



二手交投弱 蝕讓潮蔓延至豪宅

海璇呖價失守3萬 6年蒸發4成

新盤吸走購買力，二手交投減弱，蝕讓潮蔓延至新晉豪宅，曾創下每呎7.5萬元紀錄、貴絕港島東私樓的北角海璇，項目有1房細單位以1068萬易手，樓價不足6年蒸發逾4成，蝕幅為屋苑歷來最多，呖價失守3萬元；馬鞍山迎海·星灣一個地下連花園特色戶亦損手，業主賬面蝕逾1500萬元，虧損金額為迎海系列近年最多。

大公報記者 林惠芳

市場消息指出，海璇5A座極高層B室1房單位，實用面積378方呎，業主以1088萬元沽出，最後減至1068萬元沽出，實用呎價僅28254元。原業主於2018年7月以1848.17萬一手買入上址，賬面跌價780.17萬元，貶值幅度達42.2%為項目歷來最多。

原業主購入時享樓價19%回贈

據一手成交紀錄冊資料顯示，原業主當年享發展商提供現金回贈優惠，最高可達樓價19%，變相抵銷部分損失。代理指出，單位享海景，惟呎價失守3萬元，對同座景觀較遜色的單位造價難免構成壓力。參考同座低層B室，當年一手最平呎價逾4萬元。

迎海複式戶6年賬蝕1503萬

馬鞍山特色戶錄巨額蝕讓。中原地產資深分區營業經理吳謙成表示，迎海·星灣19座地下一個複式4房單位，實用面積3108方呎，附連1070呎大花園，今年初以4700萬元連2個車位放盤，累計虧價600萬元，終獲買家以4100萬元承接，實用呎價13192元。原業主於2018年1月以5603.4萬連車位一手買入，持貨逾6年，賬面虧損1503.4萬元，為迎海系列最少3年來最大額蝕讓，單位期內貶值27%。

中原地產副區域營業經理劉俊杰表示，大圍柏傲莊2期6B座高層A室3房戶，實用面積682平方呎，以1448

萬元易手，實用呎價21232元，原業主持貨4年，賬面蝕約82萬元。

大埔新晉豪宅連環損手，美聯物業助理區域經理楊浩然表示，大埔天鑽5座低層A室，實用面積892方呎，剛以1070萬元沽出，原業主持貨不足4年，賬面蝕208.9萬元。此外大埔白石角逸瓏灣2期高座8座低層A室，實用面積2024方呎，造價3800萬，約8年跌價115.7萬元。

另外，恒大家事印早年買入山頂布力徑10號的3間洋房，相繼被接管後，其中B屋，實用面積5171方呎，市傳銀主接獲洽購，準買家出價4.7億元，呎價逾9萬元。

九龍豪宅身價尋底，消息指，何文田新盤低價搶客，同區二手受重擊，君頤峰2座高層A室5房大單位，實用面積1920方呎，連1個車位，剛售6850萬元，實用呎價35677元，原業主於2018年11月斥7850萬從二手市場購入，賬面蝕1000萬或12.7%。

細價樓亦受波及，大角咀港灣豪庭連錄2宗損手，香港置業首席聯席董事曾家輝透露，該屋苑4座低層C室3房戶，實用面積469方呎，以722萬元易手，原業主持貨僅2年，賬面虧損110萬元。公屋則罕錄損手，消息指，沙田廣源邨廣棉樓高層15室，實用面積217方呎，以211萬元連地價沽出，實呎9724元，原業主持貨逾3年半，賬面損失35萬元。

最新二手蝕讓成交

單位	實用面積 (平方呎)	成交價 (萬元)	買入年份	買入價 (萬元)	賬面貶值 (萬元)	貶值幅度
北角海璇 5A座極高層B室	378	1068	2018	1848.17	780.17	42.2%
馬鞍山迎海·星灣 19座地下複式	3108	4100	2018	5603.4	1503.4	27%
大埔天鑽5座 低層A室	892	1070	2020	1278.9	208.9	16.3%
大埔白石角逸瓏灣 2期高座8座低層A室	2024	3800	2016	3915.7	115.7	3%
何文田君頤峰 2座高層A室	1920	6850	2018	7850	1000	12.7%
大圍柏傲莊 2期6B座高層A室	682	1448	2020	1530	82	5.4%
將軍澳日出康城領峯 8座低層LA室	678	685	2017	700	15	2.1%
大角咀港灣豪庭 4座低層C室	469	722	2022	832	110	13.2%
大角咀港灣豪庭 4座高層C室	476	770	2020	875	105	12%
沙田廣源邨廣棉樓 高層15室	217	211	2020	246	35	14.2%
元朗映御 1座中層D室	488	565	2016	594	29	4.9%
屯門帝濤灣 9座中層B室	875	680	2020	755	75	9.9%



天水圍Wetland本月租賃倍升

【大公報訊】住宅租賃市場持續活躍，新入伙屋苑受租客追捧，天水圍Wetland系列本月已錄16宗租賃，按月上升1倍。中原地產副區域營業董事伍耀祖表示，租賃市場升溫，Wetland系列Wetland Seasons Park及Wetland Seasons Bay，入伙以來深受用家追捧，5月份暫錄16宗租賃成交，與4月同期錄約8宗相比，升幅約1倍，本月平均

實用呎租約30元，按月變化不大。伍耀祖稱，Wetland Seasons Park本月暫錄約7宗租賃成交，包括3座高層B1室，實用面積414方呎，2房間隔，月租叫價1.4萬元，議價至1.25萬元租出，實用呎租30.2元。業主於2020年6月以578.46萬元一手買入，租金回報約2.6厘。香港置業首席分區董事劉浩勤表示，將軍澳海茵莊園1座高層A6室，實用面積215方呎，開放式單位，業主尚未收樓，已獲租客以每月1.33萬元預

租，實用呎租達61.9元，為近期新高，業主於2024年3月以410.3萬一手購入，租金回報近3.9厘，但計及買入時獲發展商提供的8%現金回贈，料租金回報超過4厘。此外，香港置業首席聯席董事謝啟源表示，大角咀利奧坊·曦岸有單位放租8小時即獲承租，單位為2座極低層，實用面積227方呎，屬1房間隔，月租1.5萬元，實用呎租58.4元。據悉，業主於2021年4月以約602萬元購入單位，租金回報約3厘。

招租

柯達大廈二期 2樓全層及3樓部分

開闊海景，位置優越，臨近 鯽魚涌港鐵站，交通便利。
2樓全層建築面積約 14,493 呎
3樓部分建築面積約 9,180 呎

呎租約\$16.5/月

北角健康東街39號

國華大樓 15樓前座及後座

優質辦公室有裝修，間隔方正，配備完善，包括獨立的衛生間和茶水間，滿足日常辦公的基本需求。
電梯直達，進出方便。亦可相連出租。

前座建築面積 約2,000呎
後座建築面積 約1,600呎

月租\$33,000

月租\$26,400

灣仔軒尼詩道342號

租客可根據具體需求，商議靈活租賃方案，歡迎來電查詢詳情及安排看房。

聯絡電話：2873 8052 趙小姐接洽

鯽魚涌工廈一籃子放售 估值2.9億

【大公報訊】本港工商物業市道復甦緩慢，近日市傳個別大銀行會收緊此類物業的按揭，部分業主遂沽貨離場。有業主放售所持鯽魚涌舊工廈一籃子單位及車位，市場估值約2.9億元。

該批物業位於鯽魚涌英皇道653至659號東祥工廠大廈。該廈於1965年落成，樓齡近60年，樓高6層。世邦魏理仕香港資本市場部副董事戴震冲表示，放售的單位分布各層，單位面積由2324至4600方呎不等，部分可相連的單位，面積約達7980方呎；另外連8個車位一併出售。他指，北角及鯽魚涌一帶工業樓面向向很少放盤，今次有近共約47920方呎工業物業連車位組合出售實罕有。業主出售物業具彈性，買家

可商議購買獨立單位或連車位一同購入，甚至整個組合一併考慮購入。而業主的單位意向呎價僅約5000多元起，預計將受不同類型的用家及投資者青睞。



▲東祥工廠大廈樓高6層，樓齡近60年。

富德中心全層放售 意向1.3億

另有業主將所持的紅磡崇平街2號富德中心3樓全層單位放售，建築面積約30723方呎，意向價約1.32億元，呎價約4300元。該廈於1987年落成，樓齡近40年，連地庫共13層高。仲量聯行資本市場部資深董事譚蔭培表示，該廈是區內少見有全層放售的工廈，放售單位適合各行各業使用，可用作貨倉或工業用途等。投資者也可考慮將全層分間成多個單位進行出租或放售。

據了解，業主在1987年6月以逾1361萬元購入，一直作自用，今次決定放售，會以現狀及交吉出售。

佣金回贈不受監管 一手樓價欠透明

財經分析 劉向陽

近年樓市淡靜，令發展商一手單位庫存「堆積如山」，特區政府全面撤辣後，發展商一方面促銷樓盤，另一方面又盡量予人沒有大幅減價賣樓的印象。於是，發展商採用各種間接方式，包括不同形式的現金回贈，既維持較「好睇嘅成交價」，又令買家得到「着數」。由發展商提供的各式各樣優惠，都必須根據一手銷售條例，「明碼實價」列入價單，市場也能了解到發展商是在間接變價賣樓。而現時發展商為促銷去貨，採用迂迴方法，透過地產代理，以佣金回贈方式，較

隱蔽地變相減價賣樓。然而，這種辦法衍生不少問題，其一，因佣金回贈不會列明於價單及買賣合約之內，合約內的成交價，未能真正反映單位的真實樓價，可能誤導市場，銀行也因而錯估單位價值。其二，若銀行知悉佣金回贈這種市場潛規則，再將這種做法產生的影響計算在按揭估值之內，就有可能令買家失預算，在欠缺足夠資金支付首期時，會被迫撻訂離場。其三，佣金回贈這種不透明的做法，會對買家造成不公。因為買家未必知道樓盤會有佣金回贈，回贈的多寡又完全由代理操

控，代理在面對不同買家的要求時，會提供不同百分比的回贈。業內人士認為，回贈佣金並非新鮮事，現時部分發展商卻普遍地進行此操作。負責監管一手樓銷售和負責管理本港銀行體系風險的監管機構，似乎對這種行為未有提高警覺。雖則發展商支付代理佣金是商業行為，但當有回贈，特別是大額回贈，實際上是會令到樓價與價單出現偏差。既然一手條例要求發展商詳列所有影響樓價的元素，而同樣會影響價格的代理佣金回贈，卻可以獲豁免列明。當局實在應該正視這一市場問題，盡快糾正。