

# 涵碧別墅3房1428萬沽 6年貶54%

雅居樂蝕價出售 反映放棄收購行動

港樓市氣氛逆轉，早年積極收購市區舊樓的財團，抵不住高息環境，陸續蝕沽手上物業。消息指，內房雅居樂（03383）或相關人士併購的九龍塘涵碧別墅，突以蝕本價出售，當中一伙3房單位僅以呎價1.15萬元沽出，平過沙田上車盤，對比6年前收購價大跌約1700萬，賬面蝕幅達54%，屬該屋苑歷來最傷，而持有的餘下單位亦會陸續出售，意味着放棄上址的收購行動。

大公報記者 林蕙芳

▶ 雅居樂或相關人士蝕賣九龍塘涵碧別墅單位，意味着已放棄上址的收購行動。



## 最新二手蝕讓成交

單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	買入價(萬元)	賬面蝕幅
九龍塘涵碧別墅 中層1室連車位	1239	1428	11525	3097.5	54.0%
沙田第一城 45座低層B室	284	350	12323	479.0	26.9%
長沙灣曉悅 低層C室	193	280	14508	351.5	20.3%
沙田翠湖花園 E座低層4室	680	665	9779	718.0	7.4%
西貢蠔涌村 雙號屋村屋全幢	2100*	2178	10371 <sup>1</sup>	2350.0	7.3%
紅磡海逸豪園 2座中層D室	529	835	15784	900.0	7.2%

註：\*為建築面積；<sup>1</sup>為建築面積呎價

大公報記者整理

雅居樂或相關人士於本港樓市亢奮期間，積極參與九龍塘的舊樓併購，於2017年起密密收集義本道8至10號涵碧別墅業權，有指2年內已購入該屋苑約10個單位。

中原地產高級資深分區營業經理余社朝透露，涵碧別墅剛錄一宗損手成交，單位為中層1室，實用面積1239方呎，屬3房套間隔，連租約及1個車位，剛獲用家以1428萬元承接，低市價近15%，實用呎價11525元。余社朝表示，上址現時月租3.9萬元，新買家暫享3.3厘回報。據悉，原業主於2018年以公司名義購入單位及車位，當年買入價3097.5萬元，持貨約6年，賬面虧損1669.5萬元，單位期內貶值54%。據成交資料，今次成交呎價創涵碧別墅逾11年新低，比沙田第一城最新呎價逾1.2萬元還要低。

### 近日分拆放售十單位

消息指，上述單位原業主為雅居樂或相關人士，由於高息環境令物業價格急跌，為免捱貴息決定減持物業套現，早於兩個月前以一籃子方式放售涵碧別墅10伙連10個車位，意向價逾1.1億元，意向呎價

僅1.15萬元，較6年前收購呎價約2.4萬元低一截，惟市場仍乏人問津，為盡快套現，遂接受分拆出售，意向呎價由1.15萬元起，但會採取「賣一間、貴一間」的策略出售。市場人士指，隨着發展商出售併購中的項目，意味着已放棄相關收購行動。

據透露，雅居樂或相關人士仍持有的涵碧別墅約9伙，全部連車位，其中7伙連租約，例如中層6B室，實用面積1046方呎，月租達3萬元。

### 海逸豪園2房 7年輸65萬

另邊廂，市區二手樓亦跌勢持續，消息指，長沙灣曉悅低層C室，實用面積193方呎，剛以280萬元成交，實用呎價14508元，原業主2014年12月以351.5萬一手購入，持貨近10年，賬面損失71.5萬，樓價期內蒸發20.3%。

紅磡海逸豪園兩日內錄第2宗損手。中原地產分區營業經理吳國豪透露，成交是1期2座中層D室2房戶，實用面積529方呎，以835萬元沽出，實用呎價15784元，原業主持貨7年，賬面蝕65萬元。

### 會地康城新盤推148伙 周五抽籤發售

【大公報訊】發展商靜待美國下月落實減息的利好消息，現頻頻促銷貨尾盤。

會德豐地產便安排將軍澳日出康城PARK SEASONS於本周五以登記抽籤方式發售148伙。新世界（00017）等亦同日安排啟德柏蔚森65個單位以先到先得開賣，折實入場價約714.3萬元。

會地與港鐵（00066）合作發展的日出康城PARK SEASONS，發展商上周公布該盤第2B座70個全新單位的售價後，昨日落實，連同之前2A座的貨尾單位在內合共148個單位，於本周四至五接受認購登記，周五截票後即以抽籤方式發售。其中優先揀樓的大手買家，須認購3至6個單位，一般買家則最多可認購2個單位。

會德豐地產副主席兼常務董事黃光耀表示，今次主力推售的2B座70個1至2房單位，實用面積314至537方呎，折實價全部低於900萬元，折實價由453.2萬元起，平均折實呎價約

14819元。

至於該公司與恒地（00012）、新世界及帝國集團合作發展的啟德MIAMI QUAY I，現針對特選單位，推出全新的180天現金優惠付款計劃；特選單位為第1座B及C室與第3座A及B室的2房至3房單位，實用面積由468至661方呎，目前增加全新付款計劃，黃光耀表示，將為特選海景單位推出180日現金優惠付款計



▲會德豐地產本周五主力銷售PARK SEASONS的70個單位。

劃，包括1座B及C室、3座A及B室。該盤暫累售逾100個單位，套現逾11.1億元。另即日會開放該盤位於第2座11樓D室的現樓示範單位予公眾人士參觀，此2房單位的實用面積為457方呎。

### 柏蔚森推65伙 周五先到先得

此外，新世界及遠東（00035）合作發展的啟德柏蔚森I，自上月開售至今，已累售約290個單位，套現逾19.8億元。現再安排第5及6座2至3房單位合共65伙，於本周五以先到先得方式發售。該批單位的定價由871.2萬至1511.3萬元，折實價由約714.3萬至1239.2萬元，折實呎價約16919至22129元，平均折實呎價約20130元。新世界營業及市務（特別項目）總經理何家欣表示，因美國聯儲局已發出清晰的減息信號，相信市場短期內便進減息周期，此有利本港樓市氣氛，交投會增加。

### 第一城2房350萬沽 賬蝕27%

【大公報訊】市場靜候美國啟動減息周期，樓市交投淡靜，沙田第一城有2房單位僅以350萬蝕沽出，較5年前造價大削27%。

美聯物業區域聯席董事黃錦瀚透露，沙田第一城45座低層B室，實用面積284方呎，以350萬蝕沽，實用呎價12323元，原業主2019年10月以479萬入市，賬面損失129萬元，單位期內貶值26.9%。

中原地產區域營業董事黎宗文表示，大圍及沙田區本月暫錄約20宗成交，其中沙田翠湖花園E座低

### NOVO LAND開放式呎租近52元 同類新高

【大公報訊】專才及內地生湧港搶租盤，帶動多個屋苑租金破頂。

美聯物業聯席區域經理李進豪表示，屯門NOVO LAND連錄兩宗呎租創同類新高成交，包括1期1座低層H室開放式單位，實用面積235方呎，以月租1.22萬元租出，實用呎租51.9元，創屋苑同類單位新高，租賃回報逾4厘。

苑同類型單位新高價。資料顯示，業主2022年以363.8萬元購入單位，租賃回報逾4厘。

另一宗是NOVO LAND第1A期2座低層F室1房戶，實用面積304方呎，以1.35萬元月租租出，實用呎租44.4元，亦創屋苑同類單位新高，租賃回報逾3.7厘。

祥益地產區域董事黃慶德表示，屯門御海灣亦有單位租金刷新高，為1座低層連平台特色戶，實用面積448方呎，2房間隔，外接188方呎平台，獲內地客預繳1年租金，以月租1.8萬元承租，租金創屋苑同類單位新高，實用呎租40.2元。

### 申請酒牌續期公告 烏捌

現特通告：黃振業其地址為新界元朗教育路140A-146號興業樓地下1號鋪，現向酒牌局申請位於新界元朗教育路140A-146號興業樓地下1號鋪烏捌的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年8月13日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE TORIHACHI

Notice is hereby given that Wong Chun Yip of Shop 1, G/F, Hing Yip Building, 140A-146 Kau Yuk Road, Yuen Long, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of TORIHACHI situated at Shop 1, G/F, Hing Yip Building, 140A-146 Kau Yuk Road, Yuen Long, 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, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 13-8-2024

### 申請酒牌續期公告 ZZURA

現特通告：GURUNG, Santosh 其地址為香港中環荷李活道23號金珀苑2樓，現向酒牌局申請位於香港中環荷李活道23號金珀苑2樓ZZURA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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年8月13日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE ZZURA

Notice is hereby given that GURUNG, Santosh of 2/F Amber Lodge, 23 Hollywood Road Central, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of ZZURA situated at 2/F Amber Lodge, 23 Hollywood Road Central, Hong Kong. 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: 13-8-2024

### 申請酒牌續期公告 好湯好麵銅鑼灣

現特通告：吳慧敏其地址為香港銅鑼灣嘉寧街9號地下B鋪，現向酒牌局申請位於香港銅鑼灣嘉寧街9號地下B鋪好湯好麵銅鑼灣的酒牌續期。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年8月13日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 好湯好麵銅鑼灣

Notice is hereby given that Ng Wai Man of Shop B, G/F, Florida Mansion, 9 Cleveland Street, Causeway Bay, Wan Chai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of 好湯好麵銅鑼灣 situated at Shop B, G/F, Florida Mansion, 9 Cleveland Street, Causeway Bay, Wan Chai, 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: 13-8-2024

### 申請新酒牌公告 Soulchill Heaven

現特通告：黃國恒其地址為九龍大角咀必發道100號One Bedford Place地下1號舖，現向酒牌局申請位於九龍大角咀必發道100號One Bedford Place地下1號舖Soulchill Heaven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，寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年8月13日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE Soulchill Heaven

Notice is hereby given that Wong Kwan Hang of 100 Bedford Place, Kowloon, Kowloon, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Soulchill Heaven located at 100 Bedford Place, Kowloon, Kowloon, Hong Kong. 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: 13-8-2024

### 申請新酒牌公告 友生園茶座

現特通告：許月云其地址為新界粉嶺打鼓嶺坪輦新村12號地下，現向酒牌局申請位於新界粉嶺打鼓嶺坪輦新村12號地下友生園茶座的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年8月13日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 友生園茶座

Notice is hereby given that Ng Yiu Yam of 12, Fanling, Fanling, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Yousheng Yuan Tea House located at 12, Fanling, Fanling, 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, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.

Date: 13-8-2024

### 申請新酒牌公告 漁鮮小廚大排檔

現特通告：楊國良其地址為香港筲箕灣愛禮街2號愛濱灣第8座地下1至4號舖，現向酒牌局申請位於香港筲箕灣愛禮街2號愛濱灣第8座地下1至4號舖漁鮮小廚大排檔的新酒牌。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字樓酒牌局秘書處。

日期：2024年8月13日

### NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE 漁鮮小廚大排檔

Notice is hereby given that Yeung Kwok Leung of 2/F, 8/F, Fanling, Fanling, New Territories is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Fisherman's Kitchen located at 2/F, 8/F, Fanling, Fanling, 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, 8/F, Lockhart Road Municipal Services Building, 225 Hennessy Road, Wanchai, Hong Kong within 14 days from the date of