

# 二手連錄低價 市區納米樓重災

## 西營盤單幢十年蝕百萬 上環開放式戶賣258萬

納米樓淪為跌市重災區，市區單位亦未能幸免，樓價紛紛跌至「二字頭」。備受投資者追捧的西營盤單幢AVA 128，一個開放式單位剛以293萬元蝕沽，創該廈新低價，原業主持貨近10年賬面蝕逾百萬元；鄰近的上環文景大廈有開放式戶以258萬元蝕賣，創該廈至少12年樓價新低。

大公報記者 林惠芳

隨着高成數按揭放寬，近年納米樓已失去光環，在淡市下更連番失守關鍵位。消息指，AVA 128低層B室，實用面積178方呎，屬全盤面積最細單位，以320萬元蝕沽，劈穿300萬才獲承接，成交價僅293萬元，為該廈首宗「二字頭」交易，實用呎價16461元。據悉，原業主為投資者，於2014年底以400.2萬元一手購入，持貨近10年賣樓，賬面仍蝕107.2萬元，單位貶值26.8%。值得留意，同廈中層B室，實用面積178方呎，於2019年7月以480萬元易手，實用呎價26966元，相隔5年，今次低5層的B室單位呎價已降至1.64萬元，兩者差距近四成。

### 西環半新盤700萬沽 三年輸12%

另外，上環文景大廈亦有細單位蝕沽，代理指，成交是低層D室，實用面積195方呎，屬該廈面積最細的戶型，叫價270萬元，降至258萬元售出，實用呎價13231元，原業主2018年以410萬元入市，持貨逾6年賬面虧蝕152萬元，單位期內貶值37.1%。根據成交資料，今次造價料創文景大廈逾12年新低價，該廈低層A室，實用面積214方呎，於

2012年5月以250萬元售出。入伙不足兩年的西環聖尼地城KENNEDY 38亦有納米盤蝕讓，消息指，該廈低層K室，實用面積298方呎，最新以700萬元沽出，實用呎價23490元，原業主2021年11月798.37萬元一手買入，單位不足3年貶值12.3%。公屋細戶同樣跌價。富堡城物業董事廖志財表示，沙田廣源邨4座高層16室一房戶，實用面積264方呎，自由市場叫價290萬元，減至265萬元沽出，實用呎價10038元，原業主持貨不足3年，賬面虧蝕50萬元，蝕幅15.9%。

### 譽88呎價9112元創屋苑新低

新晉屋苑接連有業主止蝕離場。消息指，屯門天生樓低層B室兩房戶，實用面積422方呎，原業主於2017年以625.8萬元一手購入，剛以490萬元賣出，單位約7年貶值135.8萬或21.7%。中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗譽88第2座低層G室，實用面積518方呎，以472萬元沽出，創屋苑兩房單位8年新低價，實用呎價9112元，料屬屋苑二手新低。原業主持貨逾11年，賬面蝕15萬元。



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 (%)
上環文景大廈低層D室	195	258	13231	410.00	▼37.1
何文田皓政3座高層B室	696	1420	20402	2231.20	▼36.4
西營盤AVA 128低層B室	178	293	16461	400.20	▼26.8
屯門天生樓低層B室	422	490	11611	625.80	▼21.7
沙田廣源邨4座高層16室	264	265	10038	315.00	▼15.9
西環KENNEDY 38低層K室	298	700	23490	798.37	▼12.3
鯽魚涌太古城海天閣高層G室	626	1180	18850	1270.00	▼7.0
元朗譽88第2座低層G室	518	472	9112	487.00	▼3.1

大公報製表

◀西環聖尼地城KENNEDY 38有納米樓不足3年跌價12%。

## 專才1.8萬租晉環 開放式戶新高

### 租務暢旺

住宅租金於龐大租賃需求下急速上漲。地產代理指，黃竹坑晉環一個開放式單位剛獲內地專才以1.8萬元承租，創該屋苑同類單位新高。美聯物業助理區域經理楊家俊表示，晉環1B座中層B室，實用面積290方呎，屬開放式間隔，由於屋苑樓齡新，加上交通及消閒購物方便，吸引內地專才以月租1.8萬元承租，實用呎租逾62元，屬屋苑同類單位租金新高。據悉，業主於今年4月以655.2萬元購入物業，若以最新租金計算，租金回報率約3.3厘。

### 逸瓏灣大宅租6萬 回報2.5厘

中原地產分區營業經理高偉鴻表示，西環一帶租賃持續暢旺，其中聖尼地城KENNEDY 38低層B室，實用面積286方呎，採一房間隔，以2.15萬元租出，實用呎租75.2元。據了解，租客為大學生，承租上址以便新學年上學。業主於2022年以778萬元購入單位，現享3.3厘租金回報。

有內地家長零議價承租大埔豪宅屋苑。中原地產分行經理霍栢雄表示，暑假租盤需求強勁，白石角逸瓏灣2期7座中層B室，實用面積1699方呎，屬四房連雙套房及工人套房間隔，業主叫租6萬元，零議價租出，實用呎租35.3元。單位租客是內地家庭，見屋苑環境舒適，為方便小朋友新學年於區內上學，所以馬上租入單位。而業主於2015年以2843萬元購入物業，可享約2.5厘租金回報。

## 美銀高層售1.2億 四年貶值17%

【大公報訊】本港商業市道疲弱，市場不斷出現商廈低價甚至蝕讓成交。中環美國銀行中心高層一批單位，早前以1.21億元連租約售出，原業主賬面蝕2400萬元離場。資料顯示，美國銀行中心高層04至07室及13室，建築面積約6632方呎，原由香港美國商會持有超過20年後，於2020年放售，並由李姓投資者以一家私人公司斥約1.45億元購入，較當時市價低約兩成。上址現租客為金融財務公司，月租約22萬元，租期至明年底。據了解，由於商廈市場過去數年持續不振，該投資者決定壯士斷臂，早前以1.21億元連租約蝕賣，呎價約1.82萬元，與近期該廈成交呎價相若，原業主持貨約4年賬面蝕16.6%。以最新成交價計，買家租金回報僅約2.2厘。另外，早前市傳由林姓投資者持有的中環中心中低層11室，建築面積約3184方呎，以4200萬元連租約沽出，呎價約1.32萬元，創該廈10年低位。

該投資者於2019年初斥約1.14億元購入單位，現賬面蝕7200萬元或63%。第一太平戴維斯研究及顧問諮詢部董事湯卓軒認為，持續的高昂資金成本，使愈來愈多投資者以折扣價出售資產。銀行對商業房地產市場貸款審慎，限制了投資需求，只有現金充裕的買家和用戶，成為主導市場的力量。該行最新發表的投資市場報告指，由於美國聯儲局沒有如市場預期般減息，導致本港銀行同業拆息保持高位。銀行又採取更加保守的貸款方式，特定分類貸款比率從1.56%上升至1.79%，借款人的融資成本也伴隨上升。專家料甲廈跌價10%而本港寫字樓市場銷售疲弱，如原由高盛及凱龍瑞以16億元收購和發展的上環新商廈88WL，最後僅以7億元售予本地投資者，賣方錄得重大虧損。美國銀行中心有兩個樓層的成交價較高峰回落近60%；



▲美國銀行中心易手的單位連有租約，買家享2.2厘租金回報。

中環皇后大道中九號29樓的成交價也較高峰低逾60%。第一太平戴維斯預測，未來數月銀行貸款質量可能惡化之下，貸款態度將更加謹慎，加上高昂的再融資成本，可能迫使更多大型物業組合持有人以折扣價出售部分非重點資產。因此，估計今年下半年商業房地產市場出現更多低價成交，甲級寫字樓價格料跌5%至10%。

## 馬會體育綜合大樓獲批建住宅 料涉500伙

【大公報訊】數十年來一直是香港賽馬會用作提供體育及康樂設施用途的跑馬地山光道48號體育綜合大樓，因應特區政府增加房屋供應，終落實在該土地興建中大型住宅項目，可建樓面約48.6萬方呎，料提供約500個約1000方呎的大型住宅單位。屋宇署於6月份批出的7份住宅及商住發展項目建築圖則中，赫然發現一直是賽馬會體育綜合大樓及多個露天網球場設施的山光道土地，獲批在5層平台上興建3幢25層高住宅大廈，及一幢兩層高住宅會所。賽馬會回覆時指出，該會一直持有該幅土地，且原為住宅用途，只是於上世紀80年代決定將此地發展為體育綜合大樓。現因城規會近年認為賽馬會應積極落實此地的原有規劃意向，即作住宅用途，所以賽馬會今年便研究發展此地為兼容體育及康樂設施的住宅項目。由於此地位於跑馬地較高位置，周邊皆是豪宅物業，業界相信賽馬會會興建平均單位面積逾千方呎的大型單位為主，以可建樓面計，約可提供400至500伙。

6月再現「零動工」其餘獲批圖則的項目包括新世界(00017)及華潤集團合作的元朗龍田村項目，在兩層地庫之上，興建兩幢25層高住宅大廈，可建樓面約27.95萬方呎。另外，新世界透過收購取得的尖沙咀漢口大廈地盤，批准一幢28層高商住大廈，住宅及商業樓面各約3.96萬及9.91萬方呎，料提供約110個住宅單位。華懋與港鐵合作發展的東涌牽引配電站項目，獲批修訂圖則，由原先在5層平台之上建

5幢47層住宅大廈，改為5層平台之上建兩幢44至45層高住宅大廈，總樓面略減約9%至約104.3萬方呎。至於該署於6月份未收到任何動工通知，即不單私人住宅，連公營房屋及過渡性房屋也未有動工通知，此是自2022年1月後再現零動工。此外，新地代理總經理胡致遠表示，預計下月初於網頁上載啟德天璽，天的售樓書資料，並於下月內推售。該盤位於協調道10號，兩期發展共提供1490伙，首期佔906伙。另宏安地產落實於本週六首輪發售鯽魚涌FINNIE共60伙，於本週四截止認購登記。



◀賽馬會體育綜合大樓及多個網球場設施的山光道土地，獲批建三幢25層高住宅。

**申請酒牌續期公告**  
**文興酒家(中環)**

現特通告：盧詩茵其地址為香港威靈頓街160-164號曾昭灝大廈2樓主要部份，現向酒牌局申請位於香港威靈頓街160-164號曾昭灝大廈2樓主要部份文興酒家(中環)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號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年8月21日

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE FOUR SEASONS (CENTRAL) CHINESE RESTAURANT**

Notice is hereby given that LU Shiyin of Major Portion of 2/F, Tsang Chiu Ho Building, Nos. 160-164 Wellington Street, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of FOUR SEASONS (CENTRAL) CHINESE RESTAURANT situated at Major Portion of 2/F, Tsang Chiu Ho Building, Nos. 160-164 Wellington Street, 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: 21-8-2024

**NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE QUEEN VICTORIA**

Notice is hereby given that STUART ALLAN JACKETS of Flat A, G/F, Lily Mansion, 102-108A Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of QUEEN VICTORIA situated at Flat A, G/F, Lily Mansion, 102-108A Lockhart Road, Wan Chai, Hong Kong with endorsement of bar. 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: 21 August, 2024

**申請酒牌續期公告**  
**QUEEN VICTORIA**

現特通告：STUART ALLAN JACKETS 其地址為香港灣仔駱克道102-108A號麗麗大廈地下A室現向酒牌局申請位於香港灣仔駱克道102-108A號麗麗大廈地下A室 QUEEN VICTORIA 的酒牌續期，其附加批註為酒吧。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號路政市政大廈8樓酒牌局秘書收。

日期：2024年8月21日

**申請新酒牌公告**  
**客家人窯燒雞**

現特通告：黎天財其地址為新界元朗西裕街5-11號金福閣地下2號舖，現向酒牌局申請位於新界元朗西裕街5-11號金福閣地下2號舖客家人窯燒雞的新酒牌。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字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年8月21日

**申請新酒牌公告**  
**OFF DRY**

現特通告：羅嘉誠其地址為香港歌頓道14A號利園大廈E座地下，現向酒牌局申請位於香港歌頓道14A號利園大廈E座地下 OFF DRY 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號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年8月21日

**申請新酒牌公告**  
**VIVANT**

現特通告：黎昭帆其地址為香港中環擺花街2-10號擺花街8號地下2號舖，現向酒牌局申請位於香港中環擺花街2-10號擺花街8號地下2號舖 VIVANT 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號路政市政大廈8字樓酒牌局秘書收。

日期：2024年8月21日

**華懋青龍頭住宅地 申添安老院舍**

【大公報訊】近年積極參與安老服務事業的華懋集團，現提出將青龍頭一幅私人住宅發展用地，加入安老院元素，以興建一幢私人住宅兼安老院舍的大廈，提供112個中小型單位及240至320個床位。該幅土地位於青龍頭豪景花園前方，現為空置露天貨倉用地。華懋於2022年獲城規會批准，連同毗鄰政府地在內共約3.56萬方呎地皮，興建兩幢連地下大堂及停車庫共17層高住宅，提供165個一房至三房單位，可建樓面8.97萬方呎，平均單位面積約543方呎。床位320個 私宅112伙

不過，華懋回應特區政府提出在私人發展項目中提供安老院舍的鼓勵措施，申請放寬發展密度及地盤覆蓋率，以提供安老院舍設施。華懋建議該地的總地積比率由2.1倍，放寬至5.73倍，地盤覆蓋率由約17.5%放寬至95%，以興建一幢連一層地庫在內共17層高大廈。其中地下至7樓為安老院舍，設有240至320個床位及訓練中心等設施。大廈8至15樓為私人住宅及會所，提供112個面積753方呎以下的小型單位佔約19%。私人單位的內部設計也選就長者居住所需，以冀能為財務及自理能力較強的長者，提供另一選擇。此外，已故方逸華遺產之一的西貢清水灣大廈G及H座，去年初獲放寬重建條件而須修改地契完成6777萬元補地價後，現再欲進一步放寬建築限制，將重建高度放寬至約21.4米，地盤覆蓋率放寬至34%，仍重建為兩幢5層高住宅，加一層地下停車庫，可建樓面約1100至2500方呎大單位。