

暴徒一嚇 「屯元天」二手冰封

代理：二手睇樓取消 嘉湖放盤叫價減2%

香港文匯報訊（記者 黎梓田）香港社會衝突事件持續升溫，元朗西鐵站更爆發暴力事件，事後該區以至周邊居民出入格外小心，商戶零售也一片死寂。公眾恐慌下，影響屯門、元朗及天水圍的地產代理生意，主要屋苑近兩天錄得接近「零成交、零睇樓」。祥益地產稱，周末睇樓活動全部取消，天水圍嘉湖山莊有10多個盤叫價減低1%至2%。另有代理認為，事件對成交和睇樓有短暫影響，但樓價升跌仍需觀察大圍經濟情況。

中原地产王勤學透露，自周日暴力事件後，元朗多個主要屋苑至今均接近零成交，周日至周一的準買家亦因治安問題而未有前來睇樓，雖然昨天市面回復正常，分行照常營業，但大半天仍「拍烏蠅」。至於屯門區，美聯物業梁浩文指，屯門市中心一帶屋苑由周末事件至今仍然是「零成交、零睇樓」，惟業主暫時未有減價意願。

代理分行大半天「拍烏蠅」

祥益地產謝利官表示，受社會事件及治安問題影響，所有原有的周末睇樓活動取消，現時嘉湖山莊有十多個買賣盤已減價1%至2%，佔放盤量約一成，相信與近日政治氣氛轉差有關，亦有業主反映，因發現時樓價「到頂」水位不高，因此調整叫價吸引買家，例如麗湖居有547方呎低層D室單位，原叫價600萬元，現調整至590萬元放售，減幅約1.7%。

中原地产伍耀祖表示，周日社會事件後，天水圍二手市場有部分買家延期睇樓，成交亦因此短暫受壓，惟對長期影響不大，未來樓市表現需視乎外圍經濟情況。嘉湖山莊本月至今錄得29宗成交，相信全月可超越上月32宗的紀錄。

回復平靜後，區內二手市場交投漸漸浮現。市場消息指，嘉湖山莊7期32座高層A室，面積635方呎，屬於3房連套房間隔，剛以670萬元易

手，呎價10,551元，屬市價。

屯門豐景園2房減價止賺

另一邊廂，屯門南有業主因見社會恐慌蔓延，故減價沽貨止賺。祥益地產林英傑表示，豐景園錄得1座中層8室減價成交，面積309方呎，屬2房戶型，原業主開價460萬元放售，惟周日上環爆發大型衝突，恐市況氣氛再次轉差，遂減價15萬元或逾3%，以445萬元將單位沽出，實用呎價14,401元。

林氏指出，原業主於2010年以118.8萬元購入，持貨9年，現轉手賬面賺約326.2萬，物業期內升值2.7倍。

元朗譽88低市價成交

利嘉閣地產陳奕熙透露，元朗譽88錄得2座低層F室於周末前以低市價成交，單位面積約463方呎，原則為兩房間隔，後改為1房間隔，外望可享開揚景觀。單位最後以600萬元獲買家承接，折合呎價約12,959元，較市價低5%。

據悉，原業主於在2013年5月，以約428萬元買入單位，持貨約6年，現轉手賬面獲利約172萬元，賺價約40%。陳奕熙補充，原業主放盤至今5個月才獲買家承接。譽88本月至今錄得2宗二手成交個案，目前屋苑有15個單位放售，最低入場價由660萬元起。



■有代理透露，有周日至周一的準買家因治安問題而未有前來元朗睇樓，雖然昨天市面回復正常，分行半天仍「拍烏蠅」。

香港文匯報記者 攝

■現時嘉湖山莊有十多個買賣盤已減價1%至2%，佔放盤量約一成。

資料圖片

一手分歧

Napoli照加推 OMA有撻訂

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）元朗暴力事件過後，無阻發展商推盤。新地旗下元朗錦田北PARK YOHO Napoli近日加推新價單，涉及72個單位，計算最高16%折扣後，折實平均呎價15,484元。惟與此同時，永泰地產旗下屯門的OMA OMA有單位撻訂，為一伙面積446方呎單位，原本以568.7萬元沽出，惟簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，屬項目首宗個案。

資料顯示，PARK YOHO Napoli新推的72伙單位，面積550方呎至1,203方呎，折實呎價介乎約14,828元至17,631元。入場單位為第26座2樓B室，面積594方呎，折實價883.2萬元，呎價14,868元。

南津·迎岸加推20伙

另外，恒地旗下香港仔南津·迎岸亦加推全新價單共20伙，面積164方呎至255方呎，間隔開放式至一房，買家可享最高5%折扣，折實價455.6萬元至695.9萬元，平均呎價27,112元。當中，29樓C室，面積195方呎，連179方呎天台，折實價695.9萬元，呎價35,686元，將挑戰項目新高紀錄。該批單位將於周六發售。

天鑽新錄兩房撻訂

同一時間，永泰地產旗下屯門的OMA OMA錄得撻訂，涉及單位為1A座8樓C室，面積446方呎，發展商原於本月13日以568.7萬元沽出，

呎價12,751元，惟簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，屬項目首宗個案，估計被發展商撻訂約28萬元。中海外大埔天鑽亦錄1宗撻訂，屬面積524方呎兩房單位，原以761.7萬元售出，料遭撻訂約38萬元。

晟林周五發售30伙

而內房福晟何文田喇沙利道的晟林昨日上載銷售安排，將於周五早上發售已開價的30伙，折實均價3.1萬元。

藍灣半島呎價再破頂

另一方面，小西灣藍灣半島有3房戶以1,218萬沽出，單位面積595方呎，呎價2.04萬元，為屋苑於本月內再度破頂，較本月初舊紀錄每呎20,323元再推高0.7%。Q房網聯席營業董事招潔冰表示，單位在3座高層A室，買家為外區客，呎價創屋苑分層單位新高。原業主早於2002年9月以347萬元購入，持貨17年，賬面獲利871萬元，物業期內升值2.5倍。

而由已故知名會計師陳普芬持有的渣甸山睦誠道12號大屋，面積3,055方呎，去年以3億元放售，消息指新近以2.2億元售出，減價近27%，平均呎價約7.2萬元。

資料顯示，陳普芬早於1972年以46.5萬元購入有關物業，持貨47年後，物業升值逾2億元或472倍。



■PARK YOHO Napoli新推的72伙單位，折實呎價介乎約14,828元至17,631元。

九龍兩三房貨尾 半年大減千伙



■九龍現時兩房及三房貨尾不足900伙。

島上半年減少100伙，有160伙。新界東上半年新增437伙，現時有2,501伙。

全港細單位貨尾悉跌

開放式及一房新盤貨尾，上半年全港四區均錄得跌幅。九龍區貨尾跌幅為四區最大，上半年減少488伙，有426伙。港島區上半年減少241伙，有707伙。新界東及新界西分別減少355伙及359伙，現時分別有182伙及684伙。

至於四房或以上貨尾，九龍上半年減少129伙，有328伙。新界西上半年減少72伙，有270伙。港島減少26伙，有178伙。新界東新增40伙，有391伙。

以上半年統計，開放式及一房新盤貨尾累積1,999伙，兩房及三房新盤貨尾單位累積有5,300伙，四房或以上貨尾累積有1,167伙，分別減少1,443伙、1,177伙及187伙。

啟德4C1地次標價僅差3%



■會德豐副主席梁志堅曾指集團出價只是「輸個馬鼻」，從公開的標價來看，所言非虛。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）啟德第4C區1號上月底開標，由中資背景的華潤置地與保利置業「爆冷」投得發展，地皮成交價129.16億元，每呎樓面地價18,080元。當時會德豐副主席梁志堅曾指集團與中國海外一同投標，出價只是「輸個馬鼻」。地政總署昨日公佈，原來第二標出價約125億元，較第一標每標價只差3.2%，未知

是否正正為會德豐的出價。

最低99.8億 最高129.1億

啟德第4C區1號地皮一共收到6份標書，獨資財團包括長實、新地及嘉里，合組財團則包括華潤、保利、會德豐、中國海外、嘉華、華信置業。

據地政總署資料，除中標價129.16億元外，其餘5份標書出價由99.88億

元至125.015億元，每呎樓面地價介乎13,981元至17,500元不等。出價最低的發展商，較中標價低22.67%。

二手公屋買賣月跌逾4成

另一方面，香港置業行政總裁李志成表示，據土地註冊處資料顯示，本月至今（截至22日）錄32宗二手公屋註冊（包括已補地價的自由市場及未補地價的第二市場），較6月同期的56宗減少42.9%；涉及註冊額約0.92億元，較6月同期約1.60億元減少42.5%。

按金額劃分，價值400萬元以上二手公屋錄2宗註冊，較6月同期的7宗減少71.4%；價值300萬元或以下二手公屋錄20宗註冊，較6月同期的33宗減少39.4%；價值300萬元以上至400萬元二手公屋錄10宗註冊，較6月同期的16宗減少37.5%。

至於本月至今公屋屋邨註冊量排名方面，青衣長安邨、沙田博康邨、大埔太和邨及黃大仙竹園北邨各錄得3宗註冊，暫並列榜首。

土瓜灣工廈申重建涉80伙

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓齡63年、10層高的土瓜灣土鄉道33號新大廈為一棟附屬寫字樓的工廈，位於「住宅(戊類)」地帶，申請人最新申請擬重建為一棟24層商住大廈（包括1層會所及2層商店），地積比率約9倍，可建樓面共37,782方呎。當中，住用樓面31,485方呎，提供80伙，平均面積394方呎。至於非住宅樓面則6,297方呎。

鼎新大廈申變商住用途

申請文件顯示，項目地下3層分別為商店及會所，其上20層為住宅。申請人指，有見本地對於住宅需求日增，建議把申請範圍修訂作

住宅用途來應付社區對於住宅的大量需求。

德利大廈重建申寬地積比

另外，新活化工廈政策下，再有工廈申請放寬可建樓面兩成。星星地產的大角咀通州街107至111號德利大廈，樓齡約32年，發展商近日申請重建，以作准許的非污染工業用途（不包括涉及使用/貯存危險品的工業經營）。

項目佔地約4,160方呎，現劃為「其他指定用途」註明「商貿」用途，發展商申請重建成1幢26層高工廈（另有1層地庫），並放寬地積比率兩成，由原來的12倍增加至14.4倍，可建樓面約59,908方呎。

康宏廣場相連單位放售

香港文匯報訊 受惠廣深港高鐵通車，加上沙中線即將落成，美聯甘廣然表示，近日獲業主委託放售尖沙咀科學館道1號康宏廣場15樓14及15室，物業面積約4,284方呎，意向價約7,711萬元，平均呎價約

18,000元。甘氏表示，雖然經濟環境未見明朗，但市場對商廈需求仍殷切，從上月尖沙咀康宏廣場15樓14及15室，物業面積約4,284方呎，意向價約7,711萬元，平均呎價約