豪宅現勁蝕成交 叫價五年累降逾億元

玫瑰園洋房售6800萬 13年貶值47%

今年市場雖屢錄逾億元一手豪宅成交，但二手市場卻時有大額慘蝕個案，最新一宗是交投極少的大潭玫瑰園，一幢單號屋連車位早前僅以6800萬元售出，原業主持貨約13年，賬面損手達6100萬元，期內貶值47%。

大公報記者 樓向陽

玫瑰園易手的單號屋，實用面積3314方呎，原由一家公司於2011年斥1.29億元購入，據了解，該公司的區姓董事曾為投資銀行家。市場人士透露，原業主早於5年前放盤，當時叫價約1.7億元，其後隨着市況不斷下調，可惜未有買家承接，今年初降至約1億元，早前再劈價至6800萬元易手，5年叫價累降逾1億元，成交價為該屋苑逾15年新低，實用呎價20519元。原業主持貨約13年，賬面損手6100萬元，蝕幅達47%。據悉，該區姓董事數年前也於大埔比華利山別墅折翼，持有一幢雙號屋約9年，最終賬面蝕近790萬元離場。

該玫瑰園單號屋成交並非今年最慘烈的蝕讓個案，如原由中國恒大（03333）前副主席兼行政總裁夏海鈞持有的北角柏傲山6座一個頂層連天台複式單位，於5月以8200萬元沽貨，持貨約5年賬面蝕達7400萬元。

雲滙1148萬沽 四年輸22%

另外，原由內地富豪於2012年底以1.51億元購入的中半山君珀頂層複式戶連一車位，於3年前淪為銀主盤，最終於今年初以7225萬元售出，換言之，該複式單位約12年賬面貶值7875萬元或52%。

此外，市場最新錄得多宗蝕讓個案。中原地產高級資深分區營業經理吳啟業表示，大埔白石角雲滙6座中層A3室，實用面積811方呎，屬三房間隔，原業主降價逾230萬元後，日前由區內用家以1148萬元承接，實用呎價約14155元。據了解，原業主於2020年斥約1467萬元購入單位，持貨約4年，現賬面蝕約319萬元，期內貶值21.7%。

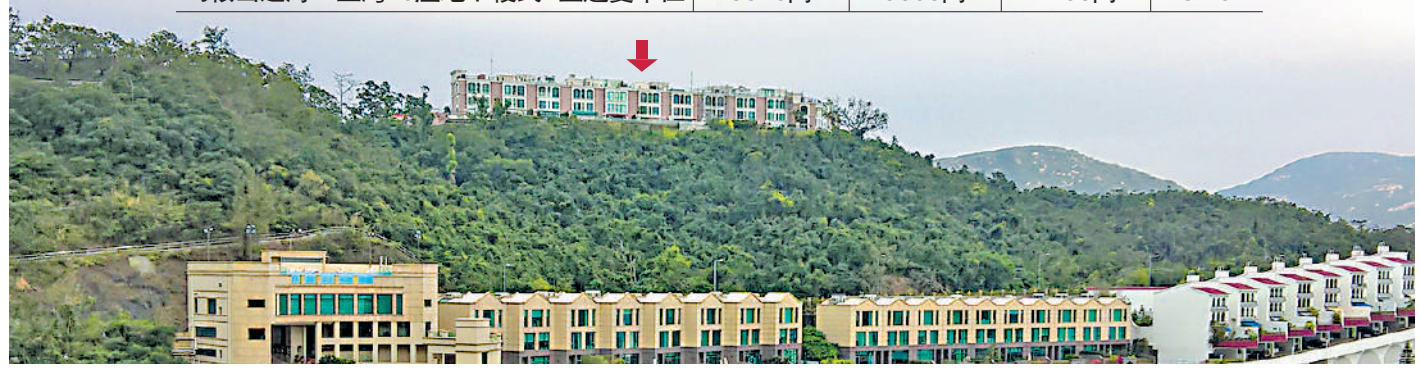
朗晴居三房創7年新低

中原地產副區域營業經理王勤學指出，元朗朗晴居3座低層F室三房戶，實用面積756方呎，原叫價638萬元，最終微減至635萬元易手，實用呎價8399元，成交價為該屋苑同類單位的7年新低價。原業主持貨逾7年，賬面損手65萬元。另外，該屋苑5座低層E室兩房單位，實用面積573方呎，成交價僅453萬元，為屋苑同類單位近8年半新低。

鰂魚涌南豐新邨3座低層B室，實用面積391方呎，兩房間隔，市傳以約380萬元售出，實用呎價不足萬元，僅9719元，原業主持貨約2年，賬面蝕約226萬元。

今年二手市場大額蝕讓個案

單位	成交價（元）	原買入價（元）	賬面蝕（元）	蝕幅（%）
大潭玫瑰園單號屋	**6800萬**	**1.29億**	**6100萬**	**47.3**
中半山君珀頂層複式B室連車位	7225萬	1.51億	7875萬	52.2
石硤尾緹山單號屋	1.4億	1.8178億	4178萬	23.0
九龍塘施他佛道單號屋	1.383億	1.9億	5170萬	27.2
北角柏傲山6座頂層複式A室連3車位	8200萬	1.56億	7400萬	47.4
馬鞍山迎海・星灣19座地下複式B室連雙車位	3820萬	5603萬	1783萬	31.8



▲大潭玫瑰園（箭嘴示）成交一向疏落，一幢單號屋最新以6800萬元易手。

私宅轉售損手半年錄3783宗 佔比31%

【大公報訊】樓市走下坡，蝕讓個案頻現，尤其撤辣後情況更甚。利嘉閣表示，上半年錄得虧損的轉手個案共3783宗，佔整體比例31.4%，為2008年後新高；不過，期內轉手獲利仍佔大多數，67.8%仍有錢賺，當中獲利1倍或以上者佔近三成。

獲利個案佔67.8% 均賺26%

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，綜合土地註冊處資料所得，上半年本港共錄8180宗私宅轉手獲利買賣登記，佔同期已知上手買入價的二手買賣比例達67.8%，為33個「半年度」（即16年半）新低，並較去年下半年的76.5%再減8.7個百分點。

獲利幅度方面，期內每宗私宅轉手個案平均賺幅26.2%，為自2010年上半年以來的28個「半年度」（即14年）新低。當中，獲利1倍或以上的轉手個案共3580宗，佔整體二手私宅買賣比例29.7%。至於上半年錄得虧損的轉手個案共3783宗，佔整體31.4%，為2008上半年以來的33個「半年度」高位。

陳海潮指出，年初樓市價量齊跌，雖然2月底全面撤辣，一度激起交投量價齊升，惟解除SSD（額外印花稅）後，反倒出現更多短線持貨者沽貨，令獲利比例及賺幅雙雙下挫。此外，受累息口持續高企，加上新盤低開搶客，對二手樓價造成壓力，故展望下半年二手私宅轉手獲利比率仍受壓，恐下探60%邊緣，平均賺幅有機會低試20%水平。

會地康城盤擬下月出擊 主打細單位

【大公報訊】新盤市場氣氛暢旺，發展商加快推盤。會德豐地產憧憬9月減息，旗下日出康城PARK SEASONS第2B座，擬定加快下月搶先一步推出。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀指，PARK SEASONS系列今年開賣至今累售780伙，套現逾49億元。剛過去周末一手成交量達290宗，全月有機會重上逾1000宗水平，相信與市場憧憬減息有關。集團亦跟隨市況加快推盤步伐，PARK SEASONS第2B座計劃下月出擊，項目提供350伙，主打一房至兩房戶型，適合上車及小家庭。

黃光耀預料，下半年樓市仍由一手主導，若然9月減息，相信多個新盤加快推出，全年新盤成交量可達1.5萬宗，按年增約五成。成交量增加對樓價也起支持作用，料溫和上升約3%。

PARK SEASONS獲四大代理行引入置業優惠，包括嬋柔運動課程、私人健身課程禮券、游泳課程禮券及跑步訓練禮券等，各行有8個名額，優惠總值32萬元。

南天第最快月底應市

此外，東立地產地產部總監陳玉成表示，旗下港島南區壽臣山南天第最快本月底推出，參考呎價與同區新盤相若。系內油麻地德昌里項目，籌備來年首季登場。

另外，旭日國際旗下屯門青山公路青山灣段黃金海灣第1期意嵐，上周六首輪銷售全數沽清。集團地產開發部董事總經理李炳餘稱，套現逾5.97億元。由於向隅者眾，日前加推108伙，折實平均呎價11219元，售價輕微上調。

集團地產開發部銷售及市場策劃經理辜錦波指，加推單位戶型涵蓋開放式至三房，實用面積204至653方呎，折實222.6萬至776.3萬元，折實呎價8768至14051元，當中有31伙的折實價低於300萬元。日內公布全新銷售安排。

▲黃光耀（右四）表示，PARK SEASONS獲四大代理行提供置業優惠。

柏蔚森Ⅲ加推 周五發售53伙

【大公報訊】新世界（00017）及遠東發展（00035）合作發展的啟德跑道區柏蔚森Ⅲ，昨日加推價單3號涉及31伙，折實平均呎價19242元，較對上一張價單高約5%。項目上載最新銷售安排，落實周五（26日）次輪以先到先得形式發售53伙。

一期錄兩宗棄購 殺訂71萬

該31伙包涵5伙一房，22伙兩房及4伙三房，實用面積261至579方呎，折實474.8萬至1239.3萬元，折實呎價約17362至21866元。

另外，同系柏蔚森Ⅰ開賣9日速錄兩宗撻訂，以5%訂金計，合共殺訂近71萬元。據成交紀錄冊顯示，該兩宗撻訂包括6座5樓N室，實用面積276方呎，一房間隔，原於本月13日首輪開賣時以447.5萬元沽出，呎價16214元。另一伙為5座5樓A室，實用面積512方呎，三房間隔，同日原售967.7萬元，呎價約18900元。

基匯放售觀塘商廈 9月拍賣

【大公報訊】私募基金基匯資本等委託仲量聯行，以公開拍賣方式出售觀塘偉業街133號全幢商廈，物業將於9月4日以現狀連租約拍賣。

該幢大廈於1969年落成，樓齡55年，樓高13層，總建築面積約19.29萬方呎，每層樓面約1.47萬方呎。根據改動及加建圖則顯示，地下連儲藏室可作商舖用途，1至2樓可作餐廳及廚房用途，而3至12樓及天台頂層可作辦公室用途。

▲偉業街133號全幢商廈樓高13層。

仲量聯行香港主席曾煥平表示，觀塘是本港商業核心區之一，基礎配套成熟，物業具升值潛力，投資者可吸納以賺取穩定租金回報。

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
百悅軒

Notice is hereby given that WONG KEI SHING of SHOP NO. 17A, G/F, CHUN SHEK SHOPPING CENTRE, CHUN SHEK ESTATE, 1 SHING TIN STREET, SHA TIN, NEW TERRITORIES is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 百悅軒 situated at SHOP NO. 17A, G/F, CHUN SHEK SHOPPING CENTRE, CHUN SHEK ESTATE, 1 SHING TIN STREET, SHA TIN, 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, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date : 23 July, 2024

申請酒牌續期公告
百悅軒

現特通告：黃基成其地址為新界沙田盛田街1號秦石邨秦石商場地下17A號鋪，現向酒牌局申請位於新界沙田盛田街1號秦石邨秦石商場地下17A號鋪百悅軒的酒牌續期。凡反對是項申請者，請於此公告登報之日起十四天內，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樓酒牌局秘書收。

日期 ：2024年7月23日

NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
Mozy Cafe

Notice is hereby given that KWAN WAI KIT of G/F, No. 11 Lan Fong Road, Causeway Bay, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Mozy Cafe situated at G/F, No. 11 Lan Fong Road, Causeway Bay, H.K. 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 : 23 July, 2024

申請酒牌續期公告
Mozy Cafe

現特通告：關偉傑其地址為香港銅鑼灣蘭芳道11號地下，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣蘭芳道11號地下 Mozy Cafe 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，寄交香港灣仔軒尼詩道225號駱克道市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期： 2024年7月23日

Job Vacancy Number : 27903
(North Point)

Waiter / Waitress

Working hours : 10:30am-3:00pm
5:30pm-10:00pm
(9 hours per day)
Working days : 6 days per week
Qualification : Primary 6 or above
Experience : 1 year relevant experience
Remuneration : HK$ 15,240.00 per month
Recruitment is conducted through the Labour Department

Please call **2343 1029** for enquiry or interview arrangement.

申請新酒牌公告
POKING

現特通告：黃錦鐘其地址為香港銅鑼灣禮頓道125號地下，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣禮頓道125號地下 POKING 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7月23日

申請新酒牌公告
TOBY'S KITCHEN

現特通告：郭惠雯其地址為新界葵涌大連排道132–134號TLP132地下，現向酒牌局申請位於新界葵涌大連排道132–134號TLP132地下TOBY'S KITCHEN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樓酒牌局秘書收。

日期：2024年7月23日

陽江市江城區人民法院
公 告

(2023)粵1702民初5437號之二

陽東好利金屬塑膠製品有限公司、香港精速有限公司：

本院受理原告陽江市業誠紙品有限公司訴被告陽東好利金屬塑膠製品有限公司、香港精速有限公司買賣合同糾紛一案【(2023)粵1702民初5437號】已經審理終結。因你無法用《中華人民共和國民事訴訟法》規定的電子送達、直接送達等方式送達，現向你方公告送達本院(2023)粵1702民初5437號民事判決書。如不服本判決，被告陽東好利金屬塑膠製品有限公司可在判決書送達之日起十五日內，被告香港精速有限公司可在判決書送達之日起三十日內，向本院遞交上訴狀，並按對方當事人的人數提出副本，上訴於陽江市中級人民法院。

特此公告。

陽江市江城區人民法院
二〇二四年七月二十二日

元朗區幼稚園校服(2024–2025年度)招標

有意承投上述服務之公司，請將公司簡歷、服務簡介及聯絡地址電郵至以下電子郵箱 winifredchoy@gmail.com 以便審查資料及寄發招標書，截標日期為二零二四年七月三十日（星期二）。

元朗區幼稚園學習用品及課本(2024–2025年度)招標

有意承投上述服務之公司，請將公司簡歷、服務簡介及聯絡地址電郵至以下電子郵箱 winifredchoy@gmail.com 以便審查資料及寄發招標書，截標日期為二零二四年七月三十日（星期二）。

元朗區幼稚園茶點食物供應(2024–2025年度)招標

有意承投上述服務之公司，請將公司簡歷、服務簡介及聯絡地址電郵至以下電子郵箱 winifredchoy@gmail.com 以便審查資料及寄發招標書，截標日期為二零二四年七月三十日（星期二）。

元朗區幼稚園校車服務(2024–2025年度)招標

有意承投校車服務之公司，請將公司簡歷、服務簡介及聯絡地址電郵至以下電子郵箱 ylstps7@gmail.com 以便審查資料及寄發招標書，截標日期為二零二四年七月三十日（星期二）。

廣東省陽江市中級人民法院
公 告

（2023）粵17民初74號

梁桂奇、陽江步步高水產有限公司、陽江雨禾投資諮詢股份有限公司、深圳市領修創業投資企業（合夥人）、袁添：

本院審理原告廣東陽西農村商業銀行股份有限公司訴被告陽江步步高水產有限公司、陽江雨禾投資諮詢股份有限公司、梁桂奇、趙少英、廣州誠信創業投資有限公司、深圳市領修創業投資企業（合夥人）、浙江宏城農業科技開發有限公司、深圳市桑海通投資有限公司、袁添與第三人廣東萬事達水產股份有限公司金融借款合同糾紛一案[案號：（2023）粵17民初74號]，現依法向你公告送達判決。判決如下：一、被告陽江雨禾投資諮詢服務有限公司、陽江步步高水產有限公司、梁桂奇（Liang Kui Kei）、趙少英於本判決發生法律效力之日即對原告廣東陽西農村商業銀行股份有限公司對廣東萬事達水產股份有限公司享有的31489876.72元債權承擔連帶清償責任；二、被告陽江雨禾投資諮詢服務有限公司、陽江步步高水產有限公司、梁桂奇（Liang Kui Kei）、趙少英於本判決發生法律效力之日起十日內支付給原告廣東陽西農村商業銀行股份有限公司因本案訴訟發生的律師費98000元；三、駁回原告廣東陽西農村商業銀行股份有限公司的其他訴訟請求。在履行本判決第一項義務時,應當依照《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國民法典〉有關擔保制度的解釋》第二十三條的規定執行。案件受理費379800元（原告已預交）,由廣東陽西農村商業銀行股份有限公司負擔202328元，陽江雨禾投資諮詢服務有限公司、陽江步步高水產有限公司、梁桂奇（Liang Kui Kei）、趙少英負擔177472元；訴訟保全費5000元（原告已預交）,由陽江雨禾投資諮詢服務有限公司、陽江步步高水產有限公司、梁桂奇（Liang Kui Kei）、趙少英負擔。如不服本判決，梁桂奇（Liang Kui Kei）可在判決書送達之日起三十日內，廣東陽西農村商業銀行股份有限公司、陽江雨禾投資諮詢服務有限公司、陽江步步高水產有限公司、趙少英、廣州誠信創業投資有限公司、深圳市領修創業投資企業（合夥人）、浙江宏城農業科技開發有限公司、深圳市桑海通投資有限公司、袁添、廣東萬事達水產股份有限公司可在判決書送達之日起十五日內，向本院遞交上訴狀，並按對方當事人的人數提出副本，上訴於廣東省高級人民法院；當事人也可在上述的期限內，向廣東省高級人民法院在線提交上訴狀。判決書自公告之日起，梁桂奇經過90日，即視為送達。陽江步步高水產有限公司、陽江雨禾投資諮詢股份有限公司、深圳市領修創業投資企業（合夥人）、袁添經過30日，即視為送達。

趙少英於2024年7月8日向本院提交民事上訴狀，自發出本公告之日起陽江步步高水產有限公司、陽江雨禾投資諮詢股份有限公司、深圳市領修創業投資企業（合夥人）、袁添自發出之日起30天內來本院領取上述材料，逾期則視為送達。梁桂奇自發出之日起90天內來本院領取上述材料，逾期則視為送達。民事上訴狀提出答辯狀和舉證的期限為公告送達期滿後的30天內。

特此公告

陽江市中級人民法院
二〇二四年七月十九日