

新盤吸走購買力 嘉湖第一城交投齊跌八成

二手承接弱 美孚搵訂重售賣平2.4%

新盤群起低價搶客，二手交投插水，被喻為「上車天堂」的天水圍嘉湖山莊及沙田第一城，本月成交量急挫逾八成；荔枝角美孚新邨買賣亦大跌逾三成，小業主於淡市下叫價急速回軟，代理指出，美孚新邨有1房戶上月以508萬元售出後，買家搵訂棄購，單位剛減至496萬元重售，不足1個月賣平12萬元或2.4%。

大公報記者 林惠芳

上車屋苑交投齊齊插水，中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，新盤頻頻低開搶攻，加上二手筍盤消化，嘉湖山莊本月交投暫僅12宗，較3月全月76宗減少84%。

美聯物業首席高級營業經理何智豪透露，截至昨晚，沙田第一城本月僅9宗買賣，較3月同期49宗大減82%。

中原地產副區域營業董事伍耀祖稱，新盤頻頻低開搶攻，加上二手筍盤消化，嘉湖山莊本月交投暫僅12宗，較3月全月76宗減少84%。最新一宗買賣為麗湖居8座高層H室3房戶，面積547方呎，以492.8萬元易手，實用呎價9009元。

同屬十大屋苑的美孚新邨亦受影響。香港置業首席聯席董事吳志輝表示，美孚新邨本月暫錄28宗買賣，較3月同期43宗大減35%，平均呎價與上月相若。香港置業首席分區董事陳滄東表示，大批剛需購買力於撤辣後火速入市，隨着劈價筍盤被消化，以及多個新盤以吸引價開售，搶去部分客源，二手睇樓客入市態度開始猶豫，期望待減價盤出現「執平貨」，導致成交量有所放緩。

愉景花園持5年蝕143萬

市場承接減弱，個別業主降價求售。消息指出，美孚新邨5期蘭秀道15號低層K室，實用面積412方呎，原則1房間隔，享荔枝角公園及泳池景，屬優質戶，上月底以508萬元獲上車客承接，惟買家因私人理由取消交易，業主「殺訂」20萬元後，以520萬重新放盤，上周減價至496萬元重售，實用呎價12039元，較上月搵訂價低12萬元或2.4%。資料顯示，原業主於2015年4月以520萬元買入單位，現賬面蝕24萬元，但計及殺訂20萬元，賬面損失收窄至4萬元。

中原地產分區營業經理侯惠良表示，新盤搶

去市場焦點，二手步伐放慢，大圍區本月暫錄35宗二手成交，按月減少約四成，其中愉景花園C座中層3室，實用面積524方呎，劈價35萬元以715萬元易手，實用呎價13645元；原業主2019年以858萬元購入單位，持貨約5年，賬面蝕143萬元，單位貶值約16.7%。

二手居屋再錄損手，美聯物業區域營業董事梁浩文透露，屯門美樂花園1座高層H室2房戶，實用面積589方呎，以460萬元沽出，實呎僅7810元，原業主2019年3月斥595萬元連地價購入，賬面損失135萬元，單位5年跌價22.7%。

康城收租盤蝕13%易手

半新盤蝕讓此起彼落，美聯物業高級分區營業經理梁傑透露，將軍澳日出康城SEA TO SKY 2座低層D室3房戶，實用面積712方呎，享海景，以938萬元連租約沽出，實用呎價13174元，原業主不足4年賬面虧蝕142.2萬元，蝕幅約13.2%。

中原地產高級資深分區營業經理謝家哲表示，鴨洲南區，左岸1座低層A室4房戶，實用面積1765方呎，享海景，開價5280萬元，降價780萬元終以4500萬元連車位沽出，實用呎價25496元。據了解，買家為內地客，原業主於2016年以4584萬元不連車位買入，持貨約8年，扣除車位，是次沽出料至少賬蝕84萬元。

西貢低密度住宅亦有業主止蝕。世紀21營業董事廖振雄表示，西貢相思灣村雙號村屋分層單位，建築面積700方呎，連天台約700呎，減至800萬元沽出，建築呎價11429元，原業主持貨5年賬面蝕50萬元。

祥益地產高級分行經理古文彬表示，屯門好勝大廈高層F室，實用面積283方呎，成交價270萬元，6年貶值4萬元。

逾五成。▲荔枝角美孚新邨本月成交量大跌



最新二手蝕讓成交

單位	面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	賬面虧損金額(萬元)
大圍愉景花園C座中層3室	524	715	13645	143.0
屯門美樂花園1座高層H室	589	460(連地價)	7810	135.0
將軍澳日出康城晉海5B座中層F室	344	450	13081	156.0
將軍澳日出康城SEA TO SKY 2座低層D室	712	938	13174	142.2
屯門好勝大廈高層F室	283	270	9541	4.0

大公報記者整理

華懋佐敦重建項目 樓面縮減逾22%

【大公報訊】屋宇署於2月份共批出14份建築圖則，包括9份住宅及商住發展，其中華懋收購的佐敦德興街舊樓重建項目，縮減逾2.1萬方呎樓面，減建5層住宅樓層。

華懋於2021年透過強制拍賣，以底價7.74億元統一業權的德興街7至8號禮苑，地盤面積近1.1萬方呎，去年1月份曾獲屋宇署批出建築圖則，可建1幢連2層地庫及2層平台共23層高商住大廈，住宅及商場樓面各約8.27萬及9900方呎。而相隔一年，項目於今年2月份獲批的一份修訂圖則，住宅可建樓面大減至約7萬方呎，商場樓面只約4600方呎，可建1幢連2層平台共16層高商住大廈，總批建樓面減逾2.1萬方呎，減幅逾22.7%，住宅樓層減5層，另棄建2層地庫停車場。

至於青建國際(01240)正放售中的油塘東源街18號，地盤面積約1.74萬方呎，現批建1幢連2層地庫停車場共23層高住宅大廈，可建樓面約8.7萬方呎，料提供136伙。其放售意向價約7.5億元。

明園西街住宅項目准建22層高

由恒地(00012)或有關人士收購的北角明園西街11至11A號，獲批建1幢連1層地庫共22層高住宅大廈，可建樓面約1.75萬方呎。由不同財團收購的灣仔交加街2至8號舊樓，及油麻地德昌里16至22A號舊樓，分別獲批1幢25層高商住大廈，及1幢24層高商住大廈，可建樓面各約3.93萬方呎及3.32萬方呎。其中德昌里項目去年曾獲批1份商住建築圖則，今次較之增加約3400方呎樓面面積。

投資客斥9400萬購明翹匯6伙

【大公報訊】撤辣效應擬似逐步退場之際，再有「西餅客」出手掃貨。佳明(01271)旗下青衣明翹匯2日連沽7伙，吸金約1.1億元，其中6伙由一大手客以9413萬元掃入。

佳明集團營業及市務總監馮倩平表示，明翹匯2日連沽7伙，計有3房1套及4房1套則王，實用面積分別807及808方呎，成交價由1478.4萬至1615.2萬元，成交呎價由18320元至19990元，套現約1.1億元。包括有投資客以9413萬元連購6伙，購入單位作自用及投資之用。而808方呎的4房1套則王標準戶已悉數沽清。明翹匯自開賣以來累售754伙，套現逾53億元，銷售單位已衝破97%。項目僅餘16伙分層單位，以及6伙頂層複式戶。

另鷹君地產代理銷售及市務總經理梁淑儀表示，旗下何文田朗賢峯第II B期昨日截票，連日共收逾7500票，按周六首輪推售260伙計，超額28倍。

此外，個別大碼豪宅搵訂貨要減價促銷。一手成交紀錄冊顯示，華懋旗下薄扶林碧荔道低座地下及1樓09室，實用面積1630方呎，3房間隔，花園面積106方呎，原於上月連同23號車位以4000萬元

售出，惟遭搵訂，發展商料殺訂5%後昨日以3800萬元重售，較一個月減價5%，呎價23312元。

新地元朗站項目首批最少188伙

新地(00016)旗下元朗站頂The YOHO Hub II銷售進入直路。新地代理總經理陳漢麟表示，現樓單位昨優先安排傳媒參觀，暫定下周開價及正式對外開放，第8座率先打頭陣，首批價單不少於188伙。同系半山帝景園本月暫售25伙，主要來自第3座，套現逾14億元，平均每戶售價逾5600萬元，部分買家大手連購兩伙。

恒地(00012)旗下啟德THE HENLEY首度開放II期的1座40樓A室頂層特色戶，實用面積1365方呎，3房間隔，另連616方呎平台及1147方呎天台，邀得韓國藝術家姜錫鉉於單位內舉行個人展覽「守護者般的星辰」。同類特色戶2座40樓A室，曾於2021年5月以8354.88萬元售出，呎價達61888元創當年區內新高。

恒基物業代理營業(一)部總經理林達民表示，THE HENLEY系列項目開售至今累售602伙，套現逾65.9億元，平均成交呎價約28340元。

長沙灣甲廈首推18戶 入場費721萬

【大公報訊】特區政府重推投資移民計劃，為細碼工商舖市場帶來積極影響。其中，新世界(00017)旗下長沙灣全新甲廈「83永康街」，發展商稱迄今已接獲約百個查詢，佔三至四成為內地客，為回應需求，項目以現樓方式首推18個單位，呎價約1.2萬元起，入場費約721萬元。

「五·一」黃金周前夕，長沙灣「83永康街」公布首批18個單位價單，物業分布於6樓，建築面積由548至1626方呎，定價介乎721.2萬至2267.04萬元，呎價11715至13942元。入場單位為6樓B8室，建築面積548方呎，定價721.2萬元，呎價13161元。

接約百查詢 四成為內地客

新世界資產及房地產組合管理總經理林浩文稱，「83永康街」是區內壓軸分拆出售的甲廈，是次以「起動價」首推樓層較低單位，其後加推售價會作調整。據悉，項目迄今已收約100個查詢，約三至四成為內地客，亦有大手客查詢，洽購該廈命名權，將視乎市況加推。「83永康街」樓高28層，其中5樓或以上屬寫字樓，全層建築面積

18946至19216方呎，每層18個單位，項目停車場共182個車位，上月已經全數租出。

中原工商舖董事總經理潘志明表示，長沙灣商廈需求穩定，首季錄5宗買賣，成交總額約4.44億元，較去年第四季增長約3倍，踏入第2季，長沙灣暫錄4宗買賣，涉資近1億元，平均呎價15909元，已是連續兩季平均呎價上揚。

「228電氣道」寫字樓意向呎租50元

利嘉閣(工商舖)地產聯席市務董事朱明杰表示，恒隆地產(00101)旗下北角「228電氣道」全新商廈招租，物業1樓及2樓為零售樓層，建築面積2465至3664方呎，意向呎租80元，3樓至22樓為寫字樓樓層，建築面積1185至全層5454方呎，意向呎租50元。

另邊廂，持重貨投資者頻頻沽貨。資深投資者黎永滔持有的荃灣中心2期11至14座基座商舖，以2億元賣出，持貨6年賬面蝕7500萬元或27%，按舖位總建築面積44035方呎計，呎價約4542元。據悉，項目現由護老院、幼稚園及設計公司承租，月租金合共130萬元，新買家租金回報7.8厘。

熱烈祝賀

「投資上海·共享未來」推介活動

圓滿成功

杜惠愷

主席

杜家駒

行政總裁

豐盛企業集團有限公司

Fungseong Prosperity Holdings Limited