

# 減辣刺激交投 十大屋苑超120宗

## 麗港城買賣飆2.6倍 映灣園三房3年貶值5%

樓市減辣成效逐步浮現，十大屋苑11月錄121宗成交，為連續兩個月超過120宗。不過，多個新盤低開吸客，二手樓仍以低價主導，其中東涌映灣園有三房戶以830萬元沽出，不足3年貶值逾5%；西貢逸瓏園有兩房戶更以830萬元蝕賣，7年跌價18%。

大公報記者 林惠芳

中原地產指，十大屋苑11月錄121宗買賣，較10月微跌4.7%，但連續兩個月逾120宗。其中鯉魚涌太古城、藍田麗港城、將軍澳新都城、天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園均錄升幅，成交量分別漲3.8%至2.6倍，其中以麗港城升幅最多。

中原地產高級資深分區營業經理洪金興表示，麗港城上月共錄11宗買賣，按月增逾2.6倍，平均實用呎價上揚至11688元水平，按月升4.1%，可見減辣措施令觀望多時的買家落實置業，並積極議價，令屋苑交投急升。

映灣園上月錄7宗買賣，按月增75%，平均實用呎價10222元，按月回落2%。消息指出，該屋苑7座極高層G室，實用面積737方呎，以830萬元易手，實用呎價11262元，原業主2021年2月以876萬元入市，賬面損失46萬元，跌價5.3%。

### 時尚華庭6年首度失守400萬

十大屋苑之一的荔枝角美孚新邨再添一宗損手，為1期百老匯街11號低層D室，實用面積706方呎，成交價685萬元，實用呎價9703元，原業主2019年以710萬元入市，賬面蝕25萬元。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑預

期，本月仍有大型新盤部署出售，料二手價格將持續受壓，業主需加大減價力度以吸引買家。

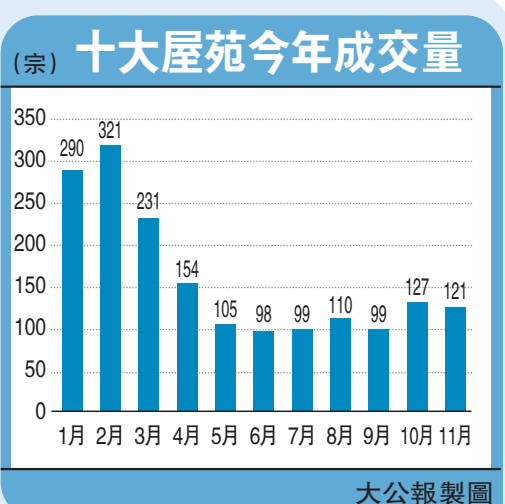
長沙灣有納米樓業主損手，消息指，時尚華庭一個頂層連天台單位，實用面積271方呎，開放式間隔，成交價399萬元，為該處近6年首次跌穿400萬元，實用呎價14723元；原業主於2014年斥416萬元一手買入，近10年賬面蝕17萬元。

### 御金·國峰銀主盤開價降至585萬

消息又指，西貢逸瓏園1座高層F室，實用面積691方呎，剛以830萬元轉售，實用呎價12012元，原業主2016年斥資1021.1萬元一手買入，單位7年跌價182.1萬元或18%。

銀主盤亦減價出賣。盈置地產表示，該公司將於12月14日推出40個銀主盤拍賣，較矚目為油麻地御金·國峰6座中層B室，一房間隔，實用面積400方呎，銀主今年8月曾叫價762萬元放售，上月首次委託該行推出拍賣，開價595萬元，惟未獲承接，現拍賣開價下調至585萬元，比銀行網上估價712萬元，低出127萬元或17.8%。

據悉，原業主2012年以692.1萬元一手購入，現拍賣開價較入價低15.5%。



▲麗港城11月錄11宗買賣，按月大增逾2.6倍，平均實用呎價升至11688元水平。

## 峻譽·渣甸山擬來季賣 共114伙

【大公報訊】中信泰富於4年前以32億元投得的渣甸山前公務員宿舍地皮，昨日正式命名為峻譽·渣甸山，單位最細434方呎起，料是一手新例後渣甸山最細新盤。預售樓花有待審批，擬定來季推售，冀創渣甸山分層住宅呎價新高。

中信泰富香港地產部董事李偉明表示，項目總投資額約50億至60億元，已申請預售樓花同意書，部署來季推售，由於項目地段獨特，區內供應罕有，直言會善價而沽，售價參考同區樓盤如皇第等，冀創渣甸山分層住宅新高。

### 面積434方呎起 細絕渣甸山

峻譽·渣甸山建有兩座住宅物業，共提供114伙，標準戶型涵蓋兩房及四房，實用面積約434至1686方呎，另有9伙特色單位，包括1樓連平台戶、高層連平台戶及頂層連天台戶等，實用面積約622至2986方呎，約七成單位可享有維港海景，項目關鍵日期為2026年第一季度。

翻查中原網頁資料，傳統豪宅區渣甸山單位普遍面積動輒過千呎，亦有個別物業單位面積最細500多方呎起，但鮮見有不足500方呎單位，料該盤是一手新例後細絕渣甸山。

渣甸山一帶多年沒有土地推出，項目前身為高級公務員宿舍地皮，特區政府於2019年賣地時，接獲達25份標書，屬於特區政府恢復主動賣地後，港島區接獲最多標書的地皮，最終由中信泰富以32億元奪得，以地皮可建樓面面積12.88萬方呎計，每呎樓面地價約24836元。若按投資額60億元計，料

將來每呎售價5萬元起，特色單位會挑戰港島分層呎價新高。

### 傲寓個別一房新增8%折扣

此外，由其士國際(00025)夥市建局合作發展的大角咀傲寓，為指定一房單位新增共8%折扣。除上述售價可獲得折扣外，更特別推出傢具津貼折扣，F單位買家可獲贈傢具組合優惠或選擇1萬元傢具津貼折扣，將視乎情況不排除會延伸至開放式單位。

其士國際集團物業發展部總經理司徒世華表示，是次新增優惠單位折實呎價由16476至18287元，折實價557.8萬至599.8萬元。入場單位為9樓F室，實用面積333方呎，折實557.8萬元。



▲中信泰富李偉明(左)表示，峻譽·渣甸山已申請預售樓花同意書。右為李肇文。

## 荃灣租務旺 連續11個月破200宗

### 二手租賃

特區政府積極搶人才，加上部分用家轉租，推升本港住宅租賃需求，其中荃灣區連續11個月租賃超越200宗。

中原地產副分區營業經理李建華表示，荃灣區11月暫錄約220宗租賃成交，連續11個月超越200宗。愉景新城4座中層B室兩房戶，實用面積474方呎，月租叫價1.68萬元，新租客願意「一筆過」預繳全年租金，業主因而願減租1000元，以1.58萬

元租出，實用呎租33元。業主今年5月以749萬元買入單位，現享約2.5厘租金回報。

中原分行經理施蒂文表示，啟德新區11月錄100宗租賃成交，連續11個月錄得100宗或以上水平，其中HENLEY PARK第1A座高層H室，實用面積250方呎，開放式間隔，以1.5萬元租出，實用呎租60元；業主今年7月以約566萬元購入單位，享3.2厘租金回報。

(特刊)

香港個人資料私隱專員公署  
Office of the Privacy Commissioner  
for Personal Data, Hong Kong

## 「安全使用WhatsApp及社交平台」講座

近期騎劫即時通訊軟件帳戶案件飆升，騙徒利用即時通訊軟件假冒受害人，向其親友騙財。個人資料私隱專員公署(私隱專員公署)亦接獲不少機構和學校有關WhatsApp帳戶被騎劫的資料外洩事故通報，可見WhatsApp帳戶被騎劫案件有上升的趨勢。

有見及此，私隱專員公署舉辦是次講座，拆解騙徒騎劫WhatsApp帳戶的行騙手法，並提供使用即時通訊軟件和社交平台的保障個人資料的建議，以減低私隱外洩風險。講座邀得Meta的代表擔任嘉賓講者，介紹Meta打擊WhatsApp、Facebook和Instagram詐騙的政策和方法，以及用戶可用於保護帳戶安全的工具和功能。

歡迎所有對議題有興趣的公眾人士參加。

講者：



鍾麗玲女士  
個人資料私隱專員



楊秀玲女士  
Meta  
亞太區私隱及數據政策總監

網上報名：



日期：2023年12月8日(星期五)  
時間：下午3:00至4:00  
形式：網上視像 / 實體\*  
語言：粵語  
費用：免費 名額有限，先到先得！

查詢：2877 7130 (林女士) / 3423 6654 (汪女士) / training@pcpd.org.hk

\* 地址：香港灣仔皇后大道東248號  
大新金融中心12樓  
私隱專員公署演講廳

## YOHO WEST收1.6萬票 膺今年新界盤票王

【大公報訊】新鴻基地產(00016)天水圍YOHO WEST昨日截票，連日共收約1.6萬票，是今年新界區票王，本周六發售43人爭一伙。

YOHO WEST連日累收1.6萬票，相對本周六首輪發售的350伙，超額認購逾42倍，43人爭一伙，本周六上午開售。

### 名日·九肚山下周一標售10伙

項目首批開售的350伙，包括價單第1至3號內的單位，涵蓋一房至三房間隔。折實售價由299.96

萬至1099.82萬元，折實呎價由1萬至16701元。

此外，長實(01113)旗下沙田名日·九肚山，本月4日(下周一)將推出10伙三及四房大宅招標，除首次引入靈活付款計劃外，罕見提供由買家自訂成交期的建議，是新盤銷售中甚為少見。

樓市氣氛好轉，11月新盤共錄約560宗成交，創3個月新高。其中信和置業(00083)旗下新盤11月售出50伙共套現逾6.9億。其中24伙來自日出康城凱柏峰III，涉近2億元。另西南九龍維港滙亦售13伙，套現逾3.1億。

## 甲廈供應多 高力倡押後推金鐘商地

【大公報訊】樓市不景氣，今年賣地成績不似預期。高力香港總結今年全年特區政府賣地成績，特區政府及一鐵一局今年前11個月共推出九個項目，其中多達6個項目流標，僅售出3幅住宅地，即三分之一，分別是荃灣寶豐路、堅尼地城西寧街和啟德第2A區2及3號地皮，以及一幅旺角洗衣街與亞皆老街交界大型商業地皮，成交價共涉逾132億元。

高力亞洲估價及諮詢服務行政董事周若瑜表示，今年共有6幅土地流標，是本港土地供應史

上最多流標的一年。息口持續高企，加上經濟復甦較預期慢，因此準買家入市心態仍然保守，估計明年樓價下調趨勢將持續，料亦會影響明年地價。

### 建議先推元朗工業地 助北都規劃

高力香港的估價及諮詢服務主管鄭玄廷透露，現時地皮發展限制多、欠靈活性，也是令發展商出手更謹慎的原因之一。

高力香港研究部主管李婉茵補充道，本財政年度仍有三幅地皮未推出市場，包括灣仔和金鐘兩塊商業地皮，以及元朗一塊三合一工業用地。灣仔和金鐘長遠缺乏新的寫字樓供應，因此兩幅地皮仍具投資價值，惟面對高息環境持續，現時寫字樓空置率高企，再加上2025至2026年將增加近700萬方呎樓面供應，實在沒迫切性需要在短期內再推商業地皮，因此很大機會再流標。特區政府應重新審視在現時市況下賣地表的優先次序，可考慮將商業地最少推遲至下個財政年度再推出市場。至於元朗三合一工業用地，由於將用於容納棕地作業者，亦有利北都會區收地程序，因此有需要優先處理，以加快該區規劃及發展。



▲荃灣寶豐路住宅用地於今年2月由嘉里建設以14.388億元奪得。