

# 半月蝕讓成交升50% 代理：用家入市

## 駿景園2房略低估價易手 上車客398萬購蒼朗

憧憬減息兼特區政府今季暫停賣住宅地，二手承接力略為回升，個別急於套現的業主伺機止蝕離場，根據大公報統計，1月的上半月，二手已知損手成交約76宗，較上月（12月）同期大幅增加49%。個別單位蝕幅頗大，沙田區昨日連爆3宗大幅虧損個案，當中，火炭駿景園有2房單位僅以738萬元沽出，樓價6年蒸發近26%。

大公報記者 林惠芳



▼將軍澳Monterey有1房單位以615萬新低價沽出，原業主持貨5年賬蝕22.8%。

### 最新二手蝕讓成交個案

成交單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	買入年份	買入價 (萬元)	賬面蝕讓 (萬元)	蝕幅
火炭駿景園 3座高層B室	594	738	2018	990	252	25.5%
沙田第一城 50座極低層H室	304	383	2020	495	112	22.6%
馬鞍山蒼朗 2座中層B07室	293	398	2016	435	37	8.5%
將軍澳日出康城 5期MALIBU 第3B座中層B室	551	795	2018	812.1	17.1	2.1%
筲箕灣譽·東 高層C室	455	758	2011	832.4	74.4	8.9%
將軍澳Monterey 第8座中層D室	385	615	2019	797.1	182.1	22.8%

綜合前線代理資訊，上半月二手私宅已知損手成交約76宗，比去年12月同期約51宗增加25宗。業界人士指，踏入新一年港股持續弱勢，利淡樓價走勢，但市場剛需仍強，部分有置業需求的買家趁機大膽還價，成功吸納蝕價讓盤，令二手呈現價跌量升情況。

部分於數年前高追入市的業主，見交投回暖馬上沽貨止蝕，昨日沙田區連錄3宗相關成交。中原地產副分區營業經理周家傑表示，二手交投氣氛改善，火炭駿景園剛錄本月首宗成交，為3座高層B室2房戶，實用面積594方呎，享山景，減價42萬以738萬元沽出，比銀行網上估價低30萬元，實用呎價12424元，是次造價較2023年3月以860萬元易手的同座低層同室，實平122萬元或14.2%。

### 第一城兩房三年貶值22.6%

周家傑指，新買家為用家，見單位造價合理，即承接上址自住。原業主於2018年以990萬元購入單位，持貨約6年，賬面蝕252萬元離場，單位期內

貶值25.5%。

十大屋苑之一的沙田第一城亦有業主逾兩成沽樓，美聯物業區域聯席董事黃錦瀚表示，該屋苑50座極低層H室2房戶，實用面積304方呎，開價420萬元，劈穿「四球」以383萬元易手，呎價12599元。據悉，原業主於2020年10月495萬元入市，賬面損失112萬元，單位3年多跌價22.6%。連同今次成交，沙田第一城本月已錄4宗同類單位造價低於400萬元。

中原地產資深區域營業經理胡耀祖表示，近期二手交投改善，馬鞍山區1月暫錄37宗二手成交，較上月同期飆升約5成，其中蒼朗佔2宗，最新錄得2座中層B07室易手，單位實用面積293方呎，採用1房間隔，叫價430萬元，議價至398萬元獲上車客承接，實用呎價13584元。據了解，原業主於2016年以435萬元一手購入單位，持貨8年，賬面蝕讓37萬元，單位期內貶值8.5%。

近年不乏新供應入伙的將軍澳，再添2宗損手。香港置業首席分區董事劉浩勳表示，將軍澳

Monterey第8座中層D室，實用面積385方呎，以屋苑1房新低價615萬元沽出，呎價僅15974元；原業主於2019年初以797.1萬一手入市，賬面蝕讓182.1萬，單位約5年跌價22.8%。

### 譽·東持貨12年仍輸74萬

中原地產分行經理李俊龍表示，日出康城MALIBU第3B座中層B室，實用面積551方呎，2房加儲物房間隔，享山景，業主最近降價至850萬，即獲用家議價至795萬元購入，實用呎價14428元。據悉，原業主於2018年3月以812.1萬元一手購入，持貨近6年，現轉手賬面蝕約17.1萬元。

港島樓價持續尋底，港島東私樓造價時光倒流至逾10年前。美聯物業助理區域經理鄧珉表示，筲箕灣譽·東高層C室2房戶，實用面積455方呎，原業主近期叫價800萬元，獲同區用家還價至758萬元成交，實用呎價16659元，料創項目呎價新低。原業主於2011年9月以832.4萬元一手購入，持貨超過12年，賬面仍蝕74.4萬元，蝕幅8.9%。

## 太古城劈320萬沽樓價重返11年前

【大公報訊】港島東指標屋苑劍魚涌太古城呎價再穿1.2萬元，造價重返2012年水平。

中原地產分區營業經理李百達表示，太古城怡山閣中層A室2房單位，實用面積593方呎，原業主去年5月叫價1020萬元，同年12月已下調至790萬元，最終減至700萬元沽出，累減320萬元，折合實用呎價11804元，比沙田區私樓呎價還低，較銀行網上估價低約80萬元。

翻查紀錄，樓上高數層A室於2012年9月成交價為703萬元，意味今次單位造價返回逾11年前水平。

## 香港中華職教社成立典禮圓滿舉行 政界商界教育界社會賢達擔任理事



▲主禮嘉賓合影，前排左起：蔡若蓮、李慧琼、郭漢毅、何靖、廖榕就、陳國基、黃玉山、梁君彥、孫東、吳秋北。後排左起：任影嫻、關清平、廖伊曼、馮偉、張志華、黃友嘉、王偉明、邱霜梅、吳程、陳阮德微、姚柏良。

1月12日，香港中華職教社成立，來自政、商、教育、科技等各界人士齊聚一堂，同申慶賀，出席嘉賓包括政務司司長陳國基、中央政府駐港聯絡辦副主任何靖、廣東省委統戰部常務副部長郭漢毅、立法會主席梁君彥、全國人大常委李慧琼、教育局局長蔡若蓮、創新科技及工業局局長孫東、中央政府駐港聯絡辦教育科技部部長王偉明、中央政府駐港聯絡辦青年工作部部長張志華、中央政府駐港聯絡辦教育科技部副部長吳程、廣東省教育廳副廳長馮偉、港區全國人大代表吳秋北等。香港中華職教社主席黃玉山表示，「資源」、「科技」及「人才」是職業教育的三大關鍵詞，而政界、商界和教育界是影響這三大關鍵詞的核心所在。香港中華職教社將致力於成為這三大界別間的溝通紐帶，並將在內地與香港之間搭建橋樑，助力溝通及發展。

### 產教融合創新驅動發展

香港中華職教社由廖榕就任榮譽主席，黃玉山任主席，黃友嘉、廖伊曼任副主席，多位來自



▲左起：廖伊曼、廖榕就、黃玉山及黃友嘉共同表示將培養職教人才，促進創科發展。

政界、商界及教育界的社會賢達包括邱霜梅、關清平、陳卓禧、陳阮德微、姚柏良、任影嫻擔任理事。黃玉山表示，在國家「十四五規劃」下，香港的定位之一為「國際創新科技中心」，為實現這一宏願，必須培養更多創科產業、現代工業及服務業技術型專才作為支援。然而目前熱門的考學專業方向仍局限於醫學、金融、法律等等，職教的社會認可度有待提升，產教融合極待發展，如何將學生視角的「學以致用」和企業視角的「人盡其才」相串連，需要更多思考及努力。

廖伊曼表示，職教的特點就是「接地气」。市場需要什麼人才，學校就會培養什麼人才。學校將學生培養成高素質技能應用型人才，就能夠與企業有效聯動，匹配好供需兩端。只有着力充實好香港創科人才資源，建設好香港創科人才高地，香港才能夠更好地融入國家發展大局，以創新及科技驅動未來發展。

### 合作無間共育企業人才

黃友嘉指出，香港職教涉及多個機構及院校，例如教育局、職業訓練局、香港專業進修學校等，它們各有不同分工。而香港中華職教社將與其廣泛交流、充分聯動，分享最佳實踐經驗，從而共同推動本港職教的繁榮發展。他還特別提到香港與內地之間的合作交流，指兩地的職教體系、資助機構、課程設置及國際化程度等均有差異、各具特色，但不變的是共同的目標：為企業培養好中基層技術人員，使其具備良好的專業技能與職業素養，成為企業的中流砥柱。

黃玉山亦指，香港有七百多萬人口，而內地人口多達14億，希望能夠憑藉香港獨特優勢，不僅要聚焦好香港的職教賽道，更要放眼內地人才缺口，從而推動兩地職教的共同繁榮，繼而為職業教育高質量發展作出積極貢獻，為國家特別是粵港澳大灣區創新科技產業發展、現代化工業及服務業的轉型升級，以及為中華民族的偉大復興作出自己的貢獻。（特刊）

## 專才752萬買都會駅3房

【大公報訊】樓價高位回落，加上特區政府為樓市減辣，二手劈盤陸續獲專才承接，將軍澳都會駅一個3房單位，剛獲內地專才以752萬元購入。

美聯物業首席助理聯席董事謝建業表示，「減辣」增加內地專才入市意欲，剛促成將軍澳都會駅6座中低層E室相關成交，單位實用面積633方呎，屬3房2廁梗廚間隔，望開揚山景。買家為年輕「港漂」專才，由於預算有限，所以在區內睇樓多時但仍未覓得心頭好，今次對上述單位一見鍾情，睇樓一次已即時作出還價，業主最初對價錢非常「企硬」，多番議價後終以752萬元成交，實用呎價11880元。資料顯示，原業主於2006年11月以約303.7萬元一手購入，賬面大賺448.3萬元，單位期內升值逾1.4倍。

### 租賃旺 太湖花園呎租33.8元

特區政府輸入優才，亦帶動本港住宅租賃需求。中原地產分行經理吳華彩表示，租賃市場持續暢旺，大埔太湖花園7座中層E室，實用面積400方呎，2房間隔，以1.35萬元租出，實用呎租33.8



▲將軍澳都會駅有大單位獲內地專才購入。

元。吳華彩表示，新租客為內地優才，見屋苑位置方便，即承租單位，以便小朋友來港讀書。據了解，業主於2021年以約612萬元購入單位，是次租出可享約2.6厘租金回報。

## 新地降價四成 推元朗盤74伙貨尾

【大公報訊】面對整體樓市呆滯不前，新地繼上月減價推售天水圍全新盤YOHO WEST後，現又劈價賣樓，今次是入伙近7年的貨尾盤元朗PARK YOHO Napoli。該貨尾盤第6批共74個單位的定價昨日公布，較之前已公布出售的同類單位，降價兩至三成以上，若連新增多項現金回贈，減幅更逾四成。

元朗PARK YOHO Napoli是新地元朗沙埔村發展項目的其中一期，於2018年以現樓方式發售，現尚餘約200個貨尾單位。隨近年樓價不斷下滑，整個PARK YOHO的二手市場近年也湧現蝕讓個案，就Napoli的二手蝕讓幅度，個別單位更超過30%。新地現趁此時未有全新盤的銷售宣傳，加上早前減價賣YOHO WEST的反應不俗，便順勢處理Napoli的貨尾單位。

由於整體樓價過去兩年半已下跌逾兩成，新地更新Napoli貨尾單位售價，調整至貼近市價。昨日公布的第6批74個單位，分別第21A及B座，除21B座兩個16樓實用面積逾千方呎的頂層連天台單位的定價仍是居高不下，實用呎價分別達22888元及21983元，其餘單位已較該期的同類單位，大降20%至30%。如其中新推的21A座10樓D室3房單

位，實用面積636方呎，每呎定價只15176元，而景觀及座向相若的第5批單位10樓D室3房單位，實用面積736方呎，最後每呎定價達23175元，彼此差幅高達34.5%。

今批單位中的21B座7樓C室2房單位，實用面積487方呎，每呎定價只15563元；而與之相對的27A座7樓B室2房單位，景觀相若，實用面積461方呎，最後每呎定價達20028元。

### 折實647萬入場 再設現金回贈

今批單位的定價由744.6萬至2316.3萬元，呎價由14905至22888元。新地為今批單位提供4種付款辦法，最高折扣為13%，雖略少過之前的16%，現折實價約647.8萬至2015.18萬元，折實呎價約12967至19913元不等，但發展商今次提供多項包括印花稅等現金回贈優惠，總值超過樓價10%，換言之，今批單位總減幅高達逾40%。

此外，昨日有多個樓盤安排於本週五起以招標方式出售，包括大嶼山愉景灣意峰12座洋房，及大埔林海山城63個單位，招標期至4月18日。至於上週六公開發售時只售出96個單位的黃大仙薈鳴，現有18個2樓及28樓單位，招標期至下月29日止。