

減息前大戶偷步入市 豪宅買賣活躍

貝沙灣4房5070萬沽 3年貶三成

減息臨近，豪宅成交明顯增加，低價筍盤火速被豪客鯨吞，市場連環錄得樓價逾半億元交易。其中，港島薄扶林貝沙灣一個4房海景單位則以5070萬元連車位易手，樓價3年蒸發逾三成，新買家變相「7折」入市；九龍奧運站瓏璽一個複式4房大宅，剛以6380萬元賣出，造價比6年前低逾1300萬元。

大公報記者 林惠芳

市場消息指出，貝沙灣4期5座中層A室4房單位，實用面積1798方呎，享全海景，連車位叫價6398萬元，早前降至5888萬元，最終以5070萬元沽出，減幅約20.8%，折合實用呎價僅28198元，重返2015年樓價水平。

據透露，原業主為一家資產管理公司的投資總監，總部設於香港，公司專注於亞洲股票市場，去年管理的資產逾10億美元，上址為2021年9月以7300萬元買入自住，現轉售賬面虧損2230萬元，貶值30.5%。新買家見樓價累計跌幅三成，低價購入自住。

瓏璽複式6380萬易手

另外，九龍豪宅再有蝕讓盤賣出。代理透露，瓏璽6B座頂層一個4房複式戶，實用面積1933方呎，連天台，剛以6380萬元賣出，實用呎價33006元，原業主於2017年10月斥7688萬元向發展商購入，單位造價比6年前下跌1308萬元，貶值17%。

同時，新界大單位亦獲承接，世紀21奇豐營業董事廖振雄說，西貢北港坳村單號屋村屋全幢，建築面積2100方呎，連天台，作價1525萬元，

最新二手低價成交				
單位	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	實用呎價(元)	備註
薄扶林貝沙灣4期5座中層A室連車位	1798	5070	28198	造價比3年前低30.5%
粉嶺碧湖花園1座高層G室	400	366	9150	造價比4年前低29.3%
西貢北港坳村單號屋全幢	2100*	1525	7262*	造價比5年前低23.8%
奧運站瓏璽6B座頂層複式連天台	1933	6380	33006	造價比6年前低17.0%
沙田希爾頓中心C座高層7室	412	492	11942	造價比9年前低13.5%
南昌站匯璽2A期2B座高層D室	351	710	20228	造價比7年前低6.8%
白石角天賦海灣2期溢玥12座高層D室	1063	1138	10706	造價比6年前低5.2%

備註：*建築面積 建築呎價

原業主2019年斥2000萬元買入，最新造價比5年前低475萬元或23.8%。中原地產分行經理曾嘉匯稱，白石角天賦海灣2期溢玥12座高層D室套3房戶，實用面積1063方呎，獲外區用家以1138萬元購入，實呎10706元，原業主2018年以1200萬元入市，6年貶值62萬元。

海之戀2房減至923萬沽

購買力重返市場，除豪宅外，上車客亦趁議息前偷步入市。中原地產分區營業經理余仲平表示，荃灣海之戀本月已錄2宗成交，追平了8月全月成交量，最新買賣是該屋苑的10座高層B室2房戶，實用面積512方呎，叫價998萬元，早前降至950萬元，不久即獲上車客青睞，議價27萬元以923萬元購入，實用呎價18027元。據悉，原業主於2017年6月以925萬元買入單位，持貨7年，賬面微蝕2萬元。

粉嶺上車盤跌至「3字頭」，吸引用家入市。美聯物業區域經理吳偉文稱，粉嶺碧湖花園1座高層G室2房單位，實用面積400方呎，剛獲區內客以366萬元承接，實用呎價9150元。資料顯示，原業主2020年以518萬元買入，持貨4年賬蝕152萬元，貶值29.3%。

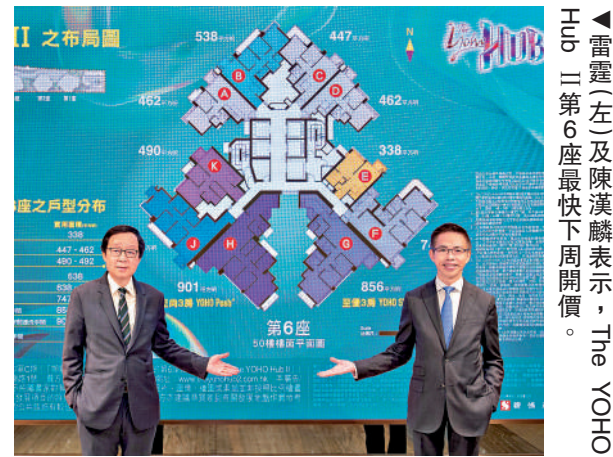


▲薄扶林貝沙灣4房海景大宅以呎價2.8萬元沽出，重返9年前價位。圖為內櫥一隅。

南昌站住宅租賃項目入住率近九成

【大公報訊】新地(00016)旗下毗鄰港鐵南昌站的住宅租賃項目TOWNPLACE WEST KOWLOON，自入伙以來，入住率高近九成。

隨着該項目鄰近的本舍碼頭及海濱長廊經過活化後，夥拍西九文化區海濱長廊香港新晉建築及設計師比賽中獲獎的建築設計事務所New Office Works，以仿似海浪設計打造出特色涼亭。臨近中秋，巨型愛心裝置和燈光燈帶裝置將於本週六至10月15日，在本舍碼頭及海濱長廊與大家共度中秋，中秋當晚更會舉辦「海濱Live Music全民音樂會」，同時現場亦有面部彩繪、寵物打卡等活動，適合帶同小朋友及毛孩延續佳節氣氛。



▲雷霆(左)及陳漢麟表示，The YOHO Hub II第6座最快下周開價。

新地元朗新盤擬下周開價

【大公報訊】市場憧憬減息沖喜，發展商續以貨尾盤撐場。新地(00016)元朗站上蓋The YOHO Hub II早前推售第8座銷情理想，尚餘的第6座部署下周開價，兩週內發售。

The YOHO Hub II今年5月率先推售第8座，銷情理想。新地副董事總經理雷霆表示，該座累計推出的423伙已售全數沽清，套現近40億元，為填補貨源，決定未來兩週推出全新第6座應市。新地代理執行董事陳漢麟稱，第6座共469伙，戶型多元化，間隔由1房至4房，整體實用面積由338至1035方呎，其中4房大宅是第8座未有提供。最快下周公布全新價單及開放新示範單位，按市價發售。而該盤早前開始交樓，逾300個單位已經收樓。他相信，踏入減息周期資金將流入物業市場，供樓抵過租樓時代將來臨，下季樓市料價量齊升。集團繼續月月有樓賣。而啟德天璽，天第1期，籌備下月推售。

內房禹洲集團(01628)持有的西半山堅道48號UPPER CENTRAL由租轉賣。該單幢盤昨日突擊上樓書，提供85個單位，實用面積155至388方呎，面積最細屬30樓B室，155方呎；最大單位為26至28樓D室，實用面積約為388方呎。

多盤推中秋優惠攬客

各盤趁中秋佳節增優惠吸客。旭日國際旗下屯門黃金海灣，意嵐，昨日更新價單新增代繳印花稅等優惠。買家於10月6日前，購買指定開放式、1房及2房單位，可獲價值10萬元傢俬禮券；1房及2房買家可額外獲代繳最多2.25%從價印花稅；3房單位提供車位優先認購權及優先租用權。

國際集團及大富控股合資的西貢尚林，最後一座洋房B，面積2238方呎，3套房及工人套房設計，花園及天台985及972方呎。即日起至10月31日經中原入市，可獲贈24個月管理費，惠價值超過50萬元。另其士國際(00025)旗下旺角傲寓，為5伙指定單位新增5.5%額外中秋限時折扣，總折扣由原先28%增至33.5%。

責任編輯：邱家華



慶祝中華人民共和國成立75周年

香港江蘇企業協會成立10周年

香港江蘇企業協會第四屆架構名單

- 永遠榮譽會長：**唐英年 **永遠榮譽顧問：**丁午壽 馬忠禮
- 榮譽會長：**鄧飛 盧偉國 田北辰 劉智鵬 李焯芬 楊耀忠 何安誠 張國良 陳帆 陳紹雄 陳恒鎮 林貝聿嘉 孟建民 姚茂龍 郭偉強 容永祺 曾瀟漪 謝偉銓 譚岳衡 魏明德
- 榮譽顧問：**方舟 劉奕軒 劉振江 楊勇 楊國佳 吳秋北 張翔 張心瑜 陳致勇 施偉斌 黃錦良 樊敏華 薛永恒
- 會長：**史先召 **聯席會長：**王磊 **執行會長：**趙友平 **聯席執行會長：**張宇
- 司庫：**史芸芸 **秘書長：**趙友平(兼)
- 常務副會長：**卜友軍 王星 王大勇 王玉峰 王錦輝 田蕾 朱鈺峰 劉輝 許文前 孫曦 李濤 楊雄輝 吳俊樂 辛穎梅 汪滿健 張濤 張美芳 陸挺 陸正華 陸海天
- 副會長：**陳慧鈺 淨因法師 奚玉 唐偉年 曹元石 彭焰寶 程雁 潘君宇 戴馮軍 魏小麟
- 副會長：**王文潔 王瑋珂 王雪英 王磊蕾 石磊 戎皓琰 向曦 莊威 湯毓祺 許少青 孫柱國 牟翔 蘇詩雅 李江 李恒 李彪 李紅霞 李秋勝 楊靖 吳怡辛
- 副會長：**吳德龍 邱峰 沈戈 宋利民 張信 張學清 陳志立 陳湘洳 趙爽 趙偉雄 施篇 趙敏前 姚銘 袁亞康 賈信思 錢一平 錢小俊 高志 高陽 陶頂天
- 副會長：**陶維群 曹鋒 盛品儒 崔琦 章貴祥 蔣燾 溫智斌 戴群 魏青松 魏韻鄺
- 特邀代表：**江浩 鍾永喜 袁明 溫寶生 **理事：**毛曙光 方洛偉 何彬 張坤 施韻雅 莫若明 蔡儀
- 副秘書長：**古再清 向曦 李馳欣然 李煒平 鄒磊 沈亞瓊 胡宇 顧天成 曹鋒(兼) 程思愷 糜鍾明
- 團體會員：**七星控股有限公司 三寶科技(香港)有限公司 萬新銘有限公司 山海(香港)投資發展有限公司 長晶科技(香港)有限公司 世紀通信投資有限公司
- 世界自然醫學會聯合總會 弘業國際金融控股有限公司 華量金融控股集團有限公司 沙鋼南亞(香港)有限公司 旺德融集團(香港)有限公司 南海皮革製品有限公司
- 鍾山蘇新發展有限公司 鍾山貿易有限公司 鍾山船務有限公司 香港金騰發展有限公司 恒豐貿易(亞洲)有限公司 高力國際物業顧問(香港)有限公司
- 添翼集團有限公司 梁溫律師事務所 博騰國際投資貿易有限公司 景泉工程有限公司 新時代旅遊(香港)有限公司 鎮江亞太金屬有限公司
- 個人會員：**王璇 王燕妮 成東方 呂環珂 朱夢迪 喬澎 劉志 李思敏 吳振宇 吳敏華 何宇磯
- 余灝 張嫦娥 陳浩 胡慶怡 胡沛彥 敖然 顧志遠 郭文康 盛敏莉 韓翊民 薛文淇
- 專職秘書：**顧天成
- 義務核數師：**蘇亞文舜會計師事務所 奧達會計師事務所
- 義務法律顧問：**金杜律師事務所 溫嘉明律師

致意

