

市區盤新界價 美孚新邨創9年低

頂層戶388萬易手 呎價失守9000元

樓價瘋狂插水，市區藍籌屋苑驚見新界價。荔枝角美孚新邨一伙兩房低見「3字頭」，最新造388萬元，早於10年前買入，賬面居然仍要蝕10萬元，並低於4家大型銀行網上估價最多20%；元朗采葉庭3房賣645萬元，平過2房單位，7年半半殘。

大公報記者 梁穎賢

香港置業美孚區高級首席聯席董事吳志輝表示，美孚新邨5期恒柏道1號頂層B單位，實用面積約437方呎，原則兩房改一房設計，望內園景。去年1月放盤價560萬元，因市況持續向下，近月放盤態度變得心急，恐樓價越跌越深，多度軟化減價，最終累減約172萬元，劈穿400萬關口，低至以388萬元脫手，減幅約30.7%，呎價約8879元。

上述單位成交價低殘的原因，除受市況拖累外，主要是電梯未能直達所致，住客出入均須要行一層樓梯，對老友記確實不太方便。加上第5期樓齡將「入五」（50年），銀行對此類高齡屋苑存戒心，按揭成數未必太高。

資料顯示，屋苑對上一次失守400萬元的成交，料是2015年底所造的約380萬元，意味今個成交已重返約9年前水平，貼近新界兩大上車天堂沙田第一城及天水圍嘉湖山莊水平。

原業主早於2014年3月以約398萬元買入，持貨10年賬面仍要蝕10萬元。另據4家大型銀行網上估價約424萬至488萬元，今次售價較估價低約8.4%至20%。

采葉庭3房賣645萬 低過2房

市區盤跌至新界價，新界樓價跌至3房平過2房。中原地產元朗副區域營業經理王勤學表示，樓市走勢仍未明朗，農曆新年將至，不少業主進一步劈價求沽。元朗區單日錄得4宗買賣成交，其中采葉庭9座低層F室，實用面積658方呎，套3房間隔。單位早於2022年中放盤，開價850萬元，邊放盤邊減價，最終減至645萬元，放盤半年半終甩手，呎價9802元，成交價平過2房單位，更創同類2016年6月後7年半新低。

王勤學表示，屋苑本月另外兩宗3房套房單位成交價分別為708萬元及735萬元，最新成交低約9%及12%，

造價更平過2房，比日前2房成交價668萬元，還要低23萬元或3.4%。原業主2003年7月以163.2萬元低位撈入，持貨逾21年賬面仍賺481.8萬元，升值約3倍。

王續指，區內指標屋苑YOHO Midtown又錄蝕讓。3座高層G室實用475方呎，2房間隔，叫價750萬元，累減42萬元以708萬元易手，呎價14905元。原業主2019年4月以835萬元購入，持貨約5年賬面蝕127萬元，貶值15%。

港灣豪庭不足5年貶值21%

中原地產奧運站奧海城分行首席分區營業經理黃家全表示，港灣豪庭9座低層F室，414方呎兩房間隔，向西南望園景，剛以550萬元轉手，呎價13285元。原業主2019年6月以700萬元購入，持貨不足5年賬面蝕150萬元或21.4%。

美聯物業新都城分行區域經理黃少明指出，將軍澳富麗花園2座低層E室，實用面積420方呎，2房間隔。去年12月放盤叫價500萬元，及後降價至460萬元，最終沽428萬元，累減72萬元或14%，呎價10700元。對上低位為2016年8月一個1座低層D室，作價420萬元，而目前同類單位最平叫價約500萬元，並創8年新低。原業主2010年2月以196萬元購入，持貨14年賬面賺232萬元，單位升值1.2倍。從單位相片可見，內籠屬早年裝修。



▲采葉庭3房戶樓價創七年半新低。



▲市區藍籌屋苑之一的美孚新邨，有單位價驚見「3字頭」。

昨日主要二手成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
荔枝角美孚新邨 5期恒柏道1號頂層B室	437	388	8879	持貨10年蝕10萬元
元朗采葉庭 9座低層F室	658	645	9802	3房平過2房
元朗YOHO Midtown 3座高層G室	475	708	14905	賬面蝕127萬元
大角咀港灣豪庭 9座低層F室	414	550	13285	持貨不足5年賬蝕150萬元
將軍澳富麗花園 2座低層E室	420	428	10700	樓價8年最低

公屋銀主盤60個 按年增近1.9倍

【大公報訊】樓市低迷不少私樓資不抵債，公營房屋也有類似情況，甚至更嚴重。代理統計，去年第四季公營房屋銀主盤急增14個，前兩季分別只有單位數字的增長，現時情況明顯轉壞。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，去年第四季私人住宅銀主盤存貨量增長放緩，惟同期公營房屋銀主盤存貨量卻加速增長。截至2023年12月份，私人住宅銀主盤存貨量有196個，第四季按季只增加19個，增幅比第二季26個及第三季35個為少。而公營房屋銀主盤存貨量有60個，第四季急增14個，增幅比第二季5個及第三季4個明顯為多。

私樓銀主盤升1.7倍

按年計，去年公營房屋新增銀主盤的上升幅度大於私樓，公營房屋升幅達187%，私人住宅則升169%。但公營

房屋銀主盤售出比率卻低於私樓，公營房屋只售出46%，私人住宅售出53%。因此導致公營房屋銀主盤存貨量大升逾五成，由2022年底的39個，上升54%至2023年底的60個，而私人住宅僅升約三成，由2022年底的154個上升27%至2023年底的196個。公營房屋銀主盤存貨量比例亦向上升穿兩成，按年



▲上季公營房屋銀主盤急增14個。

升3個百分點，2023年底錄23%，同期私人住宅存貨量比例則跌破八成，2023年底錄77%。

分區方面，2023年私人住宅及公營房屋新增銀主盤均以新界區的增幅最顯著，私人住宅新界區升181%，公營房屋新界區升400%，較同類型港九市區的升幅（介乎100%到175%）為高。惟私人住宅及公營房屋新界區銀主盤的售出比例少於五成，分別錄49%及40%，同類型九龍區售出比例為三區中最高，達六成。故此私人住宅新界區存貨量按年升43%最多，存貨比例亦升4個百分點至39%，而九龍區存貨量只升11%最少，比例下跌5個百分點至36%。公營房屋新界區存貨量急增200%，存貨比例上升24個百分點至50%，而九龍區存貨量減少19%，比例大跌26個百分點至28%。

元朗舊樓全幢6200萬售出 跌價56%

【大公報訊】已放盤多時的元朗青山公路62號全幢舊樓，屬銀主物業，原業主為凱施餅店老闆蕭氏或有關人士，市傳剛以約6200萬元售出，較原業主當年買入價，大跌約56%。

該幢舊樓由蕭氏於2014年斥約1.4

億元購入，且以此不斷向財務公司加按套現達10次之多，並在數年前開始放售物業，惜未能成事。

該物業最終於年前變為銀主盤，銀主曾於前年底招標出售，據悉當時意向價約1億元。市場消息傳出，該物業終

以約6200萬元成交，較原業主當年買入價賬面損手約7800萬元。

該物業現為1幢4層高舊樓，總實用面積約3544方呎，每層實用面積約886方呎；物業外牆設有矚目大型廣告牌位置。

上環巨舖放租 意向月租28萬

【大公報訊】本港海味商陳柱林去年購入的上環文咸西街一個物業，現重新放租，月租意向約28萬元。

美聯旺舖營業董事陸澤森表示，該物業為上環文咸西街48至48A號信裕大廈地下連地庫、1樓及天台，總建築面積約為8529方呎（未核實），地下、地庫及一樓面積各佔2843方呎，業主意向租金約28萬元，即租約32元。該物業的現租客為1家雜貨舖，租約將於今年3月11日交吉，買家可即租即用。陸澤森指，文咸西街是上環著

名街道之一，鄰近中遠大廈、上環市政大廈、宜必思酒店，更是南北行等參茸海味行業集中地，人流暢旺。

資料顯示，該物業原由歌手周國賢家族持有多年，去年9月由陳氏斥約6000萬元購入，以現放租價計，回報率約5.6厘。

陳氏近年積極買入物業，如去年也斥約7500萬元購入文咸西街4號全幢5層高舊樓；又斥約7000萬元購入半山山羅便臣道1號一個低層複式單位連雙車位等。

鄧成波家族降價2億 放售觀塘工商舖

【大公報訊】疫後工商市道未見明顯改善，持有不少物業的鄧成波家族，現再放售觀塘一籃子工商物業，意向價約16億元，不足一年，降價2億元。

該家族今次再放售的物業為觀塘興業街1號駱駝漆中心、和觀塘開源道60至62號駱駝漆大廈第1至3座數個地舖，去年中曾各以約11億元，和約7億放售，惜未能成交。中原工商舖首席分區營業董事唐苑雯表示，駱駝漆中心現為1座樓高7層的銀座式物業，建築面積共約85116方呎。該物業地下及一樓為餐廳，2樓至6樓為寫字樓，每層面積約11536至13168方呎，屬三面大單邊位置，門面闊約217呎；該廈已獲地政處批出反對通知書及屋宇署批准改建為零售用途，適合各行各業進駐，其中部分位置可設戶外餐飲區，亦可改建為蘇

豪區集中地。現物業全幢意向價維持約11億元，預計整幢獲承租，回報可達約7厘。

駱駝漆大廈物業意向價5億

至於觀塘開源道60至62道駱駝漆大廈第1座地下A1至A2，及B1至B3號單位、第2座地下D1至D2號單位，以及第三座地下2號至3號舖連閣樓，總建築面積約28494方呎，平均樓底高度約15呎，現意向價約5億元，其中第3座單位會連同銀行鐵約一併出售。

唐苑雯指出，觀塘為全港人口密度最高的地區之一，零售消費需求極高。駱駝漆中心及駱駝漆大廈便是區內飲食及消費必經之地。政府近年又積極發展九龍東，區內重建商廈相繼落成，就業及商貿活動大大提高，亦有助推高物業



▲駱駝漆中心現為1座樓高7層的銀座式物業，建築面積共約85116方呎。

商業價值。

她續稱，去年已有投資者開始入市買全幢商廈，單第四季便最少錄得3宗相關成交，為深水埗欽州街94號黃金數碼廣場、荃灣青山公路633號灣景花園商場及天后電氣道68號金輪天地銀座式商廈等，反映該類物業受投資者及財團追捧。

信置旺角盤連沽兩伙 套現1554萬

【大公報訊】一手缺乏焦點新盤，仍靠貨尾撐場。信置（00083）旗下旺角ONE SOHO昨日連沽兩伙，套現逾1554萬元。

旺角ONE SOHO銷情持續，昨日連沽兩伙。其中一伙為天台特色單位，為29樓B7單位，實用面積320平方呎，一房間隔，天台235方呎，成交價約725.1萬元，呎價22661元；另一宗為25樓A5單位，兩房間隔，實用面積374方呎，成交價829.2萬元，呎價22172

元。ONE SOHO現樓重推後售出57伙，套現逾3.7億元。項目本月暫沽23伙，涉及近1.48億元；至今累積沽出248伙，套現逾17.3億元。

維港滙累售1082伙 涉179億

另信置夥會地牽頭發展的西南九龍維港滙，全盤至今累售1082伙，銷售總額超過179.4億元，反應理想。為配合農曆新春銷售，即日起至2月29日經中原入市的首5名4房買家，可獲贈3.88

萬元團年晚宴禮券，總值19.4萬元。

此外，恒基物業代理董事及營業（二）部總經理韓家輝表示，旗下鯽魚涌THE HOLBORN自現樓後好評如潮，昨日上載全新銷售安排，加推6伙於下周一發售，包括4伙1房及2伙開放式單位，實用面積221至277方呎，折實477.25萬至649.02萬元，折實呎價21595至26075元。項目累售264伙，佔可售單位288伙逾91%，套現逾19億元。

申請酒牌續期公告

13E

現特通告：蕭效良其地址為香港銅鑼灣洛克道四百八十五號恆景大廈十三樓，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣洛克道四百八十五號恆景大廈十三樓13E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號路克道市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年1月26日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 13E

Notice is hereby given that Siu Hau Leung of 13/F, Evernew House, 485 Lockhart Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 13E situated at 13/F, Evernew House, 485 Lockhart Road, Causeway Bay, H.K. 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.

Date: 26th January 2024

職位名稱：侍應生（火鍋店）

〔空缺編號：27438〕

工作地區：銅鑼灣區

工作時間：A更10:00-22:00（包括兩小時休息/用膳時間）或 B更：21:00-08:00（包括一小時休息/用膳時間）10小時工作，需輪班工作，每週工作6天

入職要求：學歷不拘，無需相關工作經驗（不需技能測試）
語言要求：略懂粵語，略懂中文
月薪：每月\$14,010

聯絡方法：本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電28672346查詢/安排面試

職位名稱：見習廚師（火鍋店）

〔空缺編號：27438〕

工作地區：銅鑼灣區

工作時間：A更10:00-22:00（包括兩小時休息/用膳時間）或 B更：21:00-08:00（包括一小時休息/用膳時間）10小時工作，需輪班工作，每週工作6天

入職要求：學歷不拘，無需相關工作經驗（不需技能測試）
語言要求：略懂粵語，略懂中文
月薪：每月\$16,256

聯絡方法：本公司正透過勞工處進行招聘，求職者請致電28672346查詢/安排面試