

大公報

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao
www.takungpao.com

2015年9月 第40244號
18 星期五 今日出紙三疊十二張
零售每份七元
乙未年八月初六日

大天晴 27°C-32°C

手機客戶端 wap

WeChat 微信 Web pdf 電子報

責任編輯：邱家華
美術編輯：馮自培

息魔將至 名門蝕逾千萬沽

二手豪宅 有熾味

有熾味



七月份股災後二手帳面蝕讓個案(萬元)

單位	實用面積	成交價	帳面蝕讓
大坑名門5座極高層AB室	1,738	4,100	834.0
大埔海鑽·天賦海灣3座低層A室	2,251	3,900	589.7
大坑上林2座高層B室	1,170	3,000	563.6
大園名家匯2座高層B室	1,504	1,910	196.8
上環尚賢居低層A室	513	1,150	125.0
北角THE JAVA高層B室	388	708	74.5

▼買家驚無樓買多過驚息魔，環海·東岸昨次輪開賣，有指氣氛更勝首輪

蝕八百三十四萬元沽樓

受息魔威脅及股災打擊，二手豪宅傳出「熾味」，本周已錄三宗蝕讓，其中大坑名門有業主狂蝕逾千萬沽貨，料屬股災引爆後最傷；九龍塘傳統豪宅帝景峰亦有業主看淡，一星期內大劈價近10%賣出單位。大公報記者 林惠芳



延坪道靚地估值降至80億

【大公報訊】一度被睇好勢成百億地王的大窩坪延坪道市區靚地，截標前夕備受司法覆核及息魔來襲困擾，料或影響發展商出價手緊，加上投資額龐大能鯨吞的財團「五隻手指數得晒」，估值由最初過百億元降至逾80億至94億元不等，挑戰百億地王神話或落空。

發展商。上址雖屬市區鳳毛麟角的靚地，但中標財團需就地皮周圍，約220萬方呎的山坡範圍進行岩土勘察工作，並進行一切所需的防護措施，令發展成本提高。有發展商坦言，地皮發展條件複雜，加上息魔迫近及樓市正有下行風險，出價絕對審慎，勢必影響地皮造價。

爵悅庭租呎26.8元今年低位

【大公報訊】近期二手樓市氣氛轉淡，無論樓價或租金俱轉勢向下。荃灣爵悅庭一個三房大單位，業主剛劈租5000元以2.8萬元租出，實用呎租僅26.8元，屬該屋苑今年呎租新低。

一直未獲承租，近日為免單位交吉，大幅劈租5000元以2.8萬元租出，不但較市值月租平2000元，折合實用呎租僅26.8元，為該屋苑今年最低水平。據了解，業主於2006年以568萬元買入物業，租金回報約5.9厘。

不少業主惟有面對現實擴大議價空間，導致造價及租金齊跌。其中，花園城一期三座低層H室，實用面積312方呎，建築面積486方呎，附設全屋傢具，採兩房間隔，業主最初叫租1.25萬元，議價後以1.1萬元租出，累減1500元或12%，實用呎租35.3元。

據悉，業主於1995年以120萬元購入單位，雖然大幅劈租，但仍享約11厘租金回報。

▲荃灣爵悅庭有業主大幅降價15%租出單位

環海首小時沽逾百伙

【大公報訊】記者梁穎賢報道：息魔與上不到車之間，買家明顯更驚後者。昨次輪發售的九建(00034)紅磡環海·東岸，無懼息魔「急CALL」照舊人頭湧湧，發展商稱首小時已售逾100伙。

環海·東岸昨次輪發售242伙，前日截票累收1500票，反應理想，昨日發售人頭湧湧，大批準買家魚貫湧到現場報到，氣氛熱鬧，人龍迫爆位於旺角始創中心的售樓處，完全無懼息魔來襲，有指近280名客報到。環海·東岸首小時已售出超過100伙。九建市務及銷售總經理楊聰永表示滿意銷情，A組的買家到150號籌已完成揀樓程序，B組現時仍有大量客戶輪候揀樓中。另市場消息指A組大手客共掃入超過80伙，較早前首輪逾50伙多，反映投資需求強烈揮低息魔襲擊。

自從七月份股災引爆後，私人住宅市場最少已錄逾20宗損手個案，扣除明賺實蝕的例子，帳面蝕讓最少也佔十宗，情況近年罕見。樓市轉勢走下坡，以豪宅受到衝擊最大，單計本周，豪宅市場最少已錄三宗蝕讓成交，繼大埔白石角海鑽·天賦海灣及赤柱富豪海灣後，連八年前入市的大坑名門業主也要「蝕住走」。

市場消息透露，九年前開賣的名門，有業主勁蝕逾千萬沽出物業，涉及五座極高層A及B室，屬於自製相連戶，實用面積合共1738方呎，原業主早於一年多前以4300萬元「出血價」放盤，惟市場乏人問津，近日業主沽貨意欲突然轉強，主動擴大議價空間，單位最終劈價200萬元脫手，成交價4100萬元，折合實用呎價僅23590元。

帝景居一周劈價352萬 值得留意，原業主於2007年8月份，分別斥2469萬元及2465萬元向發展商買入上述兩伙，購入價合共4934萬元，持貨至今達八年，儘管上述期內本港樓價已然翻一番，惟該名業主的帳面仍然要蝕834萬元，單位內逆市貶值達17%，料屬股災「引爆」後最大額帳面蝕讓，若連同釐印費及佣金等開支，料合共損手達1060萬元。

市場有一定心理準備 九龍塘傳統豪宅亦接受現實大劈價。中原地產高級分區聯席董事余社朝透露，九龍塘帝景峰帝景居六座複式單位，實用面積1604方呎，附設天台，連兩個車位，原業主開價3700萬元，放盤短短一個星期即大劈價352萬元，以3348萬元沽出單位，減幅達9.5%，造價略低於市價，單位折合實用呎價20873元。據了解，買家為本港商人，原業主於1999年以1550萬元入市，帳面獲利1798萬元。

至於美國何時啓動加息以及對樓市的影響，業界認為，加息消息已醞釀兩年，市場已做好心理準備，對樓市衝擊輕微；其實現時美國失業率仍高逾5%，應該未有條件踏入加息周期，因此，本港樓市在接下來一段時間，表現將會較為平穩。嘉里發展(00683)執行董事朱葉培表示，加息消息已醞釀兩年，市場已做足有心理準備，無礙集團推盤步伐。相反加息反映經濟環境轉好，消息有好有壞，並對香港樓市樂觀，長遠無太大影響。

該集團旗下沙田玫瑰山加推98伙，定價介乎1160萬元至5286萬元，呎價14576元至28760元，市值約26.5億元，其中提供29伙特色戶，包括22伙連天台戶及7伙地下花園戶，天台特色戶更是首度登場，此類單位可優先獲購兩個車位，每呎管理費4.5元。中原地產創辦人施永青在加息消息公布之前指出，即使美國落實加息，加幅相信只0.25厘，只限「一次半息」，本港銀行未必會跟隨。無論加息與否，對本港樓市影響輕微，全球量化寬鬆下仍有資金流入本港樓市，加上本地剛性需求強以及短期供應不足，短期樓價難以大跌。

二手或爆虛怯撻訂潮 香港置業行政總裁李志成對美國不會加息抱有信心，預料最快年底才會成事，始終現時經濟未完全恢復，加上外圍不明朗，美國失業率仍未回落低位，加息根本是「夾硬嘍」。美聯局對加息猶豫，市場一直拿捏不定。美聯物業住宅部行政總裁布少明認為，市場早已消化加息消息，就算加息，幅度溫和，對一手樓無太大衝擊，惟近期一直捱打的二手市場，料加息後會更加慘淡。若然踏入加息周期，不排除會令買家虛怯爆發新一輪撻訂潮，料只淨賺約10餘萬元。

濱景花園三房跌穿600萬 事實上，細價樓充斥低市價交易。粉嶺名都六座低層H室，實用面積454方呎，以443.8萬元易手，較銀行估值456萬元平2.7%。另世紀21周淑萍透露，沙田濱景花園三房跌穿600萬元，單位為二座低層E室，實用面積555方呎，以590萬元沽出，比銀行估值平2.3%，屬該屋苑近半年三房造價新低。