

二手蝕讓成交74宗 按月減45%

代理：新盤吸走購買力 部分業主料劈價求售

樓市在撤辣後交投量大旺，個別「摸頂」業主伺機賣樓止蝕，隨着大批蝕讓盤被市場消化，本月二手交投轉趨平靜。據《大公報》統計，上半月已知住宅損手成交逾70宗，對比3月同期大減45%，惟市區鐵路盤蝕讓擴大，奧運站昨日連錄2宗，個別蝕幅達30%。業界分析，整體成交量本月減少，令蝕讓宗數同步回落，若市場承接力持續疲弱，不排除業主進一步割價求售。

大公報記者 林惠芳

昨日部分住宅蝕讓成交

單位	實用面積	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	買入年份	買入價 (萬元)	蝕蝕金額 (萬元)
奧運站浪澄灣5座低層E室	559	985	17621	2019	1400	415
奧運站維港灣3座中層H室	645	1130	17519	2019	1450	320
屯門掃管笏上源1A座低層D室	788	720	9137	2020	864	144
沙田中心東寧大廈低層F室	297	410	13805	2019	515	105
長沙灣昇悅居2座低層H室	491	685	13951	2018	750	65
東涌東環3A座高層3室	595	690	11596	2020	717	27



▲奧運站屋苑昨日連錄2宗蝕讓，賬面均蝕超過20%。

回顧3月，特區政府撤辣釋放大批積壓購買力，多區二手買賣大反彈，其中屯門區3月錄約260宗，創3年新高；荃灣區錄約246宗，屬13個月最旺。市況好轉，樓價也略為回穩，部分業主伺機沽樓止蝕，蝕讓盤連環承接，令3月已知損手成交逾400宗。

浪澄灣5年貶值30%

然而，新盤持續以低價策略去貨，抽乾大批購買力，加上蝕讓平價盤被消化後，其餘放盤業主收窄議價空間，導致二手交投掉頭向下。中原地產荃灣區高級區域營業經理黎子華表示，4月成交量明顯回落，荃灣區暫錄約56宗二手買賣，較3月同期大跌超過60%。

二手市場「回氣」，蝕讓盤未獲承接，成交同步減少。《大公報》綜合各區代理資訊統計，4月上半月已知住宅損手成交約74宗，較3月同期約133宗減少45%。

業界分析稱，最近外圍局勢緊張、美國通脹壓力令加息預期延遲、港股失守17000點後持續走淡，令樓市再度充斥利淡因素，加上部分買家轉投新盤市場，二手交投自然減少，若市況持續觀望，不排除心急沽樓的小業主會逐步擴大議價空間求售，令二手樓價再度受壓。

事實上，市場昨日連錄6宗損手成交，其中3宗來自西九龍鐵路盤，反映抗跌力強的屋苑亦開始割價沽樓，當中奧運站浪澄灣5座低層E室，實用面積559方呎，市傳僅以985萬元沽出，原業主於2018年12月以1400萬元入市，賬面蝕蝕415萬元，單位逾5年貶值29.6%。

鄰近維港灣亦錄大額損手。香港置業高級聯席董事翁嘉慧表示，奧運站維港灣3座中層H室3房戶，實用面積645方呎，望開揚池園景，原業主半年前以1400萬元放盤，連減多口價後，最終以蝕讓價1130萬元沽出，實用呎價17519元，較市價低5%。據了解，原業主於2019年8月以1450萬元購入上述單位，賬面虧損320萬元，單位不足5年跌價22%。

沙田東寧損手逾百萬

中原地產高級區域營業經理許永生表示，長沙灣昇悅居2座低層H室2房戶，實用面積491方呎，減價50萬元以685萬元沽出，原業主持貨5年多，賬面虧損65萬元。

新界區方面，中原地產區域營業董事黎宗文表示，沙田中心東寧大廈低層F室2房戶，實用面積297方呎，開價450萬元，今年2月減至430萬元，日前劈至410萬元沽出，原業主於2019年以515萬元入市，賬面蝕105萬元，單位5年貶值20.4%。

屯門掃管笏上源錄本月第3宗蝕讓。晉誠地產高級營業經理李德鴻表示，最新一宗是1A座極低層D室，實用面積788方呎，開價780萬元，減至720萬易手，實呎9137元，原業主4年前以約864萬元一手購入，賬面蝕約144萬元或17%。美聯物業高級區域經理方吉和說，東涌東環3A座高層3室，實用面積595方呎，成交價690萬元，原業主持貨4年，賬面微蝕27萬元。

十大交投半月78宗 同比回調63%

【大公報訊】受撤辣，上月二手交投急增，但隨着新盤加快推售及二手筍盤被消化，4月份二手交投高位放緩。據美聯物業分行統計，4月上半月10大指標屋苑共錄得約78宗買賣，較3月同期約212宗的高位回調約63.2%，但較2月份約33宗仍有逾倍的增幅，與1月同期相若。

美聯料4月樓價升2%

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，自2月底樓市撤辣後，買家入市意欲明顯增加，購買力大量釋放，隨着發展商加快推盤，以及銷情理想，過去約1個半月一手市場已錄得逾5200多宗成交，消耗大量客源，並搶二手購買力。撤辣後，

不少二手筍盤盤源買少見少，加上業主信心回升，議價收窄，亦影響二手屋苑成交量。預期買家對市場仍有信心，整體一二手物業需求仍然不俗，4月樓價有望錄得約2%的輕微升幅。

按區域劃分，本月上半月港島區的鰂魚涌太古城、鰂魚涌康怡花園、鴨脷洲海怡半島共錄得約32宗買賣，按月減少約23.8%。九龍區的藍田麗港城、紅磡黃埔花園、將軍澳新都城及荔枝角美孚新邨合共錄得約29宗買賣，按月減少約61.3%，而新界區的東涌映灣園、沙田第一城及天水圍嘉湖山莊合共錄得約17宗買賣，按月挫82.1%，為三區之中表現較遜色的區域。

青衣資助房買賣活躍 高佔二手成交65%

【大公報訊】新一批白居二陸續投入市場，帶動資助房交投逆市上升，其中青衣區本月暫錄約31宗二手買賣，佔65%屬居屋及公屋。

中原地產高級資深分區營業經理黃淑賢表示，白居二買家積極入市，帶動資助房屋成交活躍，青衣區本月至今錄得約31宗二手買賣，當中有約20宗屬居屋及公屋成交，佔比達65%。

黃淑賢表示，青衣居屋青宏苑A座極高層4室，實用面積506方呎，2房間隔，於居二市場放盤已一段時間，叫價560萬元，買賣雙方議價1星期，減價35萬元，剛以525萬元成交，實用呎價10375元。

據悉，新買家為白居二上車客，心儀單位高層開揚及向正南，睇樓後立即議價入市。原業主則於2001年以未補地價127.37萬元購入單位，現轉手賬面獲利397.63萬元，單位23年升值3.1倍。

朗賢峰料周內開價 下周首賣

【大公報訊】港鐵(00066)新盤接力出場。彩鷹君何文田站頂朗賢峰，今日向傳媒開放示範單位，有機會周內開價；另彩會德豐地產的日出康城PARK SEASONS，今日公布銷售安排，有望周六首輪發售。

港鐵新盤頻密搶攻。繼彩會地的日出康城SEASONS PLACES，及彩長實(01113)的黃竹坑站頂Blue Coast先後登場後，朗賢峰接棒周內登場，設於旺角朗賢坊的示範單位今日率先開放予傳媒，最快周內開價，下周進行首輪銷售。該盤提供990伙，主打兩房戶，佔全盤近四成，另設三房及四房，市場料大部分單位售價高於1000萬元。

康城新盤超購17倍 今或加推

會地上月推出SEASONS PLACES，銷情理想，系列第2期的PARK SEASONS接力上陣，項目3日共收逾2500票，超額17倍，有望今日加推及公布銷售安排。發展商表示沿用首次開價模式，大手或購買指定單位者優先。

豪宅交投加快，個別新盤趁勢推售。龍光(03380)彩合景泰富(01813)的鴨脷洲豪宅

新盤凱玥，上載全新銷售安排，推出16伙招標，招標期由4月19日至6月30日，分別為1座5至12樓A室及B室，清一色4房戶型，實用面積1956及2247方呎。一手成交紀錄顯示，凱玥去年1月9日成交以來，至今沽出5伙，成交價由7581.6萬元至逾1.84億元，套現7.8億元。

帝景園連售5伙套近3億

新地(00016)中半山帝景園第3座本月拆售至今，市場消息指共售出17伙，包括昨日連售5伙，套現2.75億元。市傳29樓A及B室由一位買家購入，涉資約1.2億元。

啟德跑道區新盤熱鬧，成交活躍。其中華潤置地(海外)彩保利(00119)合資的漂環，昨日連開3單，涉總樓價近4320萬元，售出單位實用面積526至656方呎不等，屬兩房或兩房連儲物室間隔，成交價1285.47萬至1610.39萬元，呎價2.44萬至2.51萬元。其中第3B座23樓C室屬撻訂重售，最初以1423.17萬元售出，惟交易未有進展，發展商再以1423.17萬元重售，呎價約2.51萬元。該盤本月累沽35伙。

此外，恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，該公司牽頭發展的天瀧，昨日以招標售出2伙3房單位。涉及單位第2座20樓及22樓B室，實用面積同為1002方呎，成交價分別3286萬元及3310萬元，呎價32794及33034元，單日吸金6596萬元。項目開售至今銷50伙，套現逾2億元。



▲會地的Park Seasons今日公布銷售安排，有望周六首輪發售。

NOTICE ON APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE PORT LKF BAR

Notice is hereby given that PAKIT, Antonio of Shop A, 3/F, Ho Lee Commercial Building, 40 D'Aguiar Street, Lan Kwai Fong, Central, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of PORT LKF BAR situated at Shop A, 3/F, Ho Lee Commercial Building, 40 D'Aguiar Street, Lan Kwai Fong, Central, H.K. to SINGH, Satya Narayan of Shop A, 3/F, Ho Lee Commercial Building, 40 D'Aguiar Street, Lan Kwai Fong, Central, 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, 8th Floor, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 16 April, 2024

申請酒牌轉讓及續期公告 PORT LKF BAR

現特通告：PAKIT, Antonio 其地址為香港中環蘭桂芳街已立街40號好利商業大廈3樓A號舖，現向酒牌局申請位於香港中環蘭桂芳街已立街40號好利商業大廈3樓A號舖 PORT LKF BAR 的酒牌轉讓給 SINGH, Satya Narayan 其地址為香港中環蘭桂芳街已立街40號好利商業大廈3樓A號舖及續期，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字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年4月16日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 金榮小廚

Notice is hereby given that HO KA FAI of SHOP NOS. 21-23, G/F, HANG FUK BUILDING, YAN OI TONG CIRCUIT, 11-15 KEI LUN PATH, TUEN MUN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 金榮小廚 situated at SHOP NOS. 21-23, G/F, HANG FUK BUILDING, YAN OI TONG CIRCUIT, 11-15 KEI LUN PATH, TUEN MUN, NEW TERRITORIES. 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, Tai Po Complex, 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 16 April, 2024

申請酒牌續期公告 金榮小廚

現特通告：何家輝其地址為新界屯門仁愛堂街幸福樓地舖21-23號(麒麟徑11-15號)，現向酒牌局申請位於新界屯門仁愛堂街幸福樓地舖21-23號(麒麟徑11-15號)金榮小廚的酒牌續期。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，寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年4月16日

寻李广通

见字后请即致电内地电话:13268160986 或香港电话:(852)2835 7542 与香港国际社会服务社社工熊小姐联络,以商讨一个在香港出生孩子的抚养及福利事宜,孩子在2021年12月3日出生。

申請新酒牌公告 糖廠小廚

現特通告：胡慧欣其地址為香港鰂魚涌英皇道979號太古坊德宏大廈2樓，現向酒牌局申請位於香港鰂魚涌英皇道979號太古坊德宏大廈2樓糖廠小廚的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年4月16日

淺水灣道相連複式3.6億放售

【大公報訊】樓市撤辣後，豪宅交投暢旺，近月有買家狂掃豪宅物業，亦有個別業主放售套現。其中由樂豐德控股(03683)前主席殷劍波及有關人士持有的淺水灣道56號相連複式單位，連3個車位放售，銀行估值約3.6億元。

該雙連複式單位分別是27號及28號，實用面積均為2580方呎，總實用面積約5160方呎，附有

1664方呎平台，及提供3個有蓋車位。世邦魏理仕香港資本市場家族及私募投資辦公室資深董事鮑珏鍵表示，參考最新銀行估值約3.6億元，呎價約67830元。淺水灣一手或二手豪宅一向甚少供應，業主向來惜售，今次放售的兩個相連複式單位，是屋苑其中一個最大及景觀最好的單位，相信可吸引不少買家青睞。

申請新酒牌公告 大園小館

現特通告：賴巧玲其地址為新界元朗壽富街60號好順福大廈地下G22及G23舖，現向酒牌局申請位於新界元朗壽富街60號好順福大廈地下G22及G23舖大園小館的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

H期：2024年4月16日

申請新酒牌公告 CEO CLUB

現特通告：唐玉玲其地址為香港中環德己立街38-44號好利商業大廈地下低層B舖，現向酒牌局申請位於香港中環德己立街38-44號好利商業大廈地下低層B舖 CEO CLUB的新酒牌，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字樓酒牌局秘書收。

H期：2024年4月16日

申請新酒牌公告 二三之間

現特通告：林永泰其地址為香港西營盤爹核里1號地下，現向酒牌局申請位於香港西營盤爹核里1號地下二三之間的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年4月16日