

關稅戰利淡樓市氣氛 港島超級豪宅劈價沽 傲璇頂層5.12億易手 蝕2400萬

損手離場

關稅戰下環球經濟前景添憂，衝擊樓市氣氛，港島超級豪宅亦跪低，一代「亞洲樓王」、東半山傲璇 (OPUS HONG KONG) 頂層特色戶，放盤1年半、累計劈價36%終以5.12億元易手，較一手原業主10年前買入價僅微升0.46%，計及使費料倒蝕逾2400萬元。同時，向來受收租客歡迎的西區一帶私樓，本月至少錄7宗損手成交，蝕讓比例七成。

大公報記者 林惠芳

今次易手的傲璇頂層連天台特色單位，實用面積5444方呎，採5房4套間隔，物業連1508呎私家天台及按摩池，上月以5.12億元連2個車位易手，實用呎價94048元，為屋苑歷來第2宗二手成交。值得留意，賣方為前恒力集團董事陳長偉，他於2015年11月連2個車位向發展商購入上址，當年作價達5.096億元，突破5億元大關，創下亞洲一手分層單位造價新高紀錄，實呎93608元，現易手價較10年前只升240萬元或0.48%，由於陳長偉當年購入時需付樓價8.5%辣稅、涉資4331.6萬元，計及代理佣金等支出，即使扣除發展商當年向買家提供最高樓價4.25%的印花稅現金優惠，料原業主實蝕約2400萬元。據悉，新買家以海外註冊公司 Harbour Sky Group Limited作登記。消息透露，上述頂層特色戶早於2023年10月開始放盤，原業主當初叫價達8億元，即累計減價達2.88億元才獲承接，減幅36%。

傲璇對上一宗成交為5樓銀主盤，單位原由深圳祥祺集團董事長、內地富商陳紅天持有，銀主於2023年9月以4.18億元沽出，實用呎價81102元。

專才客2350萬購滌濤山洋房

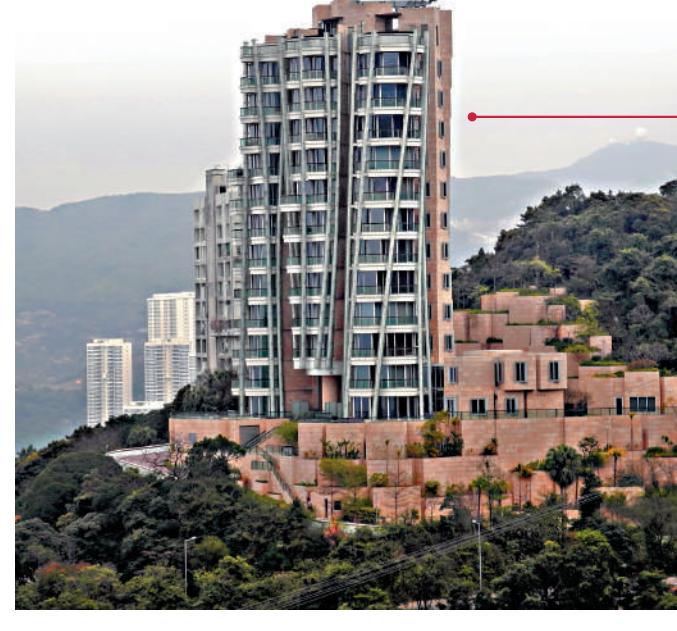
有專才客趁機吸納劈價盤，世紀21地產（白石角）分行董事盧嘉麟稱，大埔滌濤山雙號洋房，實用面積2216方呎，獲專才客以2350萬元購入，實用呎價10604元，原業主於2008年以3200萬元購入，賬面蝕850萬元，洋房期內貶值26%。

挾大學兼名校網優勢的西區一帶私樓，本月已知有7宗損手成交。尚臻物業營業總監黃國然透露，西區一帶私樓於本月暫錄10宗二手買賣，至少7宗需損手離場，蝕讓比例70%。當中，於2017年以貴絕西營盤姿態開賣的西營盤臻蔚連錄2宗損手，包括中層B室2房單位，實用面積462方呎，投資者叫價980萬元，剛劈至870萬元易手，實呎18831元，為屋苑歷來呎價第3低，收租客於2018年5月以1353.5萬元一手購入，現賬蝕483.5萬元，7年貶值35.7%。另一宗蝕讓為中層J室開放式戶，實用面積221方呎，叫價540萬元，劈穿500萬以475萬元賣出，實呎21493元，原業主2021年8月以630萬元購入收租，不足4年賬蝕155萬或24.6%。

翰林峰今年15宗損手

鄰近香港大學站的西營盤翰林峰亦損手頻仍，今年已錄15宗低於購入價的成交，新近2座高層E室開放式戶，實用面積223方呎，成交價570萬元，實用呎價25561元，原業主於2017年6月以648.86萬元一手購入，賬面損失78.86萬或12.2%。向來罕有放盤，位於上環樂古道、擁中西區校網的裕利大廈，今年已錄第2宗蝕讓，最新成交是極低層G室，實用面積260方呎，成交價366萬元，實呎14077元，原業主於2017年底斥438萬入市，賬面虧損72萬或16.4%。

中原地產高級分行經理鍾家豪表示，旺角麥花臣匯A座中層E室2房戶，實用面積636方呎，以953萬元沽出，實呎14984元，原業主2016年9月以1169.3萬元購入，持貨逾8年半，賬面蝕216.3萬元，單位貶值18.5%。富誠地產客戶主任李志浩表示，牛池灣峻弦1座中層C室套3房戶，實用面積758方呎，以892萬元成交，實呎11768元，原業主於2020年8月以1130萬元入市，不足5年賬蝕238萬或21%。



▲一代「亞洲樓王」、東半山傲璇頂層特色戶放盤1年半，累計劈價36%以5.12億元易手。

最新二手蝕讓成交

| 單位 | 實用面積(平方呎) | 成交價(元) | 實用呎價(元) | 備註 |
|------------------------------------|-----------|--------|---------|-----------------------------------|
| 東半山傲璇 頂層特色戶連2個車位 | 5444 | 5.12億 | 94048 | 十年前曾創亞洲分層單位造價新高，現易手賬面只升0.46%，明賺實蝕 |
| 大埔滌濤山雙號洋房 | 2216 | 2350萬 | 10604 | 專才客購入，原業主17年賬蝕850萬 |
| 西營盤臻蔚 中層B室 | 462 | 870萬 | 18831 | 一手原業主7年賬蝕483.5萬或35.7% |
| 西環石塘咀 Eight South Lane 中低層B室 | 314 | 640萬 | 20382 | 原業主2年賬蝕68萬或9.6% |
| 上環荷李活華庭 A座低層C室 | 631 | 925萬 | 14659 | 原業主4年賬蝕75萬或7.5% |
| 將軍澳藍塘傲 7座中層F室 | 555 | 725萬 | 13063 | 一手原業主9年賬蝕44.3萬或5.8% |
| 屯門御半山 2期A座低層E室 | 378 | 407萬 | 10767 | 一手原業主6年賬蝕131.8萬或24.5% |
| 藍田匯景花園 第3座低層G室 | 612 | 680萬 | 11111 | 原業主6年賬蝕308.8萬元或31.2% |

新地西沙盤下周開價 推多種付款方法

【大公報訊】新地 (00016) 旗下西沙 SIERRA SEA 1A (2) 期銷售進入最後直路，鐵定下周開價，預告提供多項突破性付款方法，以迎合各類買家需要。

新地代理執行董事陳漢麟表示，SIERRA SEA 最快下周開價，首張價單提供多種付款方法並具突破性，將廣泛適用於首次置業、換樓客及長線投資者。項目鄰近中文大學、中文大學醫學院及科學園，有信心可吸引該些潛在客戶入市。

陳漢麟又指，樓盤周邊配套切合住戶日常所需，而商場第2期將會引入全港首間一田新鮮，面積逾1萬方呎，可望年底開業。

一田首席商務官黃耀霆表示，以鮮活市場及日式生活元素作主題，提供壽司熟食、日本人氣麵包等貨品。而 SIERRA SEA 住戶於入伙首三個月享九五折優惠，購物滿300元享免費送貨。

全新盤推售前，新地系內新盤亦有動

作。元朗The YOHO Hub II更新價單，把其中7個兩房單位提價約1%，加幅相當溫和。項目共有939個單位，至今累售787伙，尚餘152伙待售，而當中兩房餘貨不多。

同系瓊珀山經招標售出 Crown Tower 26樓 Villa B單位，4房雙套間隔，實用面積1616方呎，連363方呎私人平台，作價3666.32萬元，呎價22688元。項目去年年中以現樓重推已累售110伙，套現逾23.4億元。

皇都錄「一客兩食」涉1370萬

新世界 (00017) 旗下北角皇都錄得「一客兩食」個案。涉及單位為21樓及22樓A7室，實用面積同為359方呎，一房間隔，成交價680萬及690.3萬元，呎價18942及19228元，總涉資逾1370萬。全盤累售309伙，套現逾34億元，平均呎價約2.25萬元，佔可銷售單位逾92%。

另方面，華懋旗下何文田站瑜一·天海



▲陳漢麟（左）及黃耀霆表示，全港首間一田新鮮將進駐SIERRA SEA商場，可望年底開業。

昨日進行全新一輪銷售，單日再沽14伙。華懋集團銷售總監封海倫表示，項目現樓銷售短短9天速沽83伙，套現近9.2億元。昨日錄得兩宗大手買賣，買家分別選購3伙及2伙2房單位，涉資約3525萬元及2465萬元。整個瑜一系列已累售553伙，套現逾89億元。

中原租金指數兩月連升斷續

【大公報訊】今年3月份中原城市租金指數CRI報123.87點，按月微跌0.08%，終止2個月連升，總結首季累升0.57%。展望後市，該行認為租賃活動持續活躍，料第2季租金平穩向升，第3季屬暑期季節性旺季，CRI有望向上迫近2018年8月128.01點歷史高位。

中原地產研究部高級聯席董事楊明儀指出，3月份中原城市租金指數CRI最新報123.87點，按月微跌0.08%，終止2個月連升，但仍企穩近5年半高位。在用家需求下，租金高位橫行，由於近期股市波動，料部分買家轉向租樓，相信第2季租金平穩向升，第3季屬暑期季節性租賃旺市，展望CRI向上迫近2018年8月128.01點歷史高位，與現時相距3.34%。

大型屋苑租金指數報130點，按月微跌0.01%。中小型單位報126.46點，按月微跌0.04%，連升2個月後回軟。四區租金三升一跌，港島區、新界東、新界西按月上升，惟九龍區租金指數按月跌。

綜觀121個CRI大型成份屋苑中，今年首季有59個屋苑的三個月移動平均實呎調整租金錄得上升，租金升幅超過5%屋苑有5個，包括薄扶林置富花園、粉嶺花都廣場、馬鞍山新港城、長沙灣泓景臺等。

駱克道商廈19層樓面放售 意向近4億

【大公報訊】中美貿易戰下，本港商廈前景難以捉摸，投資者離場避險。李氏投資者持有的灣仔駱克道382號商廈5樓以上商業樓面，現以私人協商方式以現狀及連租約出售，意向價約3.98億元。

世邦魏理仕指出，該商廈位於駱克道與馬師道交界，放售部分為商廈5樓至頂樓合共19層商業樓面，並連大廈命名權及管理權、外牆巨型廣告牌位一併出售。業主於2023年完成翻新包括大堂、電梯、公共空間及系統規格，現至15樓為典型的商業樓層，16樓至頂層則細分為52間精裝辦公室，平均每層樓面約2520方呎，總放售建築樓面約47349方呎，以業主意向價3.998億元計，呎價約8405元。新買家可享穩定租金收入外，企業買家也可考慮作為集團總部。

世邦魏理仕香港資本市場部資深董事鮑珏健表示，該商廈只有兩個業主，現放售部分佔業權約60%。而近期市場亦有商廈成交可作參考，如上月由力圖控股 (01008) 出售3.88億元購灣仔金鐘大廈86.67%業權。

據了解，今次放售的樓面，是李氏投資者於數年前共斥近4.4億元購入，其中主要於2021年斥約4.15億元向鄧成波家族購入18層樓面。若以意向價計，今次賬面已低約9.5%。

THE COMPANIES ORDINANCE (CHAPTER 622)
UNITED DIAMONDS (HK) LIMITED
(the "Company")
NOTICE OF REDUCTION OF SHARE CAPITAL
NOTICE IS HEREBY GIVEN that pursuant to Section 218 of the Companies Ordinance that:

- The following resolution was duly passed by the Company as a special resolution on 31 March 2025: "That the ordinary share capital of the Company be hereby reduced from HK\$100,000,000 to HK\$200,000 by repaying HK\$99,800,000 being in excess of the requirements of the Company."
- Copies of the special resolution and the Solvency Statement made by the directors of the Company as required by Sections 206 and 216(1) of the Companies Ordinance in relation to such reduction of share capital are available for inspection during office hours at the Company's registered office at Unit 11&12, 13/F., Rise Commercial Building, 5-11 Granville Circuit, Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong.
- A member of the Company who did not consent to or vote in favour of the reduction of capital or any creditor, may, within five weeks after the date of the special resolution, apply to the Court under Section 220 of the Companies Ordinance (Chapter 622) for cancellation of the special resolution.

Date this 31 March 2025
UNITED DIAMONDS (HK) LIMITED

THE COMPANIES ORDINANCE (CHAPTER 622)
UNITED DIAMONDS (HK) LIMITED
(the "Company")
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL AND AMENDMENT(S) OF LIQUOR LICENCE
Golden Lilies Banquet Hall
Notice is hereby given that LEE, CHI HUNG of UNIT 01, 14/F, MEGABOX, ENTERPRISE SQUARE 5, 38 WANG CHIU ROAD, KOWLOON BAY, KOWLOON is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of PARAMOUNT BANQUET HALL situated at UNIT 01, 14/F, MEGABOX, ENTERPRISE SQUARE 5, 38 WANG CHIU ROAD, KOWLOON BAY, KOWLOON and the following amendment(s): "Change the shop sign to Golden Lilies Banquet Hall". Any person having any objection to this application should send a signed written objection, stating the grounds therefor, to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4th Floor, Pei Po Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Sham Shui Po, Kowloon within 14 days from the date of this notice.
Date : 11 April, 2025
申請酒牌續期及修訂公告
百樂金宴會廳
現特通告：李智雄其地址為九龍九龍灣宏照道38號企業廣場第5期MEGABOX 14樓1號舖，現向酒牌局申請位於九龍九龍灣宏照道38號企業廣場第5期MEGABOX 14樓1號舖百樂金宴會廳的酒牌續期並作出以下修訂：“店名稱更改為百樂金宴會廳”。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：2025年4月11日
NOTICE ON APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE
EMBASSY
Notice is hereby given that GURUNG Dud Bahadur of Lower Ground Floor, East Town Building, No. 16 Fenwick Street, No. 64 Jaffe Road and No. 41 Lockhart Road, Wan Chai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of EMBASSY situated at Lower Ground Floor, East Town Building, No. 16 Fenwick Street, No. 64 Jaffe Road and No. 41 Lockhart Road, Wan Chai, H.K. 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, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
日期：2025年4月11日
申請酒牌續期公告
EMBASSY

Notice is hereby given that GURUNG Dud Bahadur of Lower Ground Floor, East Town Building, No. 16 Fenwick Street, No. 64 Jaffe Road and No. 41 Lockhart Road, Wan Chai, H.K. is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of EMBASSY situated at Lower Ground Floor, East Town Building, No. 16 Fenwick Street, No. 64 Jaffe Road and No. 41 Lockhart Road, Wan Chai, H.K. 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, Wan Chai, Hong Kong within 14 days from the date of this notice.
日期：2025年4月11日

申請酒牌公告
川粵菜館
現特通告：馬家駒其地址為新界屯門湖翠路1號蝴蝶邨蝴蝶商場3樓R307 & R310號舖，現向酒牌局申請位於新界屯門湖翠路1號蝴蝶邨蝴蝶商場3樓R307 & R310號舖川粵菜館的新酒牌。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：2025年4月11日

申請酒牌公告
洪慶海鮮燒臘飯店
現特通告：李鈺詩其地址為九龍發祥街10號李鄭屋邨信義樓地下114號舖，現向酒牌局申請位於九龍發祥街10號李鄭屋邨信義樓地下114號舖洪慶海鮮燒臘飯店的新酒牌。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：2025年4月11日

責任編輯：龍森娣