

資金逃亡 筲箕灣地舖蝕近半售

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 修例風波引發的連串示威令社會癱瘓,多個經濟活動受到直接衝擊,有業主更因此感到灰心而蝕讓沽舖套現。有業界人士透露,筲箕灣近期連錄蝕讓,其中工廠街莊士軒地下單號舖前日以730萬元沽出,持貨7年勁蝕「6球」(即600萬元),成香港蝕得最多的街市舖位成交。另有消息指,九龍站君臨天下有買家上月以2,500萬元購入2房戶,惟近日因借按揭問題而擱訂,料最多損失125萬元訂金。

盛 滙商舖基金行政總裁李根興透露,位於筲箕灣的工廠街30號莊士軒地下5號舖,建築面積435方呎,前日以730萬元賣出,每月租金2.6萬元,回報4.3厘。而原業主2012年以1,330萬元買入,持貨7年大蝕45%或600萬元,料成香港史上蝕得最甘的街市舖。

近期亦同錄蝕讓,為同一大廈旁邊的3號舖(花店)於今年10月21日以510萬元賣出,據悉原業主2013年以930萬元買入,蝕420萬元或約45%。該舖建築面積245方呎,月租1.5萬,回報3.5厘。

現租客生意差求減租

李根興指,該舖在排檔後面,旁邊的金華街市人流好,但這一段人流較少,如果這間舖放了入金華街,市值高一倍。該舖靠近新樓盤形勢,自形蒼入

伙後反而人少了。他說:「以前舊樓仲多人買,因為新住宅客六成都是內地人,好多吉單位及他們好少買。」租客現在生意非常差,也正要求業主減租。

李根興又指,今時今日,民生街市一般生意影響較小,這間舖大蝕讓可說是市場上罕見,連旁邊的同一棟大廈兩間街市舖連錄蝕讓就更加罕見。李根興稱:「原業主對香港非常灰心,總之想套現走人。」

君臨天下擱訂損125萬

住宅市場也出現擱訂、減價情況。市場消息指,九龍站君臨天下2座高層E室,實用面積818方呎,上月以2,500萬元售出,據悉因買家在借按揭方面出現困難,故最終要擱訂離場,以訂金佔樓價3至5%估算,損失訂金最多約125萬元,現時業主重新以2,700萬元放售。



■筲箕灣近期連錄蝕讓個案,紅圈中為筲箕灣工廠街30號莊士軒地下5號舖。

香港置業胡耀才表示,西九龍四小龍之一的昇悅居,2座低層E室屬2房間隔,實用面積約489方呎,近日以848萬元放盤約1星期後獲外區客接洽,最後減價88萬元或10.4%,以約760萬元成交,實用呎價約15,542元,成交價較市價低約7%。

利嘉閣地產黃民傑透露,新蒲崗譽港灣8座中層C室,單位實用面積約588方呎,2房間隔,單位放盤約三個月,業主原開價1,050萬元,最後減價85萬元或約8%,以965萬元連租約沽出,折合呎價約16,412元。

長沙灣喜雅首現蝕讓

此外,房協「港人港樓」屋苑「喜雅」首現蝕讓成交。中原雷澤麟表示,長沙灣喜雅第2座高層D室特色戶,實用面積1,065方呎,三房套房間隔,業主原叫價1,750萬元,經議價後減價127萬元或7.3%,以1,623萬元成交,呎價15,239元,買家屬首置客。

原業主於2015年7月招標形式以1,550萬元買入,持貨4年易手,眼面獲利僅約73萬元或5%,惟扣除印花稅、代理佣金及各項雜費約74萬元,實際蝕1萬元。

山水盈截收280票 今早如期開售

香港文匯報訊(記者 梁悅琴) 面對本港暴力衝突升級,路勁地產旗下主打三房戶的元朗頭山水盈昨日下午1時截票,消息指,累收約280票,以首批公開發售67伙計,超額約3.2倍。發展商指,該盤如期於今早10時發售首批67伙,同日另推出15伙招標發售。

新世界旗下元朗珠璣於下周一發售37伙,準買家須於開售當日上午11時至11時半期間到荃灣愉景新城售樓處登記報到。

駿嶺晉最大洋房 1.07萬呎

建滔發展旗下沙田九肚麗坪路38號駿嶺晉昨上載售樓書,項目由2座13層住宅及56幢洋房組成,共提供104伙單位,預計關鍵日期為明年3月31日。其中2座低密度分層住宅,佔48伙,實用面積由1,588至2,984平方呎,最大面積為第2座15樓C室頂層戶,面積2,984平方呎,更附連2,297平方呎天台。

至於56幢洋房的實用面積由2,710至10,727方呎,當中兩幢面積逾1萬方呎,其中62號屋為全區最大的洋房,實用面積10,727平方呎,附有5,037方呎花園、2,991方呎天台,包括11間套房及1間書房;另50號屋面積亦達10,706方呎,另有3,879方呎花園、2,971平方呎天台。

美聯物業住宅部行政總裁布少明指出,本地政治問題未有解決跡象,近期樓市交投漸見放緩,加上部分減價或優質的二手筍盤已被搶購一空,有待累積盤源,預期11月下旬的樓市交投將會放緩,估計發展商對新盤定價仍會克制,惟推盤步伐將放緩,料11月新盤銷售約1,500伙,但仍創出自今年六月後的5個月的新高。

11月二手交投錄約3,200宗,較10月預計的約3,500宗輕微下跌近9%,但仍創出自今年六月後的高。

六成成人使用高成數按揭

另外,根據經絡按揭轉介研究部資料顯示,自施政報告推出為首置人士放寬按揭成數措施後,即10月16日至11月14日,透過經絡按揭轉介申請按揭的個案當中,使用高成數按揭(按揭成數為六成以上)的申請佔整體申請達50.2%,不但超過一半,而且較上月同期錄得的32%,按月漲升近20%。當中使用高成數按揭購入二手物業佔整體申請約為76%,購買一手物業並使用銀行高成數按揭申請則為24%。

在高成數按揭申請當中再作細分,高達60%申請者選用八成按揭,30.2%申請者選用最高的九成按揭,即兩者合共超過90%,反映置業者對高成數按揭的需求殷切。

啟德跑道區首幅地獲批准建6幢住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 屋宇署於9月份批出29份建築圖則,包括11項住宅及商住發展,當中最大型為啟德第4B區3號住宅項目,由會德豐地產、恒地、新世界發展及帝國集團於去年11月以83.33億元投得,獲批准於1層地庫之上,興建6幢分層住宅,其中5幢樓高27層,餘下1幢樓高6層,總樓面約574,836方呎。

多個近年批出之地盤均獲批則。其中恒地去年以13.682億元投得之市建局長沙灣青山道/元州街重建項目,獲批准

在4層平台及1層地庫之上,興建1幢29層高層住宅,住宅樓面約133,380方呎及26,636方呎。同系紅磡黃埔街大型重建發展,範圍內再有地盤獲批圖則,位於黃埔街22至24及必嘉街88至90A號,准建1幢25層高層住宅,總樓面約42,073方呎。

恒地主席李兆基捐出予博愛醫院的屯門藍地福亨村路地皮,亦准在1層地庫之上,興建1幢8層高長者安老院舍,涉及住用樓面約30.7萬方呎,非住用約66,413方呎。另外,新地2017年以50.06

億元投得長沙灣興華街西酒店地,獲批准在2層地庫上,興建1幢24層高酒店/商業大廈,樓面約374,264方呎。

友邦保險灣仔司徒拔道1號,批准重建1座18層高(在4層地庫之上)商業項目,涉及25.48萬方呎,司徒拔道1號原為友邦大廈,於1969年落成,曾是友邦保險在香港的總部。另永倫集團或相關人士銅鑼灣景隆街20至28號項目,批准一座26層高(在1層地庫之上)商業項目,涉及約8萬方呎樓面。

豪宅項目方面,會德豐旗下山頂加列

山道63號賽詩閣,批准於1層地面層之上,可重建1幢8層高層住宅項目,可建樓面約42,407方呎。潮汕富商陳經緯及有關人士持有之山頂道86至88號,獲准於1層停車場上,興建2幢3層高洋房,總樓面約9,973方呎。

首季私樓動工量跌一半

屋宇署亦同步公佈9月份私樓動工及落成量數字,動工量錄得901伙,較8月份只得2伙勁升,但以全年計並非高位。而今年首3季一共錄得6,327個單位動工,較去年同期10,306伙大跌約38.6%。

忠誠

拍賣 - 超然佳績
測量 - 專業保證
代理 - 信心之選

鄭永銘 關樂平 Mark Staples 盧漢昌 林澤榮 鄭世傑 周耀輝

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

2581 9366 www.chungsen.com.hk 牌照號碼：C-012527

承業主及銀主命公開拍賣

茲定於2019年11月20日(星期三)
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	旺角亞答街109號前旺南大廈22字樓5、6及7號單位。 物業編號：19112001 聯樓日期：18/11(3-4) 19/11(3-4)	建築合共1618 (未核實)	1550	9833 1884 鄭洽 9092 0099 吳洽 6922 4519 馬洽 9227 6625 謝洽
2	沙田安樂街1-3號濱翠花園第4座22字樓C單位。(主人房全河景) 物業編號：19112015 聯樓日期：18/11(5-6)	實用543	800	6117 1413 黃洽
3	旺角彌敦道163-173號萬新大廈(好旺角購物中心)1字樓53及54號舖位。 物業編號：19112003	實用68 (未核實)	168	6117 1413 黃洽
4	長洲山道路26號地下連花園。(事故單位) 物業編號：19112004 聯樓日期：18/11(2-3)	建築600 (未核實) 連入翠花園	360	9227 6625 謝洽 6117 1413 黃洽
5	灣仔堅拿道西15號永德大廈1字樓B5單位連平台。(銀主命) 物業編號：19112005 聯樓日期：15/11(5-6)	實用357 平台443	500	9227 6625 謝洽 9430 7655 周洽
6	尖沙咀亞士厘道24、26、28、30、32、36及38號天虹大廈地下A2A及A2B單位。(銀主命) 物業編號：19112006 聯樓日期：15/11(3-4) 18/11(1-2) 19/11(2-3)	實用609 (未核實)	4000	9833 1884 鄭洽 9092 0099 吳洽 6922 4519 馬洽
7	紅磡怡和街6號德偉大廈地下24號單位。(租期至15-1-2021租金\$3800) 物業編號：19112007	XXX	160	6922 4519 馬洽 6117 1413 黃洽
8	屯門青洲路18號滿名山滿庭第2座18字樓C單位。 物業編號：19112008	實用607	830	6922 4519 馬洽 6117 1413 黃洽
9	鴨洲洲海怡路19號海怡半島第19座(美康閣)31字樓H單位。(銀主命) 物業編號：19112009 聯樓日期：15/11(5-6) 18/11(2-3) 19/11(5-6)	實用877 建築1078	1400	9374 4386 任洽 6922 4519 馬洽 9227 6625 謝洽 9430 7655 周洽
10	坪洲仔第四街3號2字樓連天台。(坪洲地段391號K K分段) 物業編號：19112010 聯樓日期：16/11(2-3)	實用304 天台304	266	6117 1413 黃洽
11	上環德輔道西103號樂基商業中心8字樓04A單位。 物業編號：19112011	建築480 (未核實)	385	9833 1884 鄭洽
12	葵青青山公路葵涌段313號天龍中心28字樓01號單位。(葵涌開場全景,寫字樓裝修,10分鐘到葵興港鐵站) 物業編號：19112012	建築963 (未核實)	500	9374 4386 任洽
13	紅磡必嘉街66號東海苑5字樓2號單位。(非業權人任可購買) 物業編號：19112013	XXX	170	9374 4386 任洽
14	中環雲咸街20號及都爹利街8-10號香港鑽石會大廈地庫及地下地庫入口。 物業編號：19112014	建築770 (未核實)	900	9833 1884 鄭洽 9374 4386 任洽

忠誠拍賣(同行之冠)

專人處理歷史悠久信心首選
實得點點一個方法
最理想售價/拍賣幫到你

獨立龐大及策略性宣傳,能吸引大量區外及各地區投資客戶
(網羅、電、海、陸、空、車、船及傳單)
每星期6日七份報章半版至全版廣告,全行最多
文匯報/大公報/香港仔/星島/明報/經濟/騰訊
查詢或委託：2581 9366

急聘

物業拍賣營業員(多名)
底薪+津貼+佣金
銀行假期放日
有意請致電:2815 7190洽

承業主及銀主命公開拍賣

茲定於2019年11月27日(星期三)
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	新蒲崗彩虹道226-228號及五芳街31-33號永順工廠大廈3字樓A及B單位。(總租金收入\$93200) 物業編號：19112701	建築10000 (未核實)	4500	9833 1884 鄭洽
2	新蒲崗大有街35號碧翠工業大廈7字樓後座。(總租金收入\$95600) 物業編號：19112702	建築10000 (未核實)	4500	9833 1884 鄭洽
3	長洲大新街28號地下中座。(S.B of Cheung Chau Lot No.372) 物業編號：19112703	建築400 (未核實)	345	9833 1884 鄭洽
4	屯門順峰街4-8號怡怡花園第3座26字樓E單位。(3份之1業權,銀主命,不提供樓契) 物業編號：19112704	實用414 建築537	60	9138 6079 劉洽
5	沙田穗禾路16號碧翠花園地庫34號車位。(一開即售,租期至31-5-2021租金\$1900) 物業編號：19112705	XXX	75	6117 1413 黃洽
6	尖沙咀彌敦道36-44號豐華大廈重慶站購物商場2字樓2-232號舖位。 物業編號：19112706	建築104 (未核實)	158	6117 1413 黃洽 9227 6625 謝洽
7	馬鞍山西沙路533號帝琴灣·凱翠居第11座9字樓A單位及10字樓A單位連低層停車場233號單位。(銀主命) 物業編號：19112707 聯樓日期：21/11(5-6) 22/11(5-6) 23/11(3-4) 26/11(5-6)	實用2220 建築2780	2050	9092 0099 吳洽 6922 4519 馬洽
8	大埔康樂園康樂東路63號。銀主命(S.S.1003 of S.E. of Lot No.1945 in DD7) 物業編號：19112708 聯樓日期：23/11(3-4) 24/11(2-3) 25/11(5-6) 26/11(5-6)	實用2579 建築3500	3700	9092 0099 吳洽 6922 4519 馬洽
9	粉嶺軍地虎地排新界北文康約份83號地段657號。(近和發號手袋廠對面,1分鐘到車路) 物業編號：19112709	地盤面積約7600 (未核實)	600	9374 4386 任洽 9833 1884 鄭洽
10	淺水灣淺水灣道21A號冠園A座2字樓連A2號車位。 物業編號：19112710	實用1878 建築2300	4700	9833 1884 鄭洽 6922 4519 馬洽 9092 0099 吳洽
11	何文田打老道120號高層大廈1字樓D單位連地下17號單位。(銀主命) 物業編號：19112711 聯樓日期：21/11(5-6) 22/11(5-6) 23/11(3-4) 25/11(5-6) 26/11(5-6)	實用996	1180	9374 4386 任洽 9138 6079 劉洽 9430 7655 周洽
12	九龍灣臨興街26號海濱工業中心4字樓19號單位。(租期至30-6-2021租金\$12500) 物業編號：19112712	建築923 (未核實)	430	9833 1884 鄭洽

物業(2)以不交吉出售,物業(7)以連租約出售,其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外) *以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤*

物業(1)、(5)及(12)以認購證出售,物業(5)以認購證出售,物業(4)以不交吉出售,其餘物業以交吉出售。(除拍賣前收回及售出外) *以上所有資料只供參考,並不擔保其正確無誤*

Almas Suites

馬來西亞·新山
現樓即買即住
新加坡一河之隔 無限升值潛力

- 每平方呎僅僅由港幣\$2,020*起
- 一房售價由港幣\$1,050,000*起
- 樓價僅為新加坡的1/5
- 銀行提供按揭計劃(50%)
- 無外國人最低投資門檻
- 十分鐘車程到達教育城·頂尖英美學府,毗鄰國際渡輪碼頭/樂高樂園/港怡醫院

WhatsApp：9753 7231
銷售熱線：林小姐 2853 7126 陳小姐 2853 7151

項目地址：馬來西亞·新山·依斯幹達公主城
PERSIARAN LAKSAMANA, PUTERI HARBOUR, 79250, ISKANDAR PUTERI JOHOR

忠誠集團
CS GROUP

所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險,任何買家於拍賣落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據,在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者,競投者應在競投前對其競投之物業已進行現察並滿意物業之狀況才作出競投,賣方並不保證該物業並無違例之建築,加建或改建。亦不保證物業之興建符合建築條例,買家不得對物業之違例建築,加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。