

業主套現過新年 二手劈價加劇

新界單日6宗損手 玫瑰山呎價失守萬元

小業主趕於農曆年前沽樓套現，二手劈價潮愈演愈烈，新界區單日錄6宗損手，其中沙田玫瑰山首度穿1萬元呎，有2房山景戶僅以670萬元沽出，持貨3年半蝕逾一成，實用呎價低見9838元，料為沙田區半新盤近年首見失守1萬元呎。

大公報記者 林惠芳



沙田玫瑰山有細單位劈穿1萬元呎蝕沽，呎價比沙田第一城還要低。

最新二手蝕讓成交

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)	賬面蝕幅
屯門御半山2B座高層F室	441	502	2020	721.91	219.91	30.5%
元朗YOHO Town 8座中層B室	461	564.3	2019	681.8	117.5	17.2%
馬鞍山新港城R座高層8室	369	540	2020	650	110	16.9%
荃灣海之戀·愛炫美5A座高層A室	1163	2200	2019	2640.4	440.4	16.7%
沙田九肚山玫瑰山日耀閣中層F室	681	670	2020	750	80	10.7%
元朗加州豪園A期麥蘭徑雙號屋	1713	1600	2021	1668	68	4.1%

大公報記者整理

中原地產副分區營業經理周家傑表示，二手交投有改善，沙田九肚山玫瑰山剛錄本月第2宗成交，為日耀閣中層F室2房戶，實用面積681方呎，望山景，賣方於2020年6月從一手業主接貨，作價750萬元，當時原業主已屬蝕讓。最近，該名業主有意沽樓，並以720萬元蝕放，惟高息削弱購買力，單位減至670萬元才獲用家承接，實用呎價僅9838元，比樓齡逾40年的沙田第一城呎價還要低，原業主持貨約3年半，賬面損失80萬元，單位期內貶值10.7%。

翻查成交紀錄，今次是玫瑰山2015年入伙迄今，首宗低於1萬元呎交易（撇除內部轉讓），若計及同區新晉豪宅，如灑灑、灑灑、尚珩及富豪山峯，以至大圍柏傲莊等，是次屬沙田區半新盤首度跌穿1萬元呎。

曾掀破頂狂潮的荃灣西私樓亦錄大額蝕讓，位於「站頂」的海之戀·愛炫美，不足兩周連錄2宗損手成交。中原地產首席分區營業經理丘漢偉表示，屋苑5A座高層A室4房套單位，實用面積1163方呎，享海景，多番降價終以2200萬元易手，實用呎價18917元。據悉，原業主於2019年7月以2640.4萬元一手購入物業，現轉售賬面虧損440.4萬元，單位期內貶值16.7%。

御半山2房502萬沽 3年輸三成
上車盤跌勢加劇，中原地產分行經理曾慧敬表示，屯門御半山2B座高層C室2房單位，實用面積441方呎，望山景，兩個月前開價728萬元，業主其後狂減226萬元，最以502萬元沽出，呎價11383元。原業主於2020年10月以721.91萬元一手買入，持貨3年多，賬面蝕219.91萬元，蝕幅達30%。

YOHO Town已錄11宗買賣 創11月新高
劈價刺激，指標屋苑承接力增，元朗YOHO Town本月已錄11宗買賣，較上月全月7宗多出57%，創11個月新高。中原地產副區域營業經理王勤學表示，YOHO Town最近1周幾乎每日有成交，呎價則繼續回落，最新平均實呎12858元，按月再跌1.4%。王勤學表示，YOHO Town第8座中層B室2房戶，實用面積461方呎，剛獲上車客以564.3萬元承接，呎價12241元；原業主於2019年12月以681.8萬元買入，單位4年跌價117.5萬元，貶值17.2%。

美聯物業高級分區營業經理廖煜榮表示，元朗加州豪園A期麥蘭徑雙號屋，實用面積1713方呎，早前以1900萬元放售，準買家睇樓數月，多次還價未能購入，近日業主出貨心態轉強，雙方終議價至1600萬元成交，呎價9340元。據悉，原業主2021年初以1668萬元購入上址，賬面蝕68萬元，物業約3年貶值4%。

啟德區暫錄14成交 月增2.5倍
二手樓價高位累挫逾二成，吸引用家伺機入市，去年交投淡靜的啟德新發展區，本月速錄14宗二手買賣，較上月同期增加2.5倍，創近半年新高。中原地產資深區域營業董事吳妙粧表示，啟德買賣一向以新盤主導，過去數月二手交投相對偏靜。踏入新一年，啟德二手明顯轉活，本月已錄14宗成交，較上月同期4宗急升2.5倍，平均實用呎價18396元，按月微升1%，可見啟德新一年二手價量齊升。

吳妙粧指，本月初的二手交投以細價1房戶型為主，最近則以靚廚2房戶較受歡迎，最新促成啟德嘉匯成交，為1座中層A室，實用面積507方呎，採2房間隔，單位望開揚市景，以946.8萬元沽出，實用呎價18675元。據了解，原業主於2017年3月以942.4萬元購入，持貨近7年，賬面微利4.4萬元，若計及釐印費等支出，料損手約40萬元。

息口預期見項回落，部分投資者偷步入市優質物業，帶動核心地段工商舖投資氣氛向好，近期焦點盡在銅鑼灣區，買賣交投增多，吸引不少長線投資者入市追捧；而隨着旅客數字及消費力持續向好，銅鑼灣舖租吸納情況亦見理想，最新數據更反映，銅鑼灣舖租水平排名處於亞次高，反映區內物業商業價值甚具投資潛力。

樓高4層 毗鄰多個重建項目
中原（工商舖）寫字樓部區域營業董事蔡德寶表示，上述銅鑼灣謝斐道512號全幢，位處景隆街及謝斐道交界，面向總統戲院，鄰近商廈TOWER 535，物業於2020年落成，樓齡僅4年。該項目總建築面積約4400方呎（未核實），樓高4層，該物業附帶搶眼全幢大型LED戶外廣告位，極具廣告宣傳推廣效益，且毗鄰多個重建項目，包括即將落成的怡東酒店重建，以及永倫集團商業項目重建，預計未來人流將會大幅提升。而項目全幢於去年6月獲國內實力金融公司承租，月租近60萬元，平均呎租約136元，租金回報相當穩定。而根據2023年第四季銀行估價該項目約4億元。

蔡德寶指，該項目位處的謝斐道，消費力及人流均不俗，而近期銅鑼灣舖位買賣及租賃一直表現活躍，先後於上季連錄3宗大額舖位買賣成交，而去年自通關後，多宗大額商舖租務集中於銅鑼灣區，包括奢侈品牌Chanel重新落戶京華中心，租用2萬呎樓面，成疫後最大宗租務，反映該地段的商業價值備受肯定，加上是次全幢物業屬區內矜罕，相信將會吸引長線投資者及財團垂青入標競逐。

▲黎永滔持有的謝斐道全幢物業招標放售，估值約4億元。

鷹君何文田盤將推出 共990伙

新盤陸續部署出擊。鷹君（00041）旗下何文田站上蓋第II期，正式命名朗賢峯，項目涉及990個單位，已於早前取得售樓紙，現正處於籌備階段，將於稍後正式推出。

鷹君集團執行董事羅俊傑表示，朗賢峯中的「朗」予人開揚、明亮的感覺，同時「朗」亦是沿襲集團旗下大埔白石角朗濤、旺角朗豪坊與朗廷酒店之名，傳承優質物業的理念，展現集團的國際形象。「賢」則代表項目位處傳統優質校網，成就未來賢達。至於「峯」，象徵項目坐落於何文田半山，加上獨特的玻璃幕牆設計，宛如一座傲立於半山中的地標建築。

設升降機直達港鐵站
項目位處何文田傳統豪宅區，集優越地利、便捷交通、卓越校網、休閒娛樂及園林綠化五項優勢於一身。羅俊傑續指，朗賢峯由5座住宅大樓組成，合共提供990個住宅單位。項目設有專屬升降機直達港鐵何文田站A4出口，讓住戶體驗便捷的生活。項目第IIA期及第IIB期已獲批預售樓花同意



朗賢峯由5座住宅大樓組成，已取得售樓紙。

書，現正處於籌備階段，將於稍後正式推出。此外，樂風集團旗下旺角Elize PARK，示範單位鐵定周五（26日）下午4點對外開放。利嘉閣地產研究部主管陳海潮展望今年新盤市場，因應過去兩年受疫情及加息影響，一手新盤延後推出，因此預測年內全港將有約114個全新一手私宅項目可成為潛在供應，合共將提供約38045伙；數量較預測2023年的40291伙回落5.6%。

當中國鐵站上蓋項目依然為全港新盤最大供應庫，涉及6個站，共有13個項目遍及港九新界共提供8875伙，佔全港總伙數達23.3%；至於第二大的供應庫是啟德新區及跑道區，今年將有14個項目提供8255伙，當中89%（7349伙）均位於跑道區。上述約3.8萬個潛在單位供應中，估計實際推盤量約為1.8萬伙。

玫瑰苑獲批興建8層住宅大廈

重建發展
屋宇署於去年11月共批出9份建築圖則，包括5份住宅及商住發展項目，其中較矚目應是由新世界（00017）或有關人士收購重建的九龍又一村玫瑰苑舊樓，現獲在1層地庫



▲玫瑰苑舊樓重建項目的可建樓面約11.68萬方呎。

之上建1幢8層高住宅大廈，可建樓面約11.68萬方呎。該舊樓位於玫瑰街23至34號，原為1層地面停車場之上有3層高住宅物業，新世界等於去年底成功以底價近21億元，透過強拍程序統一業權，現終落實重建計劃，並獲批建築圖則。

至於其餘4份住宅及商住圖，包括來自萬科香港收購的牛頭角定富街45至79號舊樓，現獲批建1幢23層高商住大廈，住宅及商場樓面各約7.78萬方呎及1.56萬方呎；由財團收購的油麻地德昌里16至22號A舊樓，獲批建1幢22層高商住大廈，總可建樓面約3萬方呎；恒地位於石硤尾南昌街與巴域街交界的商住重建項目，獲批修訂圖則，建2幢28及29層高商住大廈，總樓面約41.62萬方呎；樂善堂位於元朗屏山上瑋園的過渡性房屋也獲

批則。此外，據美聯物業統計該署資料顯示，去年11月份的私人住宅落成量雖然按月增約5.7倍，達3238個單位，但首11個月卻只共有13808個私人住宅單位落成，較前年同期的20108個，大減少約31.3%；與差估署的預測私樓落成量19953個，尚欠逾6100個，相信難達標。首11個月落成單位中，只約6625個已預售，即不足一半。

去年首11月私樓動工量增9.5%
該署去年11月只收到來自建地產與市建局合作的大角咀樹樹街/埃華街重建項目的動工通知，提供122個單位。利嘉閣統計的動工數字顯示，去年首11個月的私樓動工量約9031個，較去年同期的8247個，增約9.5%。

謝斐道全幢招標放售 估值4億

商舖情報
資深投資者黎永滔看準近期該區商業活動頻仍，趁勢放售銅鑼灣謝斐道512號全幢物業，項目上季估值約

4億元，委託中原（工商舖）獨家代理負責項目招標事宜，截標日期為3月20日。

息口預期見項回落，部分投資者偷步入市優質物業，帶動核心地段工商舖投資氣氛向好，近期焦點盡在銅鑼灣區，買賣交投增多，吸引不少長線投資者入市追捧；而隨着旅客數字及消費力持續向好，銅鑼灣舖租吸納情況亦見理想，最新數據更反映，銅鑼灣舖租水平排名處於亞次高，反映區內物業商業價值甚具投資潛力。

樓高4層 毗鄰多個重建項目
中原（工商舖）寫字樓部區域營業董事蔡德寶表示，上述銅鑼灣謝斐道512號全幢，位處景隆街及謝斐道交界，面向總統戲院，鄰近商廈TOWER 535，物業於2020年落成，樓齡僅4年。該項目總建築面積約4400方呎（未核實），樓高4層，該



▲黎永滔持有的謝斐道全幢物業招標放售，估值約4億元。

大埔超級城生意超疫前 珠寶鐘錶銷售年增30%

【大公報訊】各大商場積極優化商戶組合，成功帶動消費人流。新地（00016）代理租務部副總經理（租務）蘇蔭彪表示，集團旗下大埔超級城去年引入逾20個新品牌，做到「月月有新舖」，為客人帶來新鮮感，帶動商場去年生意額按年增長逾一成，已超越疫情時期業績，生意額升幅最大的行業為珠寶首飾及鐘錶，按年飆升30%，坪效達5000元；時裝商戶生意按年升20%；化妝及個人護理亦錄15%增長。

蘇蔭彪說，港人去年趁通關北上消費，但今年消費力將逐漸回流，料今年商場人流及生意額較去年佳。該商場去年新租及續租租戶逾100個品牌，佔整體商戶40%，引入逾20個新品牌，做到月月有新舖。商場今年將繼續分階段優化租戶組合，並率先引入重量級商戶，即將進駐商場的包括8500方呎新界東北區首間日本

藥妝店松本清及4600方呎大型運動品牌Nike。為配合農曆新年消費旺季來臨，集團推出大埔超級城「鯉躍龍門賀新年」推廣，投資額按年升約10%，多個大型裝置供市民打卡，包括逾20呎高LED彩燈祈福。蘇蔭彪預料，農曆新年推廣期內，大埔超級城人流及生意按年升逾兩成。



▲大埔超級城在農曆新年期間推出「鯉躍龍門賀新年」活動。