

# 蝕讓擴大 單日兩宗成交均輸逾30%

曠世持11年損手480萬 弦海劈價「3球」始獲承接

踏入新一年，本港股市一直跌跌不休，二手樓也愈陷愈深，市場昨日連環錄得蝕幅逾3成個案，其中銅鑼灣曠世有1房單位以810萬元沽出，原業主持貨超過11年，賬面損手近480萬元，為項目歷來最大額蝕讓，蝕幅逾37%；另屯門弦海有1房單位放盤近2年，劈價「3球」終以350萬元賣沽，樓價短短5年蒸發36%。

大公報記者 林惠芳

位於銅鑼灣希雲街的曠世連月錄得損手，消息指，該廈高層H室，實用面積427方呎，原業主最初以1050萬元放盤，多次降價終以810萬元沽出，實用呎價18970元。據了解，原業主於2012年10月斥1288.8萬元向發展商購入上址，持貨超過11年，現沽樓賬面勁蝕478.8萬元，蝕讓金額為曠世入伙約10年來最大宗，蝕幅接近37.2%，為項目歷次高。

曠世蝕幅最勁個案來自高層A室，單位實用面積465方呎，上月以785萬元新低價易手，原業主9年賬面蝕466.5萬元，貶值幅度達37.3%。

屯門亦有業主蝕逾3成賣樓。中原地產分區營業經理葉津榮表示，樓價大幅回調，準買家出動「執平貨」，弦海高層R室剛錄成交，單位實用面積339方呎，1房間隔，原業主於2022年4月叫價650萬元放盤，期內多次劈價，減至400萬元終獲上車客洽購，並以350萬元沽出，實用呎價10324元。葉指，原業主於2019年4月以546萬元向發展商一手買入，持貨近5年，賬面虧蝕196萬元，單位貶值35.9%。

峻瀝特色戶5年貶值23%

曾獲用家追價爭購的特色戶，在跌市下亦難逃蝕讓命運。美聯物業營業經理羅定康表示，將軍澳峻瀝一期第6座一個極低層連平台特色戶，實用面積499方呎，採2房間隔，連73呎平台，獲用家以548萬元承接，實用呎價10982元。據資料，原業主於2019年7月以712萬元購入上述物業，持貨近5年，賬面蝕164萬元，蝕幅達23%。

利嘉閣地產首席聯席董事周雪雯透露，粉嶺牽晴間4座高層B室2房戶，實用面積436方呎，獲同區租客以533萬元承接，呎價12225元。據悉，原業主於2018年以599萬元買入單位，賬面損失66萬元，蝕幅11%。

二手樓價低處未算低，個別單位造價對比高峰期已跌近2成。中原地產首席分區營業經理丘漢偉表示，荃灣海之戀7座中層C室1房戶，實用面積391方呎，享汀九海景，劈價逾百萬，剛獲換樓客以752萬元買入，實用呎價19233元。據資料，同類單位2年前高峰造價達919萬元，現已回落逾18%。原業主於2017年中以711.8萬元一手買入，持貨6年半，賬面賺幅約5.7%。

寶西湖造價重返10年前

港島半山豪宅造價時光倒流至十年前。代理消息指，北角半山賽西湖大廈13座中層C室，實用面積1090方呎，採3房套間隔，連車位，原業主放盤約3個月，累計減價400萬，終以1700萬元售出，實用呎價15596元。翻查成交資料，同座低層C室於2014年以1818萬元易手，意味今次成交單位造價，至少重回逾10年前水平，且中層比低層造價更低。

此外，黃開基拍賣行昨日推拍約37項物業，其中3項拍賣售出，包括東薈苑D座極低層6室銀主盤，實用面積438方呎，綠表開價200萬元，競價至250萬元拍出，實用呎價5708元，無論造價或呎價均創屋苑2014年10月後新低。同場拍賣的啟德嘉峯匯1B座低層B室銀主盤，實用面積453方呎，開拍價695萬，搶至750萬賣出，惟較2020年一手買入價貶值29%。



最新二手蝕讓成交

成交單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入年份	買入價 (萬元)	賬面蝕讓金額 (萬元)	蝕幅 (%)
銅鑼灣 曠世高層 H室	427	810	2012	1288.8	478.8	-37.2%
屯門 弦海高層 R室	339	350	2019	546	196	-36%
將軍澳峻瀝一期 6座極低層 連平台	499	548	2019	712	164	-23%
粉嶺牽晴間4座 高層B室	436	533	2018	599	66	-11%

## 康怡花園2.85萬租出 較舊約平16%

【大公報訊】農曆新年為傳統租賃淡季，部分業主為加快租出物業，願擴大議價空間，其中鰂魚涌康怡花園有3房單位以2.85萬元租出，比舊租回落16%；大埔淺月灣有洋房則減價至4.8萬元租出，較對上舊租回落4%。

美聯首席高級營業經理蔡玉峰表示，康怡花園J座低層11室3房套單位，實用面積835方呎，去年10月以3.2萬元放租，議價至2.85萬元租出，減幅約11%，呎租

34.1元。據市場透露，該單位對上舊租約3.4萬元，新租比2年前下調5500元，差距達16.2%。而業主於2019年7月以1492萬元購入物業，租金回報約2.3厘。

中原首席分區營業經理陳韻兒表示，沙田第一城22座中層E室3房套單位，實用面積504方呎，交吉半年，剛減至1.65萬元租出，比2021年舊租下跌17.5%。新租客為區外家庭，業主於2006年以215萬元購入單位，租金回報達9.2厘。

豪宅租賃方面，世紀21地產（白石角）董事盧嘉麟表示，大埔淺月灣1期單號屋，實用面積2006方呎，業主以5.2萬元放租，短短2周即以4.8萬元租出，減幅約7.7%，呎租約24元。據悉，物業對上一份舊租每月5萬元，新租比舊租輕微下調約4%。盧表示，農曆新年屬傳統租賃淡季，業主希望盡快租出單位，加上新租客為專業人士，遂接受議租。據資料，業主兩年前2268萬元購入上址，租金回報逾2.5厘。

## 傲瓊四房6250萬沽 創項目新高

【大公報訊】港股連日拾級而下，無礙貴價新盤續獲追捧。被接管人減價推出重售的何文田傲瓊，剛以6250萬元售出一伙四房戶，撇除遭撻訂的交易，有關成交價創項目新高。

傲瓊上述售出的單位為3座27樓A室，實用面積2182方呎，四房間隔，設私人升降機大堂，呎價28643元。據成交紀錄冊顯示，撇除已撻訂的交易外，相關單位的成交價暫創項目新高。項目自去年9月重售至今共售65伙，套現16.5億元。

長實（01113）旗下沙田名日·九肚山昨日再下一城，再標售一伙四房海景大宅，項目三天內連沽3伙，合共套現超過6100萬元，平均呎價約17427元。最新標售的單位為第1座12樓C室大單邊4房戶，實用面積1226方呎，成交價1900萬元，買

家可享車位認購權。

長江實業營業經理詹勳榮，項目近日錄得多組買家參觀現樓，反應十分理想，可見此類豪宅地段的四房大宅受追捧。項目連續三天錄得大戶成交，亦反映市場對項目的質素充滿信心，因此成功吸引買家入市。

匯都I昨售出4伙

新盤於樓股皆頹勢下減價促銷已非靈丹妙藥。泛海國際（00292）旗下洪水橋匯都I，昨日推出125伙進行一輪銷售，據成交紀錄冊顯示，該盤全日售出4伙，成交價402.67萬至692.66萬元。該盤早前加推第3號價單涉63伙，折實平均呎價11797元，比去年首批低約18%。

另星星地產旗下元朗雨後，本月初推

售新增優惠的15伙指定單位後，累售7伙，成交金額由496.52萬至656.13萬元，呎價13716至16416元，平均呎價14356元，套現逾4000萬元。即時加推最後2個「新年限時」折扣單位，周日發售。



▲傲瓊昨日售出一伙4房，成交價創新高。

### 申請新酒牌公告 川味香

### 申請新酒牌公告 許祥順食

### 申請新酒牌公告 一方燒肉

### 申請新酒牌公告 莆田

現特通告：宋宏雄其地址為新界元朗壽富街33號好利洋樓地下L及O舖，現向酒牌局申請位於九龍紅磡德民街29號地下J1舖川味香的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

### NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER, RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE Twenty One From Eight Cafe

Notice is hereby given that CHAN Chak Ki of G/F 93 Hill Road Sai Wan H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of SUN CHUEN FAT RESTAURANT situated at G/F, 498 SHANGHAI STREET, 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, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date : 18 January, 2024

### 申請酒牌轉讓、續期及修訂公告 Twenty One From Eight Cafe

現特通告：陳詠琪其地址為香港西環山道93號地下，現向酒牌局申請位於九龍上海街498號地下新泉發潮州飯店的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

申請酒牌轉讓及續期公告  
GOKAN LOUNGE

現特通告：陳詠琪其地址為香港上環荷李活道192A號地下，現向酒牌局申請位於香港上環荷李活道192A號地下GOKAN LOUNGE的酒牌轉讓給李銳衍其地址為香港上環荷李活道192A號地下及續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
GOKAN LOUNGE

Notice is hereby given that CHAN Wing Ki of G/F, 192A HOLLYWOOD ROAD, SHEUNG WAN, HONG KONG is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of GOKAN LOUNGE situated at G/F, 192A HOLLYWOOD ROAD, SHEUNG WAN, HONG KONG to Lee Yui Hang of G/F, 192A HOLLYWOOD ROAD, SHEUNG WAN, HONG KONG. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
VEGAS

現特通告：韋華寶其地址為香港灣仔莊士敦道205-211號27樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道205-211號27樓VEGAS的酒牌續期，\*其附加批註為酒吧。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
VEGAS

Notice is hereby given that Wai Wa Po of 205-211 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of VEGAS situated at 205-211 Johnston Road, Wanchai, Hong Kong with endorsement of bar. Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
VEGAS

現特通告：韋華寶其地址為香港灣仔莊士敦道205-211號27樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道205-211號27樓VEGAS的酒牌續期，\*其附加批註為酒吧。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
VEGAS

現特通告：韋華寶其地址為香港灣仔莊士敦道205-211號27樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道205-211號27樓VEGAS的酒牌續期，\*其附加批註為酒吧。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
VEGAS

現特通告：韋華寶其地址為香港灣仔莊士敦道205-211號27樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道205-211號27樓VEGAS的酒牌續期，\*其附加批註為酒吧。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
VEGAS

現特通告：韋華寶其地址為香港灣仔莊士敦道205-211號27樓，現向酒牌局申請位於香港灣仔莊士敦道205-211號27樓VEGAS的酒牌續期，\*其附加批註為酒吧。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年1月18日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE  
VEGAS

現特通告：韋華寶其地址為香港灣仔莊士敦道205-211號27樓，現向酒牌局申請位於香港