

投資者爭相減磅出貨 驚現二手蝕讓 天賦海灣連使費損1200萬

今年七月份股災引爆後，投資者爭相減磅出貨，二手蝕讓接踵而至，大埔天賦海灣一個大單位以「出血價」3900萬元蝕賣，帳面計蝕近「六球」，連使費料蝕逾1200萬，料屬股災後最大額蝕讓；另半山豪宅愛都大廈亦有業主腳軟，剛以6150萬元掙貨，較銀行估價平逾500萬元；至於「樓市探熱針」鯽魚涌太古城本月更連錄三宗劈價交易，減幅高見15.7%。

大公報記者 林惠芳

樓市氣氛轉弱，二手蝕讓個案愈揭愈多，據土地註冊處資料，大埔天賦海灣三期海鑽三座低層A室，實用面積2251方呎，建築面積2842方呎，早前以3900萬元易手，實呎僅17326元，原業主於2013年底向發展商斥4489.6萬元購入物業，帳面計已蝕590萬元。

愛都大廈較估價低7.8%沽

市場消息指出，該單位早前曾以4500萬元放賣，惟一直乏人問津，大約一個半月前，單位透過拍賣行推售，開價4000萬元，惟仍未獲市場承接，隨着樓市負面消息不斷出現，單位最終以3900萬元急沽，不足兩年大幅跌價590萬元，若連同10%額外印花稅（SSD）、釐印費及佣金等開支，原業主蝕超過1200萬元，料屬股災後最大額住宅蝕讓成交。資料顯示，新買家為趙宇，與長實地產（01113）執行董事趙國雄女兒同名，趙現以4500萬元放盤，若半年內沽出，扣除20%的SSD後仍要損手。

中半山指標豪宅愛都大廈亦不能幸免，有業主看淡後市以平價沽貨。市場消息指出，愛都大廈低層A室，實用面積2888方呎，建築面積3347方呎，新近以6150萬元沽出，實用呎僅21295元，較銀行估價6670萬元大幅折讓520萬元或7.8%。原業主於2006年以2630萬元入市，雖然平價賣出，但帳面仍賺3520萬元。

樓市處淡風，鯽魚涌太古城本月只錄三宗成交，全屬劈價。美聯首席高級營業經理吳肇基透露，太古城燕窩閣低層D室，實用面積747方呎，建築面積843方呎，採三房（套）間隔，連租約，原業主約一個月前放盤，索價1400萬元，剛劈價至1180萬元沽出，減幅達15.7%，折合實用呎價15797元。原業主於2003年以248萬元購入，帳面仍勁賺約932萬元。消息指出，原業主為投資者，不排除會陸續「減磅」，除了上述單位外，該名投資者同時持有太古城海棠閣B室及鯽魚涌逸園一座B室單位，均屬收租用途。據了解，對上一宗同類單位成交為七月份沽出的啓天閣低層A室，以1293.8萬元易手，現成交低市價約7%。

嘉湖山莊劈價一成急售

接近半個月「零成交」的紅磡黃埔花園，昨天打破悶局連錄兩宗劈價交易。中原首席分區營業經理王志林謂，黃埔花園11期11座低層F室，實用面積639方呎，建築面積750方呎，上月中旬以890萬元放盤，現劈價125萬元以765萬元沽出，實呎11972元，較市價平約10%。另一宗為三座低層D室，實用面積503方呎，大劈價100萬元以680萬元賣出，實呎13519元。

另外，天水圍嘉湖山莊減價亦不絕於耳，代理透露，嘉湖山莊麗湖居八座低層B室，實用面積630方呎，建築面積811方呎，本月初開價480萬元，現勁劈10.8%以428萬元急售，低市價達5%。



▲大埔天賦海灣有業主持貨不足兩年勁蝕逾千萬元離場

大公報記者林志光攝

宏福三房793萬易手 蟬聯新界「夾屋王」

【大公報訊】資助房屋逆市屢創新高，青衣宏福花園一個高層三房戶，剛以793萬元易手，蟬聯新界「夾屋王」；另鴨脷洲悅海華庭有兩房戶則以實呎1.38萬元天價易手，貴絕全港夾屋。

市場消息透露，青衣宏福花園一座高層H室，實用面積708方呎，建築面積813方呎，剛以793萬元連地價沽出，實呎達11201元，打破了同屋苑4座中層E室於今年初造出的700萬元紀錄，創新界區夾屋歷史銀碼新高。

據了解，原業主於2008年2月以349萬元買入上址，帳面勁賺444萬元，換言之，持貨七年單位升值達1.2倍。

全港夾屋王鴨脷洲悅海華庭再次造出巔峰，市場消息指，悅海華庭一座高層B室，實用面積427方呎，建築面積559方呎，以590萬元易手，實呎達13817元，打破了該屋苑二座中層單位今年四月份造出的每呎13396元紀錄，「杯莊」夾屋王。不過，市場有消息指該宗交易屬內部轉讓。

二手帳面獲利率99.3%創新高

【大公報訊】住宅樓價雖似高處不勝寒，但現時沽貨的業主，絕大部分均能獲利離場，據中原地產統計，上月註冊的二手私樓買賣，約99.3%能帳面獲利，比例為該行於20年前開始有統計以來的新高，當中近九成的賺幅達三成以上。而上月獲利宗數最多是天水圍嘉湖山莊及沙田第一城。

中原地產研究部統計上月已知業主買入價的二手私樓買賣合約登記，共有2068宗，帳面獲利的佔2053宗，比例為99.3%，剛好突破今年三月時99.2%的高位，較七月份升約0.4個百分點。且是自1995年7月開始有紀錄以來的新高。該行相信，即使近月開始有二手業主肯減價賣樓，但樓價仍高企下，獲利比例仍會處於高水平。

至於上月該2053宗帳面獲利個案中，約89.8%的賺幅達三成或以上，而獲利五成或以上更佔最多，達78.5%。反映即使業主肯略為減價出售，但仍可獲豐厚利潤。而獲利不足一成的卻只佔1.8%。

此外，最多獲利成交宗數的12個屋苑，絕大部分均屬新界區中細價樓的大型屋苑，其中首兩位的嘉湖山莊多達32宗，沙田第一城有27宗，其次是元朗YOHO Town及大嶼山愉景灣等，而且該12個屋苑所有成交均是獲利離場，其中部分的平均賺幅更以倍計，如大埔中心平均每宗成交獲利約1.68倍，將軍澳新都城有約1.57倍，將軍澳中心及嘉湖山莊則各達1.46倍及1.4倍。

第一城錄第三宗月租不足萬元

【大公報訊】私人住宅租金跟隨樓價急跌，減租個案更急速蔓延，除了沙田第一城本月連錄三宗月租不足一萬元個案外，「中產王」鯽魚涌太古城有三房戶更以2.35萬元平租，較市值月租低出16%。

美聯物業助理區域經理黃錦瀚表示，沙田第一城本月已錄三宗月租低於一萬元的租賃個案，最新為43座中層E室，實用面積284方呎，建築面積395方呎，原本叫租1.1萬元，新近減至9500元租出，減幅達13.6%，折合實用呎租僅33.5元。業主

▲沙田第一城本月連錄三宗月租不足1萬元租賃個案

於2015年6月斥413萬元入市，租金回報僅2.7厘。太古城亦有劈租個案，消息指出，太古城夏宮閣中層H室，實用面積702方呎，建築面積800方呎，本月初叫租2.8萬元，現大劈至2.35萬元租出，減幅達16%，較同類三房單位之前月租平足4500元。

利嘉閣地產分行經理劉浩勤謂，將軍澳新都城一期一座低層B室，實用面積364方呎，建築面積511方呎，兩房間隔，以1.38萬元租出，較市值月租1.45萬元低出4.8%。

另外，天水圍嘉湖山莊美湖8座高層A室，實用面積629方呎，僅以一萬元租出，創今年三房單位月租新低，貼近兩房價。



施永青沽灣仔商廈全層套逾億元

▲中原地產創辦人施永青沽出灣仔商廈全層，五年帳面勁賺5400萬

【大公報訊】記者林惠芳報導：環球投資氣氛轉弱，業主陸續高位獲利離場。近年積極減持物業的中原地產創辦人施永青，早前賣出灣仔海外信託銀行大廈中層全層，套現1.16億元。

據土地註冊處資料，中原施永青及妻子陳佩霞以公司名義持有的海外信託銀行大廈中層全層，面積約7344方呎，連雙車位，早前以1.16億元易手，折合呎價15795元。施永青及妻子早於2010年12月以6200萬元購入上址，持貨五年沽出，帳面勁賺5400萬元，物業期內升值達87%。

據資料顯示，新買家為運佳物業投資有限公司，公司董事包括鄭兆賢，與捷和控股執行董事鄭兆賢姓名相同。

另外，美聯工商舖資料研究部指，該行日前向180名商廈業主進行電話問卷調查，結果發現約60%業主表明不會調低售價，僅有40%業主選擇降價吸客，反映業主持貨力偏強，抱有「惜售」態度。至於業主增持商廈的意欲，約62%表示不會增持，僅有38%業主選擇增持，反映他們傾向按兵不動。

展望商廈前景，因今年不少甲廈呎租不斷創高價，其中「滬港通」啓動後，市場對寫字樓的需求大幅增加，帶動商廈的租、售價格同步攀升。在內地鼓勵國內企業「走出去」的情況下，屬多元化金融平台的香港隨即成爲不二之選，預料日後將有更多基金、國內投資者及企業追捧商廈市場，有見及此，該行預測今年全年商廈售價及租金將同樣有6至7%升幅。

上環商廈及酒店同標售

【大公報訊】近期樓市似有見頂跡象，多個持有工商物業的業主，都欲趁高位回港前沽貨，其中上環蘇杭街棉業大廈及上環永樂街酒店名樂居，現招標放售，叫價各15億元及3.5億元。

棉業大廈位於蘇杭街69號，樓高約32層，於1999年落成，由建滔化工（00148）持有。地盤面積約6189方呎，現有建築樓面約10.22萬方呎。地下爲零售地舖，一樓至五樓是停車場，七樓至三十四樓則是寫字樓，物業全幢租滿，以現況出售，於下月23日截標。

名樂居位於永樂街105至107號，由世紀建業（00079）持有。該酒店樓高13層，總建築面積約15228方呎。地下爲舖位，一至十二樓現爲酒店房，共提供47間房間。然該地如重建，可建樓面可達20790方呎。該物業將在下月28日截標。

最近有多宗大額工商物業買賣，其中尖沙咀洲際酒店更以72億元成交，而英皇近日又斥約13億元購入中環永傑大廈，因此，部分發展商如太古地產（01972）也正放售其九龍灣樓花商廈，叫價約80億元，至於恒地（00012）又放售一籃子工商物業，總意向價逾300億元。上述正可以反映發展商及業主均欲趁價出售。

此外，利嘉閣商舖部客戶董事連秋成表示，位於深水埗白楊街12至14號全幢物業，建築面積約5700方呎，樓高5層，單位會以交吉及連約出售。另中原工商部副營業董事陳樹鴻表示，元朗屏風里1號寶運汽車中心大廈全幢，現正招租，物業樓高2層，地下至2樓面積約14.4萬方呎，意向呎租約10.4元，月租約150萬元。



▲棉業大廈位於上環蘇杭街69號

apm斥280萬裝身迎中秋國慶

【大公報訊】本港零售消費日漸減弱，發展商爲抓緊即將到臨的中秋及國慶節日消費，會採本作宣傳，其中新地（00016）將花費280萬元於觀塘apm商場節日宣傳推廣上，望能爲人流及生意額增加一成或以上。

新鴻基發展（中國）董事馮秀炎表示，apm將展開爲期24天的節日推廣，有關費用將達280萬元，較去年上升10%，當中涉及的禮品總值達80萬元，較去年更增約30%。

在大力宣傳下，她預計總人流可達700萬人次，較去年上升10%，而商場內的食物、餐飲娛樂等租戶，其生意額可上升10%至15%。

另爲吸引本月至下月的來港的郵輪旅客，商場更提供130班穿梭巴士，預計該批旅客可爲商場帶來額外450至700萬元的消費額。

此外，新地租務部副總經理李少芬指出，apm首八個月的商場及生意額，均按年有雙位數增長，而該場暫未出現租戶要求減租情況。她稱，該場下半年將有30個舖位會續租，或有新租客承租，預計全年租金收入約四億元。

峻瀝II五伙捷訂貨提價3%賣

【大公報訊】記者林志光報導：近期股匯市場震盪，雖或令個別買家睇淡後市，而捷訂閃退，但似乎未影響發展商對後市的看法，其中上週剛被捷訂的將軍澳峻瀝II五個單位，發展商長實（01113）昨日即加價3%，並安排在本周五發售。另恒隆地產（00101）亦推出跑馬地藍塘道兩座洋房，以招標方式出售。

維港今公布最新銷售部署

於今年五月底開售的峻瀝II，當時僅以半個多月時間便沽清全盤870多個單位，部分選擇長建築期付款辦法的買家，至今仍未付清15%首期。不過，可能受最近股市波動影響，導致個別買家選擇即付損失樓價一成的訂金，也要抽身離場。故該盤上週四突然出現四宗，共涉五個單位的捷訂個案，涉及總訂金逾300萬元。不過，發展商似未受影響，長實於昨日公布修訂價單，一律加價重售該五個單位。其中二座五樓E室及10樓A室、和三座六樓G室及19樓C室，四個單位的原售價爲576.4萬元至834.2萬元不等，現加價3%後，新價由593.7萬元至859.2萬元不等。至於一座40樓C室，之前已曾加價，現再調升約1%，令累積加幅由原售價的874.9萬元，上調至910.2萬元，累積加幅達4%。該五個單位，將於本周五，以現場登記抽籤方式發售。

同系紅磡維港·星岸今日將取消樓價3%置業優惠，並有最新銷售部署，或涉再公布新一批待售單位的售價，以及公布早前以招標出售二座29樓全層的結果。

恒隆標售藍塘道兩幢洋房

此外，恒隆現時因見最近大額豪宅成交不斷湧現，富豪更特別鍾情買一手豪宅，所以，便決定推出藍塘道27號A及B兩座洋房，以招標方式發售，招標日期由本周五起，至下周二止。該兩座洋房單位樓高三層，實用面積分別是4571方呎及4599方呎，各有花園393方呎及524方呎，和各有1344方呎及1325方呎平台，市場人士指出，早前麗新發展（00488）售出的大坑道339號號式單位，實用呎價約五萬元。而且區內罕有洋房供應，估計今次標售的單位，呎價約五至六萬元，即每座洋房約2.3億至2.8億元之間。

恒隆藍塘道項目共有18幢三層高洋房，門牌號碼由23至39號單號數，已落成一段時間。單位實用面積均爲4571方呎及4599方呎，幾乎全是五套房設計，且內置升降機。

另宏基資本指出，佐敦匯萃於周日售出四伙，其中有投資者斥資約1111萬元，購入18樓A及B室。該盤至今已售43伙。



峻瀝II五伙捷訂資料

單位	實用面積	新售價(港元)	加幅	建築物資料圖片
2座5樓E室	509方呎	593.7萬	3%	▲峻瀝II右邊綠色
2座10樓A室	499方呎	604.0萬	3%	
3座6樓G室	504方呎	624.4萬	3%	
3座19樓C室	750方呎	859.2萬	3%	
1座40樓C室	765方呎	910.2萬	1%	