

劈價見血 玖瓏山蝕讓 60 萬離場

外圍因素「發酵」惹憂慮 業主平手都走貨

香港文匯報訊（記者 黎梓田）外圍利淡因素繼續「發酵」，二手市場始現悲觀情緒，業主陸續減價求售，並有個別業主要「蝕住去貨」，沙田九肚玖瓏山一個3房戶業主要累積劈價520萬元才獲地產代理老闆以1,300萬元購入作收租用，呎價12,888元，原業主賬面微蝕6萬，扣除稅項及佣金支出後，實蝕逾60萬元，成區內九肚首宗蝕讓個案；荃灣萬景峯同樣有3房單位業主劈價「3球」走貨，扣除稅項及代理佣金後料接近平手離場。



■沙田九肚玖瓏山錄得月瓏閣1座低層單位，實用面積1,009方呎，屬3房間隔，單位去年12月放盤時開價1,820萬元，最終減至1,300萬元賣出，呎價12,888元，累減520萬元。資料圖片

樓市回軟，有地產代理老闆趁低價入市。市場消息透露，沙田九肚玖瓏山錄得月瓏閣1座低層C室成交，實用面積1,009方呎，屬於3房間隔，單位去年12月已放盤，開價1,820萬元，今年5月已降價至1,650萬元，上月再連減兩口價至1,450萬元仍無人問津，直至昨天再減至1,300萬元終賣出單位，呎價12,888元，累減520萬元（減幅28.6%）。原業主於2015年1月向嘉里以1,305.98萬元一手買入，以約1,300萬元轉手，持貨3年轉手，賬面蝕6萬元，扣除印花稅及代理佣金等雜項支出後，料蝕約68萬元，成為區內九肚豪宅首宗蝕讓個案。

萬景峯高層1,350萬沽 低估值19%

中原地產陳文杰表示，荃灣萬景峯3座高層C室，實用面積822方呎，採3房套房加儲物室及工人房間隔，本月初以1,650萬元放售，銀行估值約

1,670萬元，屬貼市價放盤。

業主之前一直企硬不減，近日突然態度軟化，決定減價300萬元，立即吸引兩名客人搶購，最終以1,350萬元沽出，實用呎價16,423元，造價較銀行估值低19%。

陳文杰指，原業主於2015年7月以1,270萬元買入單位，持貨3年遇到樓市轉淡，決定止賺離場，賬面獲利約80萬元或6.3%。計算稅項及佣金開支後，開支涉及至少73.8萬元，實際僅微賺數萬元，幾乎平手離場。

泓景臺錄呎價萬六沽 遜舊年
中原地產歐陽振邦表示，長沙灣泓景臺新近成交單位為6座高層F室，實用面積737方呎，採3房套間隔。原業主4月尾放盤，叫價1,700萬元，業主看淡後市，逐步調整叫價，10月中時大幅減價至1,180萬元，即獲接近100組客人睇樓，最終以1,180萬元將單位易手，實用呎價16,011元。對上同類單位泓景臺6座低層C室於2017年11月以1,238萬元成交，是次成交價低於1年前。

據悉，匯豐銀行對此單位估值達1,539萬元，是次成交亦比估值低359

屋苑	原開價(萬元)	成交價(萬元)	減價(萬元)	幅度(%)
玖瓏山1座低層C室	1,820	1,300	520	28.6
萬景峯3座高層C室	1,650	1,350	300	18.2
泓景臺6座高層F室	1,700	1,180	520	30.6
嘉亨灣1座低層G室	1,200	1,035	165	13.8
香港仔中心I座低層3室	660	592.9	67.1	10.2

資料來源：各大地產代理 製表：記者 黎梓田

萬元或23.3%。而買家屬於同區客，對單位一睇即中，馬上入市。原業主於2003年以269萬元買入單位，持貨15年，轉售後賬面獲利911萬元。

樓市氣氛轉差，少數業主願意大幅度減價配合成交。中原地產陳凱超表示，新近錄得西灣河嘉亨灣1座低層G室減價易手，實用面積499方呎，屬2房間隔。原業主9月時放盤，叫價1,200萬元，有見市況波動，最終劈價165萬元以1,035萬元將單位易手，實用呎價20,741元。

香港仔中心低層592萬賣 減幅10%

港置劉福生表示，香港仔中心近期錄得投資者趁低位入市，成交單位為港榮閣(1座)低層3室，採2房間隔，向東南望內園景，實用面積約448方呎，原業主開價660萬元，近日見市況回軟，擴闊議價空間，即獲區內投資者客洽詢，議價後以約592.9萬元成交，減幅約10%，實用呎價約13,234元。據了解，買家心儀單位價格相宜，故決定入市作長線收租。

元朗朗城滙周五發售 504伙

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）樓市前景未明，新盤門快開盤吸客。繼莊士中國旗下屯門荃海前晚落實本周四開售首輪175伙後，華懋旗下元朗朗屏站南朗城滙昨亦上載銷售安排，本周五發售首輪全部已開價的504伙，即佔全盤總數720伙的70%。

根據朗城滙的銷售安排，A組大手客揀樓時段分為3組，A1、A2組買家須購買2至3個單位，分別在於A1組買家必須購買2伙三房戶，A2組買家須購買1伙三房戶，A3組可購買2個單位，但須購買1伙三房戶；B組為一般散客。

星漣海增「先住後付」計劃

另一邊廂，長實旗下馬鞍山星漣海已於本月12日獲發滿意紙，會陸續向買家發出收樓通知書。長實高級營業經理楊桂玲昨表示，星漣海於本周五以原價推售6伙，包括2A座5樓全層、3樓A室及B室，四房一套至四房雙套間隔，價單定價2,261萬至3,848萬元，以120天付款可享22%折扣計，折實價由1,763.7萬至3,002.1萬

元，折實呎價15,283至18,085元，價單市值約1.97億元，折實價計市值約1.54億元。

因應樓盤已入伙，又主攻換樓客，長實亦為星漣海四房雙套買家新增「先住後付」付款計劃，名為「485PLUS」，最高折扣率18%。買家在120天內支付樓價兩成，即可獲暫住許可證，一年內分4次支付4%暫住費，待買家完成交易後可獲全數退款，另外八成需要在485天內付清。另外亦提供「延遲繳付成交金額餘款」優惠，成交期最長850天，惟第二年的暫住費不獲退回。她表示，該盤累售405伙，套現75億元。

九肚漣豐首推6伙招標

永泰發展執行董事兼銷售及市務總監鍾志霖表示，沙田九肚漣豐昨首推5間洋房及1間複式戶招標，本周五截標。他指，漣豐已屆現樓，上周末邀請約逾百組客戶參觀示範單位，由於市場上超級豪宅項量少，故累積了一定需求，定價會參考南區、

山頂區等近期成交，預料下半年豪宅市道平穩。至於同系屯門青山公路大輦段住宅項目The Carmel未獲批預售樓花同意書，他稱，仍計劃今年內推盤。

漣豐設有90個分層單位、68幢洋房，總共158個單位；其中洋房為3房及4房設計，實用面積由1,635至5,129方呎；分層戶涵蓋1房至4房戶，實用面積由544至2,306方呎。

豪宅5.6億掃深水灣徑8號2伙

新盤成交方面。南豐及豐資源合作發展的港島南區深水灣徑8號昨獲同一組客以不同名義購入第1座10樓B室（實用面積3,641方呎），及第2座10



■長實高級營業經理楊桂玲(右)表示，星漣海於本周五以原價推售6伙。記者 梁悅琴 攝

樓C室（實用面積4,214方呎），成交價分別2.5億及3.1億元，呎價分別達6.85萬元及7.4萬元，後者料為南區分層住宅呎價新高指標。

中信泰富何文田KADOORIA昨透過招標售出一伙特色戶，為嘉道理道123號地下單位，實用1,961方呎另連767方呎花園，成交價達9,880萬元，呎價50,382元。

首八月私樓動工九千二伙 四年最少

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府上年度過度依賴私人項目補地價來補充土地供應，多達1.7萬伙，佔年度供應66.6%，導致今年動工量未如預期。再加上政府推出一手空置稅，而私人項目未受賣地條款控制，無法控制發展商起樓時間，而市況又急劇變化，導致不少發展商旗下項目動工速度有所放慢，屋宇署資料顯示，今年首八個月累計動工量9,206伙，較去年同期的15,090伙減少近39%，動工量為四年來同期最少。

發展商拖延 8月僅1私樓動工

利嘉閣地產研究部主管陳海潮表示，政府推出一手空置稅，加上整體市況逆轉，發展商擬在重新部署規劃下而拖慢動工進度。根據屋宇署最新數據，8月份全港只有1個私人住宅項目動工，涉及單位401伙，為何文田的常盛街項目，較7月份的992伙大減約六成(59.6%)。

陳海潮指，雖然今年餘下時間尚有不少大型項目均已獲屋宇署批准動工並可隨時施工，不過受制空置稅、政府房策傾向提供更多中小型資助房屋及整體市況逆轉等，均有機會令發展商審視現有項目規劃而減慢動工申請進度；依此推算，預料今年餘下4個月私宅動工量傾向保守，原先預計接近2萬伙的數量恐不易達標，最新估計或只達1.6至1.8萬伙水平。

竣工私樓數量連續5月逾千伙

落成量方面，8月份共有7個私人住宅項目，合共2,414個單位落成，雖較7月份的2,932伙回落18%，但已連續5個月站在千伙之上；至於今年首8個月則有11,582伙私宅落成，暫時佔差估署全年預測的18,130伙約63.9%。陳海潮預計，全年最終可望達1.8萬伙水平。

柴灣道前中巴車廠獲批建商住廈

另外，屋宇署8月共批出23份建築圖則，當中柴灣柴灣道391號聯同鄰近的政府用地(前中巴車廠)，獲批興建兩幢36層及38層高商住大廈，住宅部分佔約436,886方呎，非住宅部分佔約1,999方呎。另外，山頂區施道29號獲批1幢5層高的分層大廈，住宅部分佔約12,312方呎，非住宅佔約2,669方呎。

灣仔皇后大道東371號錫克教廟，獲批建1座4層高廟宇，涉及樓面約8.27萬方呎。資料顯示，灣仔錫克教廟建於1901年，物業樓高兩層，頂部呈拱形，後來於1938年加建一座兩層高的建築物，寺廟曾在二次大戰時兩次遭炮火破壞，目前已被列為二級歷史建築。

油塘灣項目 恒地組財團籌460億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）籌備多年的油塘灣住宅項目料快將開展，據彭博報道，由恒基地產等地產商組成的財團，正為油塘灣住宅項目1及2期向銀行尋求460億元融資，方式包括債券及貸款。

該財團包括新鴻基地產、新世界發展、恒隆地產、會德豐地產以及中建企業等，預計將在明年6月前獲得資金。

總樓面408萬方呎 近半個太古城

業內人士指出，該項目若得以開發，將成為香港二十一年以來最大型的混合用途項目。據屋宇署去年9月批出的圖則，該項目合共有30幢物業，合共提供約6,200個單位，規模等於半個太古城，總樓面面積約達408.8萬平方呎。

兩期建30幢住宅提供約6200伙

位於果菜嶺道、基法小學對面的北面地盤，獲劃為油塘灣項目的第1期發展，將會興建12幢20層至32層高的住宅大樓（另設1至2層地庫），提供住宅樓面約193.4萬平方呎，料提供約2,800伙。位於高輝道及果菜嶺道交界的西面、南面地盤，則屬第2期發展，則會建18幢18至30層高的住宅及商住大樓，涉及202.7萬平方呎住宅樓面及12.4萬平方呎的商業及休憩設施等，料提供3,400伙。

至於油塘灣範圍內數個由保利達、香港經貿商會會長李秀恒等分別持有地段，則會劃為第3至6期發展，預計會作為住宅及酒店等發展。

何文田站2期收8份標書

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）山頂地王流標後，屯門蛟型住宅地上周截標又反應冷清，但昨日港鐵何文田站2期截標，反應卻勝預期。港鐵公佈，項目共收到8份標書，幾間大孖沙包括長實、新地、恒地、新世界等都有入標。資料顯示，地盤發展具規模，總樓面約63.94萬方呎，提供900伙至1,000伙，項目補地價金額超過74.86億元，折算每方呎達11,709元。

港鐵何文田站2期昨日，港鐵公佈最後收到8份標書。記者現場所見，包括長實、新地、恒地、華懋、高銀集團、嘉里建設等都有入標，其中新

地、恒地、嘉里都表明獨資。而由於項目投資額龐大，昨日亦有發展商表明合資競逐，包括由新世界與會德豐合組的財團、以及由信置與中海外合組財團。

大孖沙捧場 出價或保守

翻查資料，最近兩次港鐵項目招標，包括黃竹坑站3期、油塘通風大樓，都只收到5份至6份標書，而2016年底截標的何文田站1期，亦同樣只收到6份標書，所以今次何文田站2期反應已較預期理想。而項目之前接獲31份意向書，最終有參與入標的發展商亦有10間(包括獨資及合

資)，佔獲邀發展商數量約三分之一。

值得一提的是，幾間於何文田一帶發展項目的地產商，今次都有落場，好像新地、高銀集團、嘉里等，其中高銀2016年底已中標何文田站1期項目。

地價11709元 鐵路項目新高

項目總樓面約63.94萬方呎，提供900伙至1,000伙，預期落成年份為2024年。消息透露，項目補地價金額超過74.86億元，折算每方呎達11,709元，除較2016年底批出的何文田站第一期每呎8,459元高出38.4%外，亦打破2017年底黃竹坑站第二期

錄得的10,576元舊紀錄，創鐵路項目新高。

另外，據悉是次分紅比例固定為25%，與最近兩次港鐵項目招標相若，但相較2016年何文田站1期時的35%則為低。中原測量師行執行董事張競達表示，何文田站二期項目位處傳統豪宅地段，屬地鐵上蓋物業，坐擁鐵路概念，潛力優厚，加上景觀開揚，預計部分單位可享海景，具備豪宅發展條件，地皮現接獲8份標書，反應可算合乎市場預期。

然而，樓市近日充斥負面消息，山頂文輝道豪宅地亦意外流標，預計發展商是次出價亦傾向保守，估計該地每呎樓面地價僅值2萬元，地價約127.9億元。



■（左圖）港鐵何文田站2期截標，反應勝預期。（右左圖）嘉里建設代表。（右右圖）高銀集團代表。記者 彭子文 攝