業主賣樓套現 3周損手成交近90宗

二三線屋苑屢獲承接 海韻花園業主4年蝕20%

自上月底的施政報告宣布樓市「減辣」等措施後，二手買賣也開始略為回升，二三線屋苑頻獲買家承接。其中，部分急於套現的業主趁機沽樓，導致施政報告公布至今不足3周，二手已知損手成交增加至將近90宗。在這之中，深井海韻花園一個三房套單位，新近以480萬元易手，原業主以600萬元買入，持貨4年，賬面勁蝕120萬元，蝕幅達20%。

大公報記者 林惠芳

◀樓市減辣後，個別二手業主趁交投增加出貨止蝕。

減辣後二手交投回升，連二三線屋苑亦獲承接，部分業主趁機賣樓離場，惟造價比數年前高峰期低一截。代理透露，深井海韻花園5座低層C室，實用面積630方呎，屬三房套間隔，成交價480萬元，實用呎價僅7619元，重返2014年水平，原業主於2019年4月以600萬元買入，賬面勁蝕120萬元，蝕幅達20%。

中原地產首席分區營業經理丘漢偉透露，海濱花園8座中層F室三房戶，實用面積496方呎，累計減價13%，剛以535萬元成交，實用呎價10786元，原業主於2020年初以630萬元買入，持貨3年賬面損手95萬元，單位貶值約15%。

納米樓業主趁機「甩貨」

中原地產副區域營業經理賴作智表示，粉嶺碧湖花園5座低層E室兩房戶，實用面積400方呎，放盤不足1個月以433.8萬元易手，實呎10845元，原業主持貨3年，賬面蝕66.2萬元，單位跌價13.3%。

市區二線屋苑亦有業主錄得損手，大角咀港灣豪庭2期5座高層H室兩房戶，實用面積369方呎，剛以608萬元成交，實呎16477元，原業主持貨5年賬蝕70萬元，蝕幅逾1成。

另外，納米樓業主趁機「甩貨」，代理透露，長沙灣家壹低層E室一房戶，實用面積276方呎，成交價488萬元，實呎價17681元，原業主2019年4月567.1萬元一手買入，賬蝕79.1萬元或13.9%。

銀主也加快出貨，大角咀利奧坊．曉岸2座高層F室銀主盤，實用面積198方呎，剛以355萬元成交，實呎17929元，低估價一成。原業主持貨不足2年貶值95萬或21%。

中原地產首席分區營業經理黃家全說，南昌站匯璽1B座高層A室兩房戶，實用面積532方呎，以1200萬元易手，實呎22556元，原業主於2018年12月以1212.8萬元購入上址，持貨近5年，賬面蝕12.8萬元。

未補價居屋亦出現虧損交易，馬鞍山錦龍苑C座高層10室，實用面積401方呎，原業主於2013年1月以289萬元未補地價入市，持貨逾十年，現以289萬元原價賣出，意味蝕使費離場。

半島豪庭兩房則王 跌穿千萬關口

個別早年入市的投資者沽樓止賺。中原地產副分區營業經理余仲平表示，荃灣萬景峯2座低層F室兩房戶，實用面積508方呎，收租客以895萬元沽出，實呎17618元，樓價跌穿900萬元，創屋苑今年新低。不過，該名投資者早於2012年以555萬元入市，賬面賺340萬元。

中原地產分區營業經理袁顯岸表示，紅磡半島豪庭5座低層F室，實用面積561方呎，以880萬元沽出，為屋苑同類明火兩房則王，罕有跌穿千萬，原業主於2003年以254萬元一手買入，賬面大賺626萬元，單位升值逾2.4倍。

最新二手損手成交

成交單位	實用面積（方呎）	成交價（萬元）	實用呎價（元）	原業主持貨（年）	賬蝕（萬）
筲箕灣譽都高層A室	446	690	15471	3	140
深井海韻花園5座低層C室	630	480	7619	4	120
荃灣海濱花園8座中層F室	496	535	10786	3	95
長沙灣家壹低層E室	276	488	17681	4	79.1
大角咀港灣豪庭2期5座高層H室	369	608	16477	5	70
粉嶺碧湖花園5座低層E室	400	433.8	10845	3	66.2
土瓜灣喜點高層A室	273	388	14212	8	23
南昌站匯璽1B座高層A室	532	1200	22556	5	12.8
元朗PARK YOHO Venezia 2B座低層C室	605	625	10331	7	12.95
馬鞍山錦龍苑C座高層10室	401	289	7207	10	平手沽，蝕使費離場

施政報告後持貨不足3年沽樓個案

成交單位	實用面積（平方呎）	成交價（萬元）	買入時間	買入價（萬元）	賬面升跌（萬元）
將軍澳康城SEA TO SKY第3座高層A室	1054	1600	2021年4月	1979.7	–379.7
天水圍景湖居5座中層E室	446	400	2021年1月	512	–112.0
屯門市廣場1座中層H室	337	417.5	2020年12月	460	–42.5

青怡花園撻訂反價 賣貴9%

二手成交

施政報告公布後，用家加快入市步伐，個別業主伺機反價，青衣區不足一周連錄2宗賠訂重售成交，原業主均多賺離場，最新撻訂重售單位為青怡花園兩房單位，不足半個月賣貴約9%。

利嘉閣地產高級經理梁均耀表示，青怡花園剛錄賠訂重售個案，單位是5座低層E室，實用面積343方呎，屬兩房間隔，今年10月底以363.8萬元沽出，實用呎價10606元。其後，區內一名租樓多年的用家考慮買入上址，但睇樓前得知單位已經出售。

此外，業主有感樓市氣氛好轉，同類放盤叫價普遍400萬元以上，因此經新買家誠意打動後，遂賠訂重售，成交價396萬元，較上月底撻訂價高出32.2萬元，扣除賠訂11萬元及雙方代理佣金，料多賺逾13萬元。原業主於2010年以198萬元入市，單位13年升值1倍。

灝景灣三房1050萬易手

青衣青宏苑上周亦錄賠訂重售個案，單位是B座低層4室，實用面積506方呎，原先獲公屋家庭以458萬元承接，其後接獲另一組綠表客出價520萬元洽購，業主即賠訂重售，短短兩日賣貴62萬元或13.5%，扣除賠訂金額15萬元及雙方代理佣金，多賺近38萬元。

梁均耀表示，本月二手交投加快，青衣灝景灣剛錄二手成交，為7座高層C室三房套單位，實用面積691方呎，獲區內租客以1050萬元買入，實用呎價15195元，原業主於2011年以665萬元買入單位，賬面獲利385萬元，持貨12年單位升值約58%。

美建1.8億購灣景花園商業項目連債

【大公報訊】鄧成波家族近年不問賺蝕，不停放售所持各類投資物業，日前再減價放售荃灣海濱廣場之際，剛以總代價1.8億元將荃灣灣景花園商場及部分車位等蝕售予美建集團（00335）。據了解，該家族於2017年斥3.3億元購入該物業。

美建集團公布，該公司的附屬公司，於上周五與鄧成波的遺產共同管理人鄧耀文及鄧耀昇簽定臨時買賣協議，收購所持有威豪企業有限公司的全部已發行股份及出售債項，總代價為1.8億元，雙方須在今年12月29日前成交。而威豪的唯一資產則是荃灣青山公路633號灣景花園商場及其底層2樓平台幼兒園校舍和地下1樓停車位48至89號，及其租賃。資料顯示，現時該物業每月租金總額約為13萬元。

截至去年12月31日止，威豪欠其聯營公司富益貿易有限公司的出售債項約為3.9億元，而威豪的淨負債約為6500萬元。根據獨立估值師的初步評估，該商場及停車位等物業的市值約為2億元。

銅鑼灣舖9800萬沽 6年蝕1.1億

美建指出，附近的商場及停車位供應有限，鑒於目前市況及該單位的價錢有吸引力，因此認為是次收購對美建而言是一個良好的投資機會。

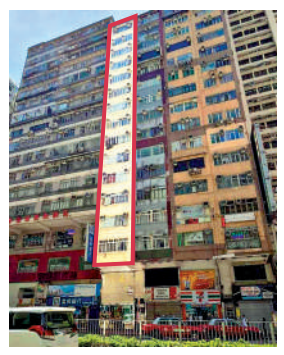
日前市傳鄧成波家族於月初以約9800萬元，售出銅鑼灣利園山道61至73號寶榮大樓地下G及H號地舖，單位建築面積約1800方呎，是該家族於約6年多前斥約2.08億元購入，這次交易蝕1.1億元。

此外，該家族上月再度以公開招標方式放售荃灣海濱花園內的海濱廣場，意向價由去年初的13億元，降至約9億元，並將在下月12日截標，該商場樓高9層，總樓面約24.3萬方呎，並提供155個私家車位及16個貨車位，若減去車位約2億元的價值，單商場的呎價只約2884元。據了解，該家族於2015年斥8億元購入該物業。

▲荃灣灣景花園商場及部分車位等，現時每月租金總額約為13萬元。

先夫
王公國強博士工程師
痛於公農曆二零二三癸卯年十一月十九日上午壽終九龍聖德肋撒醫院
積閏享壽八十有一歲遺體奉移紅磡世界殯儀舘治喪謹定
公農曆十一月十六初四日(星期四)下午五時在該舘世界大禮堂設靈
並於翌日公農曆十一月十七初五日(星期五)上午十一時半大殮
並舉行出殯禮儀另行擇吉安葬福地
哀此訃
妻 王范繡棣
孝男 紹基 媳 龍靜斯
紹恆 侯易廷
孝女 沛芝 婿 李文偉
孫男 栩然
銳然
孫女 慧然
外孫男 李昀樂
外孫女 李浿澄
泣告
親屬繁衍 恕未盡錄
聞
鼎惠懇辭
如蒙賜賻
撥充善舉
治喪處：紅磡世界殯儀舘
地址：九龍紅磡暢行道十號
電話：二三六二四三三一
電郵：info@universalfuneral.com.hk
通訊處：金城營造集團
地址：九龍土瓜灣馬頭角道壹壹六號新寶工商中心二期UG8室
電話：二六二七七三三七 二六二七七三五零
電郵：gordon.yu@kumshing.com.hk yinping.chan@kumshing.com.hk

銅鑼灣舊樓9000萬放售



【大公報訊】特區政府減辣後，樓市市況未見好轉，部分多年收租的投資者，也欲沽貨套現。由老牌家族持有的銅鑼灣軒尼詩道459號1至14樓連天台(圖，紅框)，為住宅物業，每層實用面積約527方呎，總實用面積約7383方呎，預計可分間為56個分間單位，業主現交吉放售，意向價約9000萬元，即平均呎價約1.22萬元。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事黎其峰表示，特區政府推出各項輸入勞工計劃，預計本季及明年首季將有一批外勞輸入本港。在現行法例規定下，僱主需為外地勞工提供住宿，因此，位於市區大面積的住宅物業需求料會上升。此外，非本地學生數目日漸增加，學生宿舍在本港亦有相當大的需求。而且行政長官於上月底公布的施政報告中，將新住宅印花稅及買家印花稅均減半至各為7.5%，大幅降低投資成本。

不過，因該物業的地舖於早年已售出，目前需與毗鄰的461號大廈共用一道公共樓梯，因此，新買家若考慮重建，則必須先完成收購。