



▲跑馬地禮頓山於過去5年來首錄二手蝕讓

# 淺水灣捷訂離場 禮頓山見血

樓市兩極化，細價樓瘋狂破頂之際，豪宅卻表現差勁。有準買家因見勢色不對勁，淺水灣道37號錄得捷訂離場，估計為「佔中」後首宗豪宅捷訂個案。跑馬地指標豪宅禮頓山，有單位以4000萬元蝕讓，原業主4年慘蝕超過770萬元，為該屋苑2009年後首宗蝕讓；另何文田半山壹號再錄蝕讓，損手逾520萬元。

## 半山壹號願蝕本捷貨

據土地註冊處資料，跑馬地禮頓山6座低層B室，實用面積1724方呎，建築面積2238方呎，9月中旬以4000萬元易手，折合實呎僅23202元，建呎17873元。據了解，原業主於2010年以約4500萬元買入上址，帳面已蝕500

萬元，若連同釐印費及佣金等開支，料蝕共逾770萬元，成爲禮頓山2009年、即金融海嘯爆發後首宗二手損手個案。

此外，入伙以來連年蝕的何文田半山壹號，再有業主蝕住捷貨。據土地註冊處資料，半山壹號1期半山徑38號高層單位，實用面積1734方呎，建築面積2313方呎，以約3200萬元沽出，折合實呎約18454元，建呎約13835元。據了解，原業主於2008年以3562萬元買入上物業，帳面虧損362萬元，連同釐印費等開支，料共蝕超過520萬元。

## 淺水灣道37號錄捷訂

與此同時，二手豪宅於「佔中」事件發生後，率先出現捷訂個案。市場消息指出，

淺水灣道37號1座高層A室，實用面積848方呎，建築面積1225方呎，9月下旬買家以2430萬元承接，但近日已經捷訂，料買家損失最少10萬元訂金。有代理透露，今年二手豪宅表現疲弱，買家普遍對後市抱觀望態度，再加上佔領事件發生，令豪宅雪上加霜。

此外，逾千萬元的中價樓也略見回軟，由前藝人何婉盈持有的北角丹拿花園，新近以低市價3%沽出。

名采策略營業董事姚雲龍說，北角丹拿花園3座中層C室，實用840方呎，建築1016方呎，採3房間隔，以1025萬元沽出，實呎1220元，建呎10089元，比市價平3%。據了解，原業主爲前藝人何婉盈，她於2011年12月以812.8萬元市價購入，帳面賺212.2萬元。

# 大圍站「閃標」新世界奪得 取住宅棄商場 樓面呎價不足千四元

在政府「監督」及港鐵（00066）主動提供更靈活選擇的招標條件下，曾流標的馬鐵大圍站上蓋商住項目，頓成一衆發展商爭奪的肥肉，惟在港鐵堅持要收回商場擁有權下，新世界發展（00017）以較優厚的分紅比例，擊退其餘8家財團，閃電式於入標後翌日成功取得住宅部分的發展權，預計總投資超過100億元。

大公報記者 林志光

於前日截標的大圍站項目，由於政府降低項目補地價至約103億多元，港鐵又順應發展商的意見，修訂招標條件，將商場部分由以往要求持有一半權益，改爲完全放棄，或完全擁有兩種方案予發展商選擇，後者方案更可令發展商負擔的前期投資成本大降，令更多發展商有機會參與遊戲；另港鐵清晰明確計算分紅的基準，令發展商較容易去估算要承擔項目的發展成本，從而提出一個更具競爭力的投標建議予港鐵選擇。

## 港鐵75億換商場擁有權

因此，項目遂不單成爲大型發展商爭奪的肥肉，中小型發展商也透過合組財團，或如英皇國際（00163）般拍近年對本港地產市場虎視眈眈的內地大型房企加入「搶奪」。

不過，港鐵昨日公布，公司已接納新世界全資附屬公司狂基有限公司對該項目的投標，將獨家擁有該項目商場及相關設施的全部法定及實益擁有權，和所產生的收入。但公司會承擔支付該項目103.5601億元補價中的75億元，發展商則支付餘下補價，和承擔項目財務上所涉的全部風險。而將來住宅部分的售樓收益，也將按公司與發展商協定的分紅比例攤分。

今次港鐵在招標條件內定下，只要售樓收益超過總投資成本70%，便可開始獲得分紅，分紅比例最少15%。

據了解，新世界今次建議的分紅比例約30%，較其他發展商理想；加上其他入標者又較多選擇擁有整個項目發展權的方案，但港鐵卻鍾情商場下，終選擇跟新世界合作。該項目住宅部分的樓面逾205萬方呎，以需負擔的約28.56億元補價計，每呎樓面地價低至不足1400元，業界估計總投資約140億元。

## 單位二至三房超3000伙

新世界主席鄭家純表示，公司就項目的兩個投標要約均有入標，可能港鐵極想保留商場擁有權，或認爲公司對連商場一併競投的方案，出價未夠吸引，才選擇將項目住宅發展權批予該公司。連同地價在內，公司就該項目的總投資一定超過100億，但低於200億元。

新世界自數年前第三代開始接班後，在投地及賣樓上更爲進取，亦先後獨資取得馬鐵車公廟站上蓋（即漆岸8號），和夥拍會德豐（00020）投得尖沙咀柯士甸站上蓋（即The Austin）。該公司去年及今年賣樓收入亦迭創新高，分別約145億元及約200億元，而基於現時市場對中小型單位的需求殷切，相信發展商會修改圖則，主力興建2至3房單位，因此，項目提供的單位數目，會超過3000伙。

# 富榮實呎9088元九龍居屋王



▼大圍站項目外觀



## 港鐵求達標 日出康城天榮站料年底招標

政府今季建屋土地供應極之倚賴港鐵，其提供的上蓋項目，佔今季預計總可建單位量6700伙中的約68.7%，因此，港鐵今季每個招標項目均不容有失。現計劃季內推出還有將軍澳日出康城內最少會有一期，以及天水圍輕鐵天榮站推出，共涉及4600伙。

▼天水圍輕鐵天榮站預料年底招標



過去數年皆未能推上蓋項目皆食白果的港鐵，在政府年初鞭策下，今年終發債，連今次馬鐵大圍站項目在內，已成功批出兩個項目的發展權，而且均是透過改良招標條件內容，增加彈性或簡化要求，令發展商更易掌握各項數據，以計算爭奪標準。有關成功經驗，將有助港鐵草擬稍後推出招標項目的招標條件。

其中曾兩度流標的輕鐵天榮站上蓋項目，由於早前新地（00016）一口氣連吞兩幅同區住宅地，已爲該區地皮的地價提供一個清晰的地價指標，加上港鐵及政府汲取之前兩次流標經驗，在應有更好的方法，去處理搬遷及重置該站的費用，如政府透過地價去作補貼等，務求可不再流標收場。該項目涉約1500至1600伙。

至於餘下約3000伙來自日出康城的單位，視乎港鐵會否只推住宅期數，抑或推出一個規模較大型的商住期數，如屬前者，則應是第五及六期，然如此，要在季內完成任務，時間將極緊迫。

## 星岸獲滿意紙月內出擊

月月有盤推的新地（00016）繼續發功，未來一個月或雙響炮出擊。青山公路汀九星岸取得滿意紙，月內現樓出擊，先推洋房傾向標售打頭陣；同系將軍澳天晉ⅢA熱銷，待批售樓紙的ⅢB料可短期獲批，隨時走馬上任。

新地代理高級及市務經理譚錦湛表示，青山公路汀九段380號低密度住宅星岸，剛取得滿意紙，冀盡快上樓書，鎖定先以洋房打頭陣，考慮先推交樓標準的2號屋，傾向招標發售，售價將參考同系今年6月開賣的同區海灘珀，並考慮引入稅務回贈優惠，必定月內開賣。翻查資料，海灘珀4幢洋房呎價介乎4.6萬至5.58萬元。

星岸提供33伙，包括7座洋房及26伙分層，洋房面積約2900至4132方呎，其中1號屋面積最大達4132方呎，爲屋苑唯一一個有裝修的示範屋。至於擬先推出招標的2號洋房，面積3453方呎，花園1415方呎、天台

983方呎，庭園560方呎，4套房設計，除1號屋外，其餘單位均是交樓標準狀態。

另新地副董事總經理雷霆指，天晉ⅢB售樓紙料可日內獲批，該期提供326伙；另ⅢA已售出98%單位，尚餘數個地下花園特色戶待售，因該些單位圖則需

要作微調，稍後會與5座洋房一併公布售價。



▲星岸2號洋房實況

## 馬鐵大圍站上蓋項目資料

地皮面積	52.11萬方呎
總商住樓面	270.284萬方呎
商場樓面	65.251萬方呎
住宅幢數	8幢
總單位量	2900伙
補地價	103.56億元
每呎樓面地價	3832元
總投資額	220至250億元
預計落成日期	2021至2022年
入意向發展商	長實、新地、恒地、新世界、會德豐地產、信置、南豐、嘉里、太古地產、中海外、嘉華、領匯、萬科、麗新、泛海、九建、資策、英皇、永泰等共23家
入標者	長實、新地、恒地、會德豐地產、新世界、萬科、泛海夥資策；億京及渝太地產、英皇夥世茂；佳兆業及富力李思廉私人投資公司等財團
標書數目	9份
中標者	新世界



▲嵐山獲經紀提供按揭。左起：長實營業經理楊桂玲、經絡按揭轉介營運總監張穎曦、劉啓文及長實高級營業經理何家欣

買家無懼局勢動盪，入市情緒高漲，「佔中」兩周新盤勁賣逾860伙，狂吸過百億元，新世界（00017）北角柏傲山吸金56億元最勁。能否突破上月售近1600伙的紀錄，則要視乎其他大盤如日出康城、藍天等能否入閘。

無受「佔中」影響，買家入市意欲澎湃。過去兩周在柏傲山及恒地（00012）馬鞍山迎海、星灘御造就下，一手極度暢旺。前者昨日再沽2伙，項目至今累售222伙，套現逾56億元；至於後者期內累售約390伙，吸金逾28億元，兩盤分別膺「佔中」後吸金王及賣樓王，兩盤累售約8464伙，吸金過百億元。

另外，九龍站君臨天下兩周亦吸金約10億元，昨日再沽出1座79樓E室，面積1697方呎，登記售價5275.9萬元，呎價31090元。項目僅餘3伙待售。另將軍澳天晉ⅢA及何文田傲名亦於「佔中」期間賣出逾120伙及21伙，帶挈過去兩周共售864伙，吸金過百億元。

至於信置（00083）大埔逸瓏灣再錄豪客掃貨，本地客以7100萬掃入兩伙海景相連單位，分別爲1座中層A及B室，實用面積分別3003及1774方呎，折實售價3865.3萬及3256.9萬元，呎價19298及18359元。逸瓏灣I及II累售逾830伙。

另今日截止登記的大埔嵐山II期，已收約700個登記，明日發售。長實地產投資董事劉啓文表示，該盤獲經絡按揭轉介提供高成數定息按揭計劃，最高貸款額800萬元或物業估值85%，首3年定息2.25厘。

## 地監局主席陳韻雲卸任

上任6年的地產代理監管局主席陳韻雲，任期將於本月底屆滿，她已經決定不續任，預計新主席將於11月初上任。回顧她上任6年間，樓價從「海嘯」爬升至破頂，地產代理個人牌照總和飆升逾50%，期內被撤銷牌照亦有60個，地產代理的專業有所提升。對於「佔中」事件，陳韻雲相信對準買家難免構成心理影響，但市場仍有實質需求。陳韻雲指出，在任的6年間，地監局的工作有明顯進步，任內最滿意的工作是推動二手樓以實用面積計價，而最印象深刻的則是西半山豪宅The Icon誤導事件。她於08年11月上任以來，地產代理個人牌照總和由08年11月底的23349人，大幅上升逾50%至今年9月底錄得的35573人。到「佔中」行動，她坦言，事件難免影響樓市氣氛，準買家心理上會有一定影響，但相信不會影響實際住屋需求，而她私人公司旗下位於銅鑼灣怡和街的服務式住宅酒店，也受「佔中」影響，雖然該酒店以商務旅客爲主，然而黃金周期間也有部分客源取消入住，預期未來幾個月有關影響仍會逐步浮現。

細價樓破頂潮蔓延，夾屋居屋續錄價交易。備受用家追捧的旺角富榮花園，有3房戶剛以538萬元於居二市場轉售，實用呎價9088元，爲九龍區綠表居屋王。同時，鯉魚涌康怡花園在「吞蛋」近半個月後終打破悶局，惟造價比市場平5%。

儘管近日政局不穩，但仍無礙個別用家入市步伐，旺角富榮花園更錄新高價成交。家天下分行經理黎振傑表示，富榮花園11座高層D室，實用面積592方呎，建築面積694方呎，單位坐向西北方，外望海景及樓景，日前以538萬元於居二市場轉手，實用呎價9088元，不僅比市價高8至10%，更屬九龍區綠表居屋實價新高。

據了解，上述原業主於2008年5月以192萬元購入上址，持貨至今6年，帳面獲利346萬元，單位升值1.8

倍。

同時，馬鞍山中心亦錄破頂。消息指出，馬鞍山中心4座中層C室，實用375方呎，建築506方呎，以約478萬元沽出，折合實呎12746元，創該屋苑新高。據了解，原業主於2007年以195萬元買入上物業，帳面賺283萬元。

此外，鯉魚涌康怡花園經歷近半個月零成交後，日前終打破悶局。

中原地產副區域營業經理黎文傑表示，康怡花園B座低層4室，實用710方呎，建築902方呎，原本開價930萬元，見屋苑交投淡靜，終接受現實減價至840萬元沽出，累計減價90萬元或9.7%，折合實用呎價11831元，建築呎價9131元，比市場平約5%。

本月未聞交易的同區康景花園，日前也破悶局，消息指，康景花園B座低層06室，實用847方呎，建築1001方呎，開價920萬元，日前減價35萬元以885萬元沽出，爲屋苑本月首宗買賣，折合實呎10449元。