

大嶼山銀主洋房售1650萬 八年貶67%

劈價沽貨

銀主積極劈價去庫存，由中聯石油化工前主席許智明持有的大嶼山嶼南道160號Whitesands單號屋，銀主經歷約一年放盤，終以1650萬元沽貨，實用呎價低見6827元，為項目入伙十年來呎價首次失守一萬元，甚至低於公屋呎價水平，若對比原業主2017年一手買入價，洋房身價不足8年蒸發67%，料為樓市撤辣後豪宅市場最大貶值個案。

大公報記者 林惠芳

上述洋房為Whitesands 23號屋，樓高兩層，實用面積2417方呎，花園面積約2660方呎，設有3間套房，銀主去年7月委託測量師行放盤，消息指當時意向價約3900萬元，年底減至2180萬元仍乏人問津，銀主擴大議價空間，終以1650萬元沽出，較一年前意向價下調58%，實用呎價僅6827元，為該洋房項目入伙十年來首度失守一萬元，甚至低於公屋及居屋呎價。

呎價僅6827元 平過公屋

參考成交紀錄，深水埗南昌邨一個實用面積439方呎公屋，最近以336萬元未補地價沽出，實用呎價達7654元；另東涌裕東苑一個實用面積639方呎單位，上月以470萬元未補地價易手，實用呎價7355元。

值得留意，許智明早於2017年12月向發展商買入物業，當年造價5061萬元，實用呎價近2.1萬元，按最新銀主易手價計，物業不足8年貶值3411萬元，跌幅達67.4%，料為撤辣後貶值幅度最大

的豪宅成交。消息人士指，買家為本地客，購入作自住，由於洋房已丟空一段時間，買家需全屋裝修，所以銀主願讓步提供較大減價空間。

翻查資料，許智明早年購入本港多個豪宅物業，包括上述Whitesands 23號屋及九龍站凱旋門「頂層天際屋」等一籃子單位連車位，惟近年資金鏈斷裂，一併淪為銀主貨，當中包括凱旋門朝日閣頂層全層A室、B室及C室，以及79樓C室及D室，實用面積合共達8253方呎，銀主於去年底以4.05億元沽出。

據代理統計資料，今年上半年，全港銀主盤存量一直維持在每月400個以上的偏高水平，銀行為清庫存，遂把部分物業加速減價求售。

第一城賣400萬 三個月賺9%

另一邊廂，細價樓身價逐漸回穩，造就早前「撈底」的炒家獲利機會，本月首3天已錄6宗買賣的沙田第一城，有收租客長線投資變短炒。中原地產副區域營業董事吳焯誠表示，沙田第一城

近年豪宅銀主盤大幅貶值成交個案

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	買入價 (元)	買入年份	貶值幅度
大嶼山Whitesands單號屋	2417	1650萬	5061萬	2017	▼67.4%
九肚山富豪·山峯2座地下特色戶	2044	3000萬	6428.38萬	2019	▼53.3%
中半山君珀頂層複式戶	2392	7225萬	1.51億	2012	▼52.2%
何文田皓畋7座極高層A室	1477	4630萬	8800萬	2018	▼47.4%
將軍澳Monterey雙號屋	2041	4722萬	6907.2萬	2019	▼31.6%



▲大嶼山嶼南道Whitesands共有28幢洋房，10年前一手呎價最高見2.5萬元。

45座中層B室兩房單位，實用面積284方呎，原業主於2025年4月初以366萬元購入，打算裝修後用作收租，日前同時將單位以410萬元放賣，火速獲收租客議價至400萬元購入，實用呎價14085元，投資者持貨約3個月賬面獲利34萬元或9.3%。

元朗市中心租賃旺 上月248宗破紀錄

【大公報訊】專才及留學生積極物色租盤，本港住宅租賃愈趨熾熱，元朗市中心6月共錄248宗租賃成交，創區內紀錄新高，其中入伙盤柏瓏佔64宗最多。

柏瓏佔64宗最多 一房租1.5萬

中原地產副區域營業經理王勤學表示，元朗市中心上月錄約248宗租賃成交創新高，當中柏瓏佔64宗，平均實用呎租約40元。該屋苑6座中層B8室一房戶，實用面積355方呎，享山景，月租叫價1.6萬元，獲大學教職員以1.5萬元承租，實用呎租42.3元。據悉，業主於2022年以711.74萬元一手購入，租金回報約2.5厘。

中原地產副區域營業董事余俊文表示，荃灣區6月租務突破200宗，為去年8月後的高位，在盤源短缺下，租金再現高位。麗城花園2期6座高層G室細三房戶，實用面積572方呎，放盤僅一星期，零議價以1.8萬元租出，實用呎租31.5元，比同類單位近期月租1.7萬元高約6%，屬同類戶型近期高水平。若以業主2021年買入價690萬元計算，租金回報3.1厘。

中原地產副區域營業董事吳焯誠表示，沙田第一城42座中層G室，實用面積304方呎，兩房間隔，以1.45萬元租出，實用呎租47.7元。據了解，租客為兩名內地生，新學年將於香港浸會大學升學，先付一年租金形式租入單位，方便上學。業主於2025年以約410萬元購入，享約4.2厘租金回報。



▲柏瓏上月錄64宗租賃，平均實用呎租約40元。

責任編輯：陳少文

NOVO LAND收7972票 超額近49倍

【大公報訊】上半年賣樓雙冠王的新鴻基地產(00016)，為下半年新盤響頭炮，旗下屯門NOVO LAND 3A期昨日截票，共收7972票，超額認購48.8倍。同系西半山巴丙頓山兩日連沽7伙，有單位較4年前同類跌價37%。

NOVO LAND 3A期周六首輪推出165伙，包括160伙價單及5伙招標。價單部分包括10伙開放式、19伙一房戶、96伙兩房戶及35伙三房戶，實用面積259至686方呎，折實299.88萬至775.62

萬元，折實呎價10461至12980元，折實平均呎價11450元。

巴丙頓山連沽7伙 最多跌價37%

此外，已入伙7年的巴丙頓山破3年悶局，過去兩日連沽7伙，套現逾9400萬元。一手成交紀錄冊顯示，該7伙分別為2至6樓C室，以及6樓、10及18樓D室，實用面積493至614方呎，成交價1203.2萬至1438萬元，呎價21500至24406元，

價錢較早年售出的單位有大折讓，其中18樓D室以1203.2萬元售出，實用面積493方呎，呎價24406元。比對2021年7月以1919.9萬元售的16樓D室，跌價高達37%，若扣除樓層因素亦相差35%。

另外，建源地產旗下赤柱ONE STANLEY招標售出6座3樓A天際特色戶，實用面積1214方呎，三房一套連儲物套、私人升降機大堂及天台間隔，內置樓梯直達1167方呎天台，連車位成交價逾4380萬元，呎價36083元。

熱烈祝賀

佛山鄉賢及本會首長榮獲2025年特區政府頒授殊榮

大紫荊勳章 永遠榮譽會長

金紫荊星章 傑出鄉賢

銀紫荊星章 創會主席、永遠榮譽會長
傑出鄉賢

銅紫荊星章 永遠榮譽會長
永遠榮譽會長
常務會董

榮譽勳章 永遠名譽會長
傑出鄉賢
傑出鄉賢

行政長官社區服務獎狀 知名鄉賢
知名鄉賢

梁智仁 教授 大紫荊勳賢 GBS, JP

謝小華 女士 GBS, JP

鄧佑財 先生 SBS, JP

周潔冰 博士 SBS, MH

鄭泳舜 議員 BBS, MH, JP

陳紹雄 議員 BBS, JP

鄧明慧 女士 BBS

招應璋 先生 MH

林凱章 先生 MH, JP

岑浩璋 教授 MH

吳翠霞 女士

梁家駒 醫生



香港佛山社團總會

主席：蘇長榮 會長：鄭志剛

暨會董會全體同仁 致意