩岸海景，且只有部分地段可容私家車輕易到達。今次放售的大宅，便可沿柯士甸山道驅車直達，車道的寬度足夠容納七人座的車輛通行。

第一太平戴維斯投資部董事胡子中表示，該物業的目前市值約為13億元，呎價約11萬元。相較於附近山頂的獨立地段，與白加道45號的呎價逾25萬元、加列山道59號呎



▲盧古道25號及26號A&B大宅。

領峯累減139萬易手

個別業主為求盡快沽樓，不惜低市價吸客。美聯物業業務經理（銷售）陳巧琴表示，日出康城領峯7座中層RD室，實用面積673方呎，屬3房套戶型，開價860萬，累減16%即139萬，以721萬元賣出，實用呎價10713元，較大型銀行網上估價約813萬元，低出92萬或11.3%。不過，原業主早於2009年以379.1萬元購入單位，持貨約14年，賬面大賺341.9萬元，單位升值約9成。

位於將軍澳南的MONTEREY亦難獨善其身，消息指，該屋苑第9B座中高層C室2房戶，實用面積547方呎，成交價878萬元，實呎16051元，原業主2018年初以1064.9萬元一手買入單位，賬面勁蝕186.9萬元，單位約5年半貶值17.6%。

凱滙5年跌價7.8%

施政報告前夕，個別準買家加快入市決定，吸納減價筍盤。代理指，觀塘凱滙2座高層K室2房戶，實用面積550方呎，剛以980萬元轉售，實呎17818元，較2018年12月一手買入價回落82.4萬元，原業主不足5年賬蝕7.8%。

中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田帝堡城8座低層C室3房套單位，實用面積873方呎，劈穿千萬以988萬元易手，實呎11317元。原業主持貨僅3年，賬面蝕157萬元，單位貶值約13.7%。



▲日出康城Malibu本月首宗成交即錄蝕讓。

將軍澳區本月低價二手成交

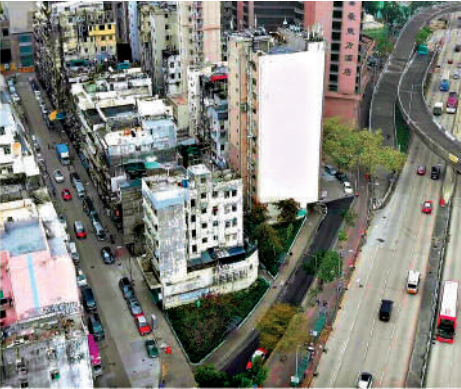
成交單位	實用面積（方呎）	成交價（元）	實用呎價（元）	備註
日出康城 Ocean Marini 第1A座高層B室	813	1250萬	15375	原業主3年賬蝕266萬
日出康城 Marini 第3B座高層E室	380	568萬	14947	原業主5年賬蝕38.8萬
日出康城 Malibu 第1B座高層A室	804	1320萬	16418	原業主5年賬蝕80.1萬
日出康城 領峯 7座中層RD室	673	721萬	10713	成交價較估價低92萬
將軍澳 MONTEREY 第9B座中高層C室	547	878萬	16051	原業主5年賬蝕186.9萬

啟德道重建項目邀意向 估值25億

【大公報訊】市區重建局（市建局）繼九龍城盛德街與馬頭涌道發展項目後，現又為同區的啟德道與沙浦道發展項目，邀請發展商遞交發展意向書，本月24日中午截止。市場估值約23至25億元。

發展局上周公布本季賣地計劃時，市建局有兩個項目會推出招標，共涉1450個單位。其中九龍城盛德街與馬頭涌道項目已完成招收意向書程序，當時共有32家發商交回意向書，相信該局短期內便會正式推出項目招標。

發展局昨日表示，現就九龍城啟德道



▲九龍城啟德道與沙浦道發展項目邀意向，本月24日截止。

與沙浦道發展項目，邀請有興趣參與的發展商及財團提交合作發展意向書，本月24日中午截止。局方董事會設立遴選小組，按收到的文件，評審相關發展商及財團的項目的發展經驗及能力，會於稍後邀請合資格的發展商及財團，提交合作發展標書。

預計提供810住宅單位

啟德道項目的地盤面積約57125方呎，總可建樓面約514121方呎，預計可提供約810個住宅單位。該局會在項目內撥出約8611方呎樓面以提供一所幼兒中心予社區享用。

該項目是將九龍城舊區與啟德發展區連接的重要節點，作為實現以「規劃主導」和「融合策略」推行市區更新的關鍵組成部分。為此，該局將重新規劃及重整道路網絡和城市肌理，以興建一個面積約10764方呎的分層地下廣場，當中設有各類零售店舖，並連接一條新建的行人隧道至啟德發展區的地下購物街。而且，該地下廣場亦將整合該局另一個項目，衙前圍道與貫炳達道發展項目的部分範圍，以形成一個「門戶廣場」，作為具活力的地

標，從而提升新舊社區的連接性及行人暢達性。

建地庫停車場 設300公眾車位

此外，項目亦會興建一個地庫停車場，提供約300個公眾停車位，以解決區內車位不足及街上違例泊車等問題，同時加強項目及周邊地區的可达性。將來成功取得項目的發展商或財團，須按發展協議中列明的建築設計、標準與品質、可持續發展和智能系統等的要求，興建新發展項目。

業內人士表示，近年地價隨樓市回落而不斷下滑，信置（00083）牽頭財團上月中以約53.5億元投得的啟德2A區商住地皮，每呎樓面地價不足5400元，較長實前年底所投得毗鄰2A區商住地，9個月內跌價逾12%。市建局啟德道重建項目，正在上述兩地的後方，屬舊區重建項目，規模較小，相信價值會更低，估計其每呎樓面地價約4500至5000元，即23億至25億元。至於即將招標的馬頭涌道項目，地盤面積約4.61萬方呎，總可建樓面約41.49萬方呎，提供約640個住宅單位，估值約21億元。

志聯昌工廈全幢放售 估值8.8億

【大公報訊】持有不少舊工廈物業的楊耀松家族，現委託代理出售土瓜灣志聯昌工業大廈，市場估值約8.8億元。

該幢工廈位於土瓜灣旭日街11號，現為一幢12層高工業大廈，於1972年落成，樓齡逾50年。工廈的地盤面積約11410方呎，總建築面積約110949方

呎，該家族以現狀及連租約形式出售。該工廈及附近一帶原屬舊工業區，因工廈已式微，相關土地已改為「住宅（戊類）」用途或綜合發展用途，將配合新的城市發展，其中旭日街早已有多幢工廈重建為住宅項目出售。

現放售的工廈，其土地也規劃為「住

宅（戊類）」用途，高度限制為主水平基準之上100米，新買家可透過改契補地價後，以地積比率9倍重建為商住大廈，可建樓面約達10.27萬方呎。仲量聯行香港主席曾煥平表示，該廈可眺望啟德郵輪碼頭、港島東及鯉魚門一帶的海景，更位處34區名校網，具潛力重建為臨海住宅。

申請新酒牌公告 GALBI GUNG

現特通告：黃浩文其地址為九龍九龍灣偉業街38號富臨中心26樓B座，現向酒牌局申請位於新界沙田大圍車公廟路18號園方3樓331號舖 GALBI GUNG 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，寄交新界人埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2023年10月10日

申請新酒牌公告 佐禾町居食屋

現特通告：溫應傑其地址為九龍荔枝角道104號地下，現向酒牌局申請位於九龍荔枝角道104號地下佐禾町居食屋的新酒牌。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10月10日

申請新酒牌公告 肉味情談

現特通告：李志偉其地址為九龍九龍灣偉業街38號富臨中心26樓B座，現向酒牌局申請位於九龍啟德協調道2號AIRSIDE 5樓L506號舖肉味情談的新酒牌。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10月10日

陽江市江城區人民法院公告
(2022)粵1702民初6417號
香港周六福珠寶金行國際集團有限公司：
本院受理原告深圳市雄煙珠寶有限公司訴被告廣東銘興珠寶有限公司、香港周六福珠寶金行國際集團有限公司商標使用許可合同糾紛一案[(2022)粵1702民初6417號]，已經審理終結。由於原告深圳市雄煙珠寶有限公司在法定期限內提出上訴，現依法向你方公告送達民事上訴狀。自本公告發出之日起經過三個月即視為送達，提出答辯狀和舉證的期限為公告送達期滿後的30日內。
特此公告。
陽江市江城區人民法院
二〇二三年十月十日

廣東省陽江市陽東區人民法院公告
黃富榮：
本院受理黃愛麗訴你離婚糾紛一案，現依法向你公告送達起訴狀副本、證據副本、應訴通知書、舉證通知書、訴訟須知、民事訴訟風險責任告知書、開庭傳票。自發出公告之日起，經過三個月即視為送達。提出答辯狀和舉證的期限為公告期滿後的30日。並定於舉證期滿後的第3日下午3時(遇法定休假日順延)在本院塘坪人民法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席裁判。
特此公告
陽江市陽東區人民法院
二〇二三年十月十日