

二手成交連錄12宗損手 半新盤最受傷 晉環業主蝕讓600萬 樓價3年挫37%

樓價跌勢持續，二手住宅昨日連錄12宗損手成交，以半新盤情況最慘烈。於3年前「樓市大時代」期間開售的黃竹坑新盤晉環，有業主勁蝕近600萬元離場，單位價值短短3年暴挫37%，成為「港島南岸」系列第一滴血。

大公報記者 林惠芳

消息指出，黃竹坑港島南岸錄首宗二手買賣，單位是第1期晉環1B座極高層C室，實用面積475方呎，採2房間隔，去年11月放售叫價1530萬元，已屬蝕放，惟過去2年樓價跌幅逾兩成，市場入市信心疲弱，上址放盤乏人問津，業主累減逾500萬，新近僅以1010萬元沽出，實用呎價21263元。據資料，原業主於2021年5月斥1603.6萬元向發展商購入單位，持貨不足3年轉售，賬面勁蝕593.6萬元，單位期內貶值達37%。

18.6%。

新界二手繼續尋底，屯門區樓價跌幅驚人。代理坦言，屯門豫豐花園1座極低層G室3房戶，實用面積594方呎，僅以420.5萬元沽出，實用呎價僅7079元，預料創屋苑2016年12月後呎價新低；原業主於2020年10月斥650萬元入市，賬面虧損229.5萬元，單位逾3年跌價35.3%。

美聯物業區域營業董事梁浩文透露，屯門御半山2A座中低層C室，實用面積386方呎，成交價444.5萬元，原業主於2020年12月以677.2萬元入市，持貨僅逾3年，賬面勁蝕232.7萬元，樓價期內蒸發34.4%。

第一城819呎戶劈穿千萬

中原地產副區域營業經理伍錦基表示，沙田第一城剛錄本月首宗買賣，為14座高層A室3房套大單位，實用面積819方呎，享城門河景，去年7月開價1280萬元，劈穿千萬、減至990萬元獲用家承接，實用呎價12088元，減幅約23%。據悉，原業主於2019年以1220萬元購入單位，持貨近5年，賬面損失230萬元，單位貶值18.9%，為該屋苑今年最大宗蝕讓。

上水皇府山本月首宗二手亦屬蝕讓。中原地產副區域營業經理賴作智表示，皇府山2座頂層連天台2房戶，實用面積490方呎，連約319呎天台，以635萬元易手，呎價12959元，原業主於2021年12月以748萬元購入上址，持貨2年多，賬面蝕113萬元，單位貶值15.1%。

修頓低層持貨7年貶值6.6%

區內代理透露，晉環發展商去年第四季起減價促銷貨尾，繼10月份將50伙減價最多逾三成後，去年底把促銷行動擴展至1房單位，屋苑二手放盤面對競爭，唯有進一步劈價求售。

備受收租客追捧的灣仔區錄蝕讓。中原地產高級資深分區營業經理翁梓軒表示，修頓花園低層6室2房戶，實用面積517方呎，獲用家以668萬元承接，實用呎價12921元。據悉，原業主於2016年以715萬元購入上址，持貨逾7年，賬面蝕47萬元，單位期內貶值6.6%。

豫豐極低層呎價險守7079元

奧運站亦錄得罕有大額損手成交，消息指出，維港灣8座高層E室2房戶，實用面積464方呎，放盤逾半年，劈價近200萬終以806萬元沽出，實用呎價17371元，原業主於2020年6月斥990萬元入市，賬面虧損184萬元，單位逾3年半貶值



單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	買入價 (萬元)	買入年份	賬面蝕讓 (萬元)	賬面蝕幅 (%)
黃竹坑晉環1B座極高層C室	475	1010.0	1603.6	2021	593.6	37.0
屯門豫豐花園1座極低層G室	594	420.5	650.0	2020	229.5	35.3
屯門御半山2A座中低層C室	386	444.5	677.2	2020	232.7	34.4
沙田第一城14座高層A室	819	990.0	1220.0	2019	230.0	18.9
奧運站維港灣8座高層E室	464	806.0	990.0	2020	184.0	18.6
上水皇府山2座頂層連天台戶	490	635.0	748.0	2021	113.0	15.1
粉嶺名都1座高層H室	376	375.0	425.0	2018	50.0	11.8
馬鞍山富寶花園11座高層E室	431	360.0	390.0	2015	30.0	7.7
灣仔修頓花園低層6室	517	668.0	715.0	2016	47.0	6.6
鑽石山龍蟠苑D座低層2室	426	483.0	493.0	2017	10.0	2.0

大公報記者整理

◀「港島南岸」錄第一滴血，晉環有2房戶業主不足3年蝕近600萬。

山頂和福道獨立屋 月租27萬承接

【大公報訊】新春前夕，傳統豪宅再錄大額租賃成交，山頂和福道獨立屋剛以月租27萬元租出，實用呎租近57元。

美聯物業助理區域經理楊家俊表

示，山頂和福道雙號獨立大屋，剛獲外區豪宅租客承租，大屋實用面積約4752方呎，連私家花園及泳池，面積約5000方呎，另備有可停泊4部車的車房，由於屋苑及大屋質素理想，符合租客所

需，故趁農曆新年前承接，月租約27萬元，實用呎租約56.8元。山頂和福道不乏名人聚居，包括影帝梁朝偉及太太劉嘉玲、資深大律師陳志海、名人何添後人何厚鏞、何厚淳兄弟等。



中原去年盈利 全線後勤獲花紅

【大公報訊】雖則本港樓市去年價量齊跌，然而中原地產宣布去年錄得盈利，為答謝後勤同事的努力，管理層決定向全線後勤發放花紅。

中原地產稱，在後勤與前線的努力下，2023年創造出32億元營業額，並錄

得盈利，為答謝後勤同事的努力，管理層決定向全線後勤發放相等於0.5個月至0.75個月的特別花紅。

有關特別花紅將於2月6日向全線後勤員工發放。全線後勤員工特別花紅為0.5個月，主任級或以上可獲發放0.75個月花紅。2023年首季中原地產香港後勤員工已獲發放0.16及0.25個月花紅，2023年全年中原地產後勤合共獲發放0.66個月及1個月花紅。

◀中原地產宣布去年錄得盈利，特別派發花紅，後勤2023年全年獲得發放0.66個月及1個月花紅。

恒地9盤涉420伙 新春大紅包攬客

【大公報訊】今年新春為本港復常後的首個農曆佳節，發展商爭相為旗下樓盤添新春優惠，保守估計最少近40個新盤贈興。其中一向年中無休的恒地（00012）旗下9個樓盤涉及420伙於新春期間大贈送，最多送33888元大紅包。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，旗下9個樓盤於新春期間送出現金大紅包，凡於2月9日至3月11日期間入市，可獲介乎8888元至33888元的新春運轉大紅包。涉及420伙，當中啟德THE HENLEY佔176伙最多，全數優惠總值高達620萬元。該部門售樓處農曆新年假期照常營業，全年無休。

林達民料息口半年內回落

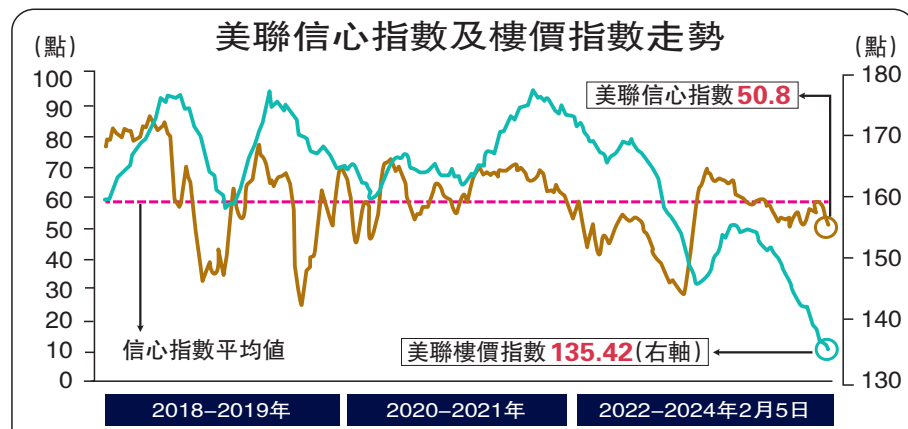
上述提及的9個樓盤，包括：粉嶺北ONE INNOVALE系列，啟德THE HENLEY、HENLEY PARK，紅磡必嘉坊、迎匯及BAKER CIRCLE、GREENWICH。



展望龍年樓市，林達民認為，息口是左右樓市的關鍵因素，息口已告見頂，可望未來一至兩季回落，後市可看高一線。此外，響應新春置業優惠的發展商，尚有中海外（00688）旗下啟德維港1號獲香港置業提供新春優惠，即日起至2月25日，首6名一手買家可獲約3.8萬元之「盆滿鉢滿開年宴」，總值

約22.8萬元。另即日起至本月29日，經利嘉閣購買永義旗何文田譽林首3名買家，可獲3.8萬元傢電禮券，總值11.4萬元。至於即日起至2月29日，經中原地產入市會德豐地產啟德MONACO MARINE的首5名3房或以上一手買家，可獲贈22000元新春郵輪禮券，總值約11萬元。

◀林達民稱，恒基物業代理營業（一）部負責銷售的9個新盤，新春期間繼續開張大吉。



美聯樓價指數連跌25周

【大公報訊】美聯物業所製作的信心指數依然低迷，最新報50.8點，連跌4周；樓價指數更連跌25周。美聯物業首席分析師劉嘉輝認為，港股表現持續低迷，負面情緒波及樓市之下，減價盤增加，信心指數續跌並且重返去年10月上旬後的低位。

據該行網站的減價盤比率反映，全港3區之中，新界區減價盤比率為3區最高；若以細區劃分，減價盤比率最多的3個區分別是荃灣、九龍灣、沙田。若以單位面積劃分，減價盤比率最多的是實用面積介乎約431至約752方呎的B類單位；其次是實用面積約430方呎或以下的A類單位；緊隨其後的是實用面積約753至約1075方呎的C類單位。

該行製作的樓價指數，最新報135.42點，按周跌0.23%，連跌25個星期；較4星期前跌1.1%；2024年1月至今跌約1.56%，創超過7年新低。若按3區劃分，3區樓價按周全線下跌，當中港島區按周跌幅最大。港島樓價指數最新報144.75點，按周跌1.11%，較4星期前更跌2.37%；今年不足半月該區樓價跌2.46%。新界樓價指數最新報124.04點，按周跌0.1%，較四星期前則跌1.19%；今年該區樓價暫跌2.32%；九龍樓價指數最新報139.22點，按周微跌0.01%，

較四星期前跌0.44%；今年暫錄0.24%跌幅。

此外，該行統計旗下各分行資料顯示，全港35個大型屋苑過去一周（1月29日至2月4日）合共錄39宗成交，較前一周的40宗按周微跌1宗，創9周新低。劉嘉輝指出，若將35個屋苑按三區劃分，九龍區按周跌幅最大，區內10個屋苑上周錄14宗成交，按周減少約26.3%。當中紅磡黃埔花園減少2宗，荔枝角美孚新邨、觀塘麗港城、藍田匯景花園、將軍澳新都城及東港城各減1宗；縱使紅磡海逸豪園及大角咀維港灣同增1宗，仍難阻九龍區上周交投下跌。

港島交投10宗 按周增1.5倍

新界區方面，區內17個屋苑上周錄15宗成交，按周亦減少約11.8%。其中天水圍嘉湖山莊按周減少4宗，沙田第一城及大埔中心同減1宗；荃灣麗城花園及愉景新城、青衣瀟灑灣，及新屯門中心各增1宗，惟上周新界區交投仍然下跌。

至於港島區上周交投低位反彈，區內8個屋苑上周錄10宗，較前一周的4宗顯著增加1.5倍。鯽魚涌太古城增加2宗，鯽魚涌康怡花園、鯽魚涌南豐新邨、西灣河鯉景灣及柴灣杏花邨各增1宗，港島區上周成交量大幅回升。

西半山尚璟2028呎戶今日招標

【大公報訊】全新盤普遍於傳統淡季的農曆年缺席，發展商繼續力谷貨尾，多個新盤於新春期間「啣牙膏」式推盤。其中崇傑地產發展的西半山尚璟，今日推出一伙招標。

上述單位為崇傑地產持有的尚璟6樓A室，實用面積約2028方呎，附設約621方呎平台及126方呎前庭，招標期間為今日。該盤建有1座大樓，提供38個單位，已於2016年落成。至今累售13伙。

此外，佳明旗下青衣明翹匯，鎮

定年三十晚（9日）以招標形式推售3伙，分別為第1座6、10及21樓A室，3房間隔，實用面積807方呎，連25方呎露台。

碧桂園瓏碧4伙周四開賣

另外，碧桂園旗下九龍城瓏碧，宣布周四（8日）以先到先得形式推售4伙，位於21至23及25樓A室，實用面積354方呎，1房間隔，折實588.79萬至594萬元，折實呎價16633元至16780元。



◀西半山尚璟一伙六樓單位，僅有今天市場招標出售。