



紅山半島銀主呎價1.67萬 13年新低

兩房戶連雙車位1600萬沽 2年貶值33%

隨着二手價越跌越殘，港島南區豪宅亦慘告淪陷。市場消息，大潭紅山半島一伙銀主盤經度多劈價重拍無人吼，銀主半放棄狀態下以1600萬元連2車位售出，較原先叫價大劈35%或880萬元，呎價驚見逾1.67萬元，為屋苑8年來首度跌穿2萬元，創13年最殘。

大公报記者 連風

上述紅山半島銀主盤單位為9座高層B室，實用面積956方呎，2房間隔，附有2個車位。單位早前淪為銀主盤，銀主中信銀行接管後於市場放售，最初叫價2480萬元，惟一直乏人問津，及後安排拍賣行接手進行拍賣，先手起刀落劈800萬元至1680萬元，月前再劈多口至1380萬元重拍，終吸引4組客戶競投，惟承價至1700萬元後勁不繼，拍賣官表示未到底價收回物業。銀主其後將單位開價調高至1490萬元重拍，惟根據物業拍賣行忠誠拍賣的網頁顯示，該盤最新底價調至1400萬元。直至近日有人出手，以1600萬元接貨，雖比最新底價1400萬元調升200萬元，惟較最初脫手價勁劈35%，呎價仍低見16736元，為屋苑8年來首度失守2萬元，同為13年新紀錄。

愉城凶宅低市價40%轉手

市場人士指出，上述成交價連第L1層2個車位，假設2個車位市價300萬元，若扣除2個車位不計，單位淨值僅1300萬元，即呎價進一步低至13598萬元，平過新界區新盤。

根據中原網頁顯示，同座低數層同室同積單位，於2022年連1個車位造價2400萬元，今次成交價明顯高層平過低層，同時意味該單位跌價33%。

資料顯示，單位由本地老牌廠家振聲實業董事總經理李振聲於2005年以955萬元購入，其後於2020年起6次抵押單位借貸，最終淪為銀主盤。

李振聲近年疑似陷入財困，除上址外，其名下的赤柱富豪海灣一幢海景洋房於去年亦遭銀行接管，該洋房曾被抵押19次，最終淪為銀

主盤後以6600萬元轉手。

另邊廂，市場消息透露，荃灣愉景新城4座低層單位，實用面積477方呎，2房望內園景，屬屋苑的優質放盤。業主最初叫價368萬元，剛減至355萬元轉手，呎價僅7442元，比同類單位造價約620萬元低逾四成，接近公屋水平。

據悉，上址離奇平賣原因，原來該屋於2023年初曾發生自殺事件，因而淪為凶宅。資料顯示，2023年3月一位六旬男子於單位內以領呔上吊，消防人員接報到場後把事主解下，惟事主證實當場死亡。原業主於事故發生前約1個月，才以718萬元買入單位，持貨一年多終成功脫手，惟賬面痛蝕363萬元或51%。

利嘉閣分區經理陳龍勳稱，屯門NAPA的1座高層B室，實用面積827方呎，3房1套連儲物房兼硬廚設計，望園景，原叫價850萬元，大劈142萬元或17%，以708萬元易手，呎價8561元。據悉，原業主2017年以約836.3萬元一手買入，賬面慘蝕近130萬元。他補充說，該屋苑本月暫錄約2宗成交；現有約30個單位放盤，最低入場費由約430萬元起。

海柏匯持5年實蝕23%

中原地產高級區域經理許永生表示，深水埗海柏匯中層F室，實用面積276方呎，1房間隔，景觀開揚。最初叫價470萬元，累減35萬元後，以435萬元沽出，呎價15761元。新買家為外區客，見社區發展成熟，設施配套完善，決定入市自用。原業主2019年3月以530萬元買入，持貨近5年半，賬面蝕讓95萬元，期內貶值18%。連同其他使費，料實蝕約121萬元或23%。

近日矚目二手成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價 (元)	備註
大潭紅山半島9座高層B室	956	1600	16736	呎價13年最差
荃灣愉景新城4座低層	477	355	7442	低市價逾40%
屯門NAPA第1座高層B室	827	708	8561	賬面蝕近130萬
深水埗海柏匯中層F室	276	435	15761	賬面蝕23%



▲紅山半島銀主盤低市價逾30%易手。

◀紅山半島銀主盤內櫥。

二手樓價窄幅上落 中原:短期難突破

【大公报訊】美國減息仍未正式展開，本港樓市繼續牛皮偏軟，中原城市領先指數 (CCL) 在過去數周窄幅上落，本周最新報140.96點，按周微跌不足0.11%。

反映整體二手樓價走勢的CCL，經過早兩個月較快回落后，過去6周只在140至142點浮動，不過只上周微升約0.21%，其餘4周都按周微跌，本周則微跌不足0.11%。中原地產研究部認為，發展高低價推盤策略不變，市場對減息仍持觀望態度下，二手市場買賣雙方持

續拉鋸，成交淡靜，相信短期內整體樓價指數走勢難有突破。

至於其餘7項CCL分類指數，於本周則為按周4升3跌。其中，中原城市大型屋苑領先指數 (CCL Mass) 報141.53點，按周微升0.01%；CCL中小型單位報140.19點，按周微升0.01%。兩指數連升2周，各累升約0.21%及0.14%。九龍區報139.84點，按周升0.76%，連升3周共1.36%；新界西報129.90點，按周升0.29%。

下跌的分類指數有CCL大型單位，於

連升兩周後轉跌約0.69%，報144.82點；新界東報152.79點，按周跌0.16%，連跌3周，共累跌約1.70%；港島報139.15點，按周跌1.14%。

本周指數根據今年7月29日至8月4日簽訂正式買賣合約的中原集團成交所計算。當中有近八成的交易是在今年7月15日至7月21日簽臨時買賣合約，反映上月中下旬發生的新地 (00016) 以6.19億元投得沙田小瀝源源順順住宅地，以及屯門黃金海灣、意嵐、啟德柏蔚森兩盤銷情的市況。

代理:減息周期開始 租轉買料增加

【大公报訊】近年樓價跌及租金升的現象，已令個別屋苑出現「供平過租」的情況。有業界估計，當減息周期開始後，相信會有更多租客會轉租為買，帶動樓市買賣成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，據該行分析，今年首7個月的住宅買賣及租務成交共逾2.3萬宗，其中買賣佔逾9100宗，按年升約7%，佔比約39.4%；租務成交則約1.4萬宗，較

去年同期跌約10%，佔比約60.6%，低於去年同期的64.7%。

據該行網上租盤數量現只約1.1萬個，較去年同期逾1.2萬個減逾一成。當中以九龍區最少租盤，僅有1907個，其次港島有2084個，新界則有7033個。業主在租盤減少下，也敢大幅提升租金10%至20%，如將軍澳 MONACO ONE第2A座1個面積445方呎2房單位，剛以月租2.3萬元租出，較去年7月的舊租

1.82萬元，上升達26%。

九龍灣得實花園回報4.66厘

租金上升，樓價下跌，亦令部分屋苑回報率上升，如九龍灣得實花園、鯽魚涌南豐新邨、堅尼地城嘉輝花園、沙田河畔花園、大埔中心和荃灣荃威花園，平均回報率已超過4厘，得實花園更高達4.66厘，已現供平過租的趨勢。

中原後勤首兩季花紅升1.1倍

【大公报訊】自二月底香港樓市全面撤辣後，成交量重回正軌，帶挈代理收入水漲船高。中原地產秉承與員工分享成果的精神，後勤部門連續兩季獲發放花紅，次季可獲發花紅0.35個月，主任級或以上可獲0.525個月花紅。有關花紅將於8月16日發放予所有後勤員工。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，中原香港住宅部上半年一共促成8461宗一手買賣成交，成交金額達到841億元，力壓同行，彰顯非凡實力。市場憧憬

美國將加快、加大減息步伐，一手發展商亦已蠢蠢欲動迎接減息的機遇，對下半年抱持樂觀預測。

綜合今年首兩季，中原地產香港全線後勤可獲發0.75及1.125個月花紅，較去年同期增加1.1倍。

此外，中原地產副區域營業董事黎百祥表示，柴灣杏花邨第28座中層7室3房單位，實用面積619方呎，日前有內地專才以月租2.28萬元承租，呎租約36.8元。據了解，業主於2002年斥約235萬元買入單位，現租金回報逾11.6厘。

會地康城新盤加推70伙 453萬進場下周賣

【大公报訊】減息訊號清晰，發展商加快推盤步伐。會德豐地產旗下日出康城PARK SEASONS加推價單4號，涉70伙，全部單位位於首度曝光的2B座，折實平均呎價14819元，最快下周開賣。

該公司副主席兼常務董事黃光耀稱，新價單屬原價加推，涵蓋20伙1房戶及50伙2房戶，實用面積314至537方呎，即供折扣維持12%，折實453.2萬至844.8萬元，折實呎價13997至

17682元，折實平均呎價14819元。當中兩成單位折實價低於500萬元，按定價計市價約5.1億元。

該公司助理董事兼總經理 (商務) 余麗珠表示，入場單位為2B座10樓B室，實用面積314方呎，折實呎價14433元。呎價最低單位為2B座10樓E室，實用面積324方呎，折實價453.5萬元。

黃光耀認為，美國聯儲局減息訊號清晰，有助帶動物業交投上升，集團把握時間加快推盤，樓價有望企穩。至於

SEASONS系列開賣至今累售784伙，套現49.4億元。

信置何文田豪宅盤推3伙招標

另外，信置 (00083) 夥中電 (00002) 的何文田St. George's Mansions，推出3伙招標，包括第1座21樓C室、第1座23樓C室、第3座23樓C室，實用面積764至772方呎，清一色2房間隔，招標期由本月12日至31日，以「每日招標、每日截標」形式推售。

嘉里建設 (00683) 旗下九龍龍駒道總外，加推1伙招標，為3座3樓B室，實用面積4557方呎，4房4套間隔，招標期為下一早上10時至12時。宏安 (01243) 旗下旺角LARCHWOOD加推3伙開放式，於周一先到先得形式發售。

另新地 (00016) 旗下屯門NOVO LAND第3B期，昨日進行新一輪銷售，市傳即晚售出約22伙。該項目自6月22日開售至今約1個月半月，累積售出約283伙。

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

梁麗霞、梁麗雲、梁星麟：
本院受理 (2024) 粵0104民初4406號原告廣州市港聯長物業管理有限公司訴被告梁麗霞、梁星麟、梁麗雲、梁星麟物業服務合同纠纷案，現已審理終結。因被告梁麗霞、梁麗雲、梁星麟在訴訟期間下落不明，無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百八十三條的規定，現依法向被告梁麗霞、梁麗雲、梁星麟公告送達 (2024) 粵0104民初4406號民事判決書，判決如下：
一、自本判決發生法律效力之日起七日內，被告梁麗霞、梁麗雲、梁麗雲、梁星麟共同向原告廣州市港聯長物業管理有限公司支付2023年3月1日起至2023年8月31日止的管費7415.31元、垃圾費210元以及自2020年1月1日起至2023年8月31日止水費465.5元、污水費223.25元；
二、駁回原告廣州市港聯長物業管理有限公司的其他訴訟請求。
如未按本判決指定的期间履行給付金錢義務，應當依照《中華人民共和國民事訴訟法》第二百六十四條規定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。
案件受理費計55.32元，由被告梁麗霞、梁星麟、梁麗雲、梁星麟共同負擔。
自本公告發出之日起，經過六十日，即視為送達。如不服本判決，可在公告期滿三十日內，向本庭递交上诉状，並按對方當事人的數提出副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。逾期不訴，判決即发生法律效力。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月九日

廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

麥曉新：
本院受理原告全利與被告麥曉新、廣州開田謀隆汽配市場通商汽車配件經營部買賣合同纠纷案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》等相關規定，向你方公告送達 (2024) 粵0104民初12601號案起訴狀副本、開庭傳票等應訴材料。原告訴訟請求為：1、判決被告共同向原告支付未完成的44528箱的保險保費623392元；2、判決被告方承擔本案訴訟費、保全費、擔保費的連帶清償。自本公告發出之日起經過六十日即視為送達。你方的答辯期、舉證期為公告期滿後的三十日內。上述案件定於2024年11月19日上午9時30分在本院 (廣州市越秀區倉庫路28號) 第16法庭公開開庭審理，逾期不來庭，將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月七日

▲黃光耀 (左) 稱，PARK SEASONS新價單屬原價加推，單屬原價加推。
▲黃光耀 (左) 稱，PARK SEASONS新價單屬原價加推，單屬原價加推。

方美娟：
本院受理的方美娟與方美華Josephine Mee Wah Lau、方美華 (Philip Kim Wah Fong)、方美華 (Alice Fong Lau)、方美華 (Peter Yang Wah Fong) 買賣合同纠纷一案，因無法向你送達，現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條的規定，向你公告送達民事起訴狀副本、證據副本、訴訟須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等相關訴訟材料。原告訴請本院判令：一、判令確認潘兆芬與原告共有的位於廣州市越秀區解放中路象牙街三巷3號樓房產由原告與被告按份共有；二、本案訴訟費用由四被告承擔。本公告自發出之日起，經過六十日即視為送達。你提出答辯狀的期限和舉證期限為公告送達期滿後的十五日內。本院定於2024年11月4日9時15分在本院41法庭對本案公開開庭審理。逾期不來庭，將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月七日

廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

何華春：
本院受理原告龍海平與被告何華春承攬合同纠纷案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》等相關規定，向你方公告送達 (2024) 粵0104民初13374號案起訴狀副本、開庭傳票等應訴材料。原告訴訟請求為：1、請求何華春支付我加工的貨款計32251元。自本公告發出之日起經過六十日即視為送達。你方的答辯期、舉證期為公告期滿後的三十日內。上述案件定於2024年11月12日下午14時30分在本院 (廣州市越秀區倉庫路28號) 第16法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月七日

廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

李嘉雲：
本院受理原告陳詩與被告李嘉雲民間借貸合同纠纷案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》等相關規定，向你方公告送達 (2024) 粵0104民初12601號案起訴狀副本、開庭傳票等應訴材料。原告訴訟請求為：1、被告李嘉雲立即歸還原告陳詩欠款583083.00元人民幣；2、本案訴訟費用由被告李嘉雲承擔。自本公告發出之日起經過六十日即視為送達。你方的答辯期、舉證期為公告期滿後的三十日內。上述案件定於2024年11月19日上午9時30分在本院 (廣州市越秀區倉庫路28號) 第16法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月七日

廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

Fruitree Trading Pty Ltd、FTT GROUP PTY LTD：
本院受理原告廣東福生國際貿易有限公司與被告Fruitree Trading Pty Ltd、王治文、何嘉復、FTT GROUP PTY LTD合同纠纷案，因按《中華人民共和國民事訴訟法》規定的其他方式無法送達，依照《中華人民共和國民事訴訟法》等相關規定，向你方公告送達 (2024) 粵0104民初13570號案起訴狀副本、開庭傳票等應訴材料。原告訴訟請求為：1、判決被告共同向原告支付未完成的44528箱的保險保費623392元；2、判決被告方承擔本案訴訟費、保全費、擔保費的連帶清償。自本公告發出之日起經過六十日即視為送達。你方的答辯期、舉證期為公告期滿後的三十日內。上述案件定於2024年11月14日下午14時30分在本院 (廣州市越秀區倉庫路28號) 第16法庭公開開庭審理，逾期不來庭，將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月七日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

(2024) 粵0104民初17477號

方美娟：
本院受理的方美娟與方美華Josephine Mee Wah Lau、方美華 (Philip Kim Wah Fong)、方美華 (Alice Fong Lau)、方美華 (Peter Yang Wah Fong) 買賣合同纠纷一案，因無法向你送達，現本院依照《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條的規定，向你公告送達民事起訴狀副本、證據副本、訴訟須知、應訴通知書、舉證通知書及開庭傳票等相關訴訟材料。原告訴請本院判令：一、判令確認潘兆芬與原告共有的位於廣州市越秀區解放中路象牙街三巷3號樓房產由原告與被告按份共有；二、本案訴訟費用由四被告承擔。本公告自發出之日起，經過六十日即視為送達。你提出答辯狀的期限和舉證期限為公告送達期滿後的十五日內。本院定於2024年11月4日9時15分在本院41法庭對本案公開開庭審理。逾期不來庭，將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月七日

中華人民共和國
廣州市越秀區人民法院
公告

志佳投資有限公司：
本院受理的 (2024) 粵0104民初24620號原告伍凱航、張全訴被告廣州市工國資產經營管理有限公司、志佳投資有限公司房屋租賃合同纠纷案，因用其他方式無法向你送達，依照《最高人民法院關於涉外民事或商事案件司法文書送達問題若干規定》第九條的規定，現依法向你公告送達起訴狀副本、證據副本、應訴通知書及開庭傳票等。自本公告發出之日起，經過六十日，即視為送達。你應於公告期滿後三十日內，向本庭提出答辯狀及開庭傳票等。原告訴請本院判令：一、判令被告志佳投資有限公司於2024年11月20日09時30分在本院 (廣州市越秀區倉庫路28號) 第17法庭公開開庭審理，逾期將依法缺席判決。
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月七日

中華人民共和國
廣東省廣州市越秀區人民法院
公告

PETER TRENT MILLER：
本院受理原告張智強訴被告PETER TRENT MILLER離婚纠纷一案，現已審理終結。因你下落不明，根據《中華人民共和國民事訴訟法》第九十五條、第二百八十三條的規定，向你送達本院 (2024) 粵0104民初8978號民事裁定書，裁定准許原告張智強撤回起訴。本案受理费300元原告已預付減半收取150元，由原告張智強負擔。
現將上述裁定內容作為裁定書正本向你公告送達，被告PETER TRENT MILLER自公告之日起經過三個月即視為送達。特此公告
廣州市越秀區人民法院
二〇二四年八月六日

更正聲明：
本報於2024年4月27日在本報發行的公告，(2023) 0104民初34570號，內容有誤，現更正為：自公告之日起，六十日內來本報領取民事判決書，逾期則視為送達。如不親本判決，可在公告期滿十五日內，向本報遞交上訴狀及副本，上訴於廣東省廣州市中級人民法院。逾期不來庭即發生法律效力。