豪宅跪低貝沙相連劈千萬賣

香島道洋房減逾10% 光明臺實呎僅1.5萬

二手豪宅愈劈愈狠，無論傳統名廈或南區洋房均掀劈價潮。由富通保險前高層林孝華持有的薄扶林貝沙灣相連戶，早前劈價1000萬元以9000萬元易手，減幅達10%；位於大坑道的名牌豪宅光明臺也跪低，實呎則低見1.5萬元，比估價平15%；連深水灣重量級豪宅香島道洋房亦要面對現實，狂劈10.5%甩貨。

大公報記者　林惠芳

以往「皇帝女唔憂賣」的港島豪宅，近期頻頻傳出劈價交易。富通保險前行政區域總監林孝華放盤已四個月的貝沙灣相連單位，早前劈價1000萬元賣出。市場消息指出，該相連單位爲一期八座高層A及B室，實用面積共2963方呎，建築面積3624方呎，連五個車位。

港濤軒低市價9%易手

林於今年五月份索價一億元放盤，惟受到外圍經濟轉差兼股市大冧拖累，單位乏人問津，近期大幅劈價1000萬元後，物業終以9000萬元甩貨，減幅達10%，折合實用呎價約30375元。

據了解，銀行對上述單位估價約7400萬元，又據代理指出，每個車位市值最少250萬元，估算單位連車位市值約9000萬元。資料顯示，原業主以6473.12萬元買入上述相連戶連兩個車位，其後增持三個車位，如今沽貨仍獲利甚豐。年前有報道稱，林被質疑有份於2009年電盈(00008)私有化事件中「種票」，富通因尷尬而終止與林的代理合約，他去年被法院判需向富通償還逾3100萬元離職前欠款。

港島南區洋房也接受現實減價，市場人士稱，南區香島道45號單號屋，實用2222方呎，建築2751方呎，原業主索價1.43億元，近日割價1500萬元以約1.28億元賣出，雖然減幅達10.5%，但造價仍創該項目23年來新高，折合實呎達57606元。據悉，原業主持貨約13年，帳面勁賺約1.06億元。

其他港島豪宅愈劈愈狠，利嘉閣分行經理鄭雲鋒透露，光明臺一座高層E室成交，實用面積616方呎，建築面積769方呎，兩房間隔，享西南開揚景，以950萬元易手，較銀行估價1110萬元低出14.4%，折合實呎僅15422元，撇除今年一月份一樓單位的成交，呎價爲去年11月以來最平。

原業主於2011年初以680萬元購入上址，帳面賺270萬元。美聯營業經理黃英偉透露，受到業主減價刺激，東半山及跑馬地區本月首五天已錄八宗二手成交，已追貼九月份全月的10宗水平。

深灣軒較估價低5.2%

入伙只有六年的北角港濤軒也低市價求售，名采策略營業董事姚雲龍亦謂，港濤軒低層連平台特色戶，實用978方呎，建築1257方呎，附409呎平台，採四房兩廳間隔，望郵輪碼頭全海景，以2010萬元易手，低市價約9%，實呎20552元。原業主持貨六年多，帳面賺564.4萬元。

此外，美聯營業經理胡志軒透露，鴨脷洲深灣軒本月已錄兩宗成交，包括二座極高層A室，實用480方呎，建築643方呎，以820萬元賣出，較銀行估價低5.2%，實呎17083元。

▼薄扶林新晉豪宅屋苑貝沙灣，近期陸續出現二手劈價個案

碧湖多按盤呎價見一年低位

【大公報訊】上車盤失勢，近年備受內地家長追捧的粉嶺屋苑，驚爆多宗「冧價」成交，其中碧湖花園多按盤實呎低見8500元創一年新低，另牽睛間有兩房戶則以低估價10%賣出，粉嶺上車屋苑全面「價崩」。

市場消息指出，粉嶺碧湖花園三座中層H室，實用面積400方呎，建築面積515方呎，有指單位屬「多按盤」，已向財務公司承造多筆按揭，業主或急需資金周轉，一周前以360萬元放盤，新近降價至340萬元平賣，較同座中層G室同類單位六月份造價405萬元，大幅低水65萬元或16%，折合實呎低見8500元，爲該屋苑過去一年新低。資料顯示，該屋苑二座中層F室，實用面積400方呎，去年十月份以338萬元易手，實呎8450元。

中原副區域營業經理何鑫表示，粉嶺區近期睇樓人流疏落，不少業主減價求售，牽睛間一座中高層B室，實用面積441方呎，建築面積606方呎，採大兩房間隔，新近減價40萬元以428萬元沽出，實呎只有9705元，較同屋苑八座同類單位八月份造價488萬元，大幅低出12%。

粉嶺花都廣場也有低價交易。市場消息指出，花都廣場七座極高層F室，實用面積413方呎，建築面積550方呎，兩房間隔，享內園景，一個月前叫價420萬元，現減價至400萬元易手，折合實用呎價9685元。資料顯示，該單位銀行估價達438萬元，現低估值8.2%。

◀粉嶺區上車屋苑連錄多宗低市價成交　大公報攝

葵涌工廈改建酒店料過關

【大公報訊】雖則訪港旅客持續下跌，不過，本港酒店房間供應仍未算充裕，發展商仍有意欲發展酒店。其中英皇國際（00163）申請將葵涌工廈改建酒店的申請，規劃署初步不反對，料本周五可獲城規會接納。

由英皇購入的葵涌工廈Toppy Tower，原欲作商廈發展，不過，基於發展商對本港旅遊及酒店業仍具信心，另集團之前亦將港島個別酒店，拆卸作興建住宅之用，且趁政府在明年初取消活化工廈政策優惠之前，遂故決定將該工廈活化爲三星級酒店。有關規劃申請並未受到各部門的反對，其中旅遊事務專員更表支持。規劃署綜合有關意見，加上區內之前已有兩個同類申請已獲批下，向城規會建議不反對。

該廈是英皇去年斥資4.18億元，向立法會議員方剛家族購入，位於葵涌國瑞路45至51號，佔地約1.43萬方呎，現爲12層高工廈。英皇計劃將地下至2樓改爲酒店大堂、商舖及酒店附屬設施，其中一樓會增設一個園林庭院，增加綠化空間；3至11樓則會改建成249間客房，面積由194方呎至538方呎不等，總樓面約12.91萬方呎。

此外，由私人業主持有的佐敦柯士甸道5至7號部分商廈樓面，現申請改爲賓館用途，所涉範圍包括部分地下面積，以及7至12樓，樓面約7335方呎，提供12間客房。因物業所處是旅遊商業區，適合作賓館酒店此類用途，故規劃署也不反對有關申請。至於早前有人申請，將逾30萬方呎的金鐘中華人民共和國解放軍駐港總部用地，改作商業及酒店用途，城規會不支持。

恒地四新盤涉900伙今季推

【大公報訊】記者林志光報道：今年賣樓步伐稍慢的恒地（00012），本季將最少推售四個新盤，涉及近900伙，其中三個是市區舊樓重建項目。

羅便臣道25號出擊

各發展商今年努力散貨，其中長實（01113）及新地（00016）最積極，已達全年目標，套現逾200億元。然恒地則在缺乏大盤促銷，及不急於求售下，暫時仍未過百億元，故或在最後一季要加倍努力，以望能達標。

繼早前由恒地營業（二）部公布，有機會在本月開售大角咀利奧坊曉岸後，該公司營業（一）部總經理林達民昨日稱，其售樓組將在本季內會推售三個樓盤，分別是西半山羅便臣道25號，以中大型單位作主打，與公司在同區發展的天匯類同。又會代理銷售由香港小輪（00050）發展的深水埗通州街重建項目，涉約160伙小型單位；至於已發售多期的馬鞍山迎海，其有約176伙的第五期發展，亦最快於本季推售。

他補充說，現時迎海第四期駿岸，由今年八月開售至今，已售約120伙，套現約10億元，平均實用面積呎價約1.5萬元。近日才夥拍銀行爲駿岸推出的八成半一按享首三年三釐定息按揭的計劃，也開始獲買家接受，故旗下筲箕灣柏匯及西營盤曉譽都已增此付款辦法。

上述四個樓盤，除迎海第五期外，其餘都是舊樓收購項目。該公司今年初定下約160億元的賣樓目標，目前只達標六成多，即使早前曾減價約一成促銷的旺角曉珀・御，然效果仍微。

至於會德豐地產將在本周四發售100伙的筲箕灣ISLAND RESIDENCE，據了解，暫時累積認購登記近400票，超額近三倍，而昨日更有電視娛樂台主持劉明軒及陳皓雲參觀示範單位，並對樓盤有興趣。而由小型發展商發展的長沙灣青薈，暫累積收票約300張，發展商有意日內公布銷售安排。

維港峰連環沽兩伙

此外，昨日市場錄得數宗一手逾千萬元成交，包括英皇國際（00163）剛售出西環維港峰28樓B室及33樓C室兩個單位，單位實用面積各約1694方呎及1053方呎，各連一個車位的成交價爲5385.68萬元，及3576.04萬元，呎價各約3.18萬元及3.4萬元。維港峰已累積售103個單位及27個車位，套現近29億元。

另外，市場透露，大埔逸瓏灣八座九樓B室，實用面積1770方呎，成交價3044.59萬元，呎價約1.72萬元。

恒地及香港小輪本季推盤

地區	樓盤	單位量
大角咀	利奧坊曉岸	448伙
深水埗	通州街項目	160伙
西半山	羅便臣道25號	100伙
馬鞍山	迎海第五期	176伙
	總數	884伙

◀迎海第五期約有176伙最快於本季推售　大公報記者林志光攝

商廈租金上季升逾3%至62.2元

◀今年第三季整體寫字樓租金升逾百分之三　大公報攝

【大公報訊】受寫字樓租賃需求回升刺激，世邦魏理仕發表報告指出，今年第三季整體寫字樓租金升逾3%，平均呎租約62.2元，主要是受惠於保險業公司帶動。

世邦魏理仕指出，第三季寫字樓市場租賃需求強勁，雖然第三季寫字樓淨吸納量放緩至38.3萬方呎，較第二季的140萬方呎回落，但整體空置率則按季下跌0.4個百分點至3.2%，平均呎租按季上升3.2%至62.2元。

值得留意，中環區空置率由1.7%跌至1%，接近2008年的歷史低位0.8%，整體每方呎租110.7元，按季上升3.65%。第三季的租賃需求主要來自保險業，包括友邦、安盛及信利保險均於第三季租用了不少寫字樓樓面。至於銅鑼灣區空置率由2.5%升至5%，主要是受到Tower 535於第三季落成影響。

趁商廈空置率處於低水平，有業主伺機將物業放售。美聯商業助理區域營業董事許少娟透露，上環信德中心西座中層2至5室四連戶，面積合共約6830方呎，以約1.3億元放售。據了解，當中2、3室的面積約2831方呎，外望中環繁華市景爲主，現時以約15萬元租出，折合每方呎租約53元。至於4、5室，面積約3999方呎，享開揚維港海景爲主，現以交吉形式出售，按市值租金約24萬元計算，呎租約60元。

反觀，商舖市場持續遭受零售氣氛轉弱拖累，鑑於零售銷售總額於七月及八月按年下跌4.2%，奢侈品鐘表珠寶銷售更按年大跌7%，令第三季掀退租潮，只有運動品牌及健身中心相對積極租用商舖空間。期內，核心區商舖大多以較對上一份合約低的租金租出或續租，其中以銅鑼灣區的租金跌幅最爲顯著。

港置助理營業董事趙不京謂，屯門悅湖山莊地舖，面積約18449方呎，以約一億元放售，每呎叫價約5420元，該地舖自2013年起獲幼稚園租用，租約期至2018年10月，月租約39萬元，呎租21元。另外，美聯商業營業董事李家馴透露，銅鑼灣羅素街八號英皇鐘錶珠寶中心低層ABC室，單位面積約2359方呎，每月意向租金約12.9萬元，意向呎租約55元，而該廈大部分業主叫租介乎64至100元。

伊利近街一籃子物業索1.1億

【大公報訊】由詹姓廠家持有的中環伊利近街舊樓，經悉心翻新設計後，並趁目前市況仍處高位，將之放售套現，意向價約1.1億元。

今次放售的舊樓物業爲伊利近街16號全幢，及18號地庫部分。據負責出售的第一太平戴維斯投資部副資深董事方詠清表示，業主持有16號全幢物業，及18號部分單位，因爲16號及18號地庫由一家意大利餐廳租用，所以才作出是次放售安排。如有興趣的買家，也可一併洽購業主今次未有放售安排的18號所持單位。

現放售物業，業主於於2010年斥約7000萬元購入，將其翻新及重新間隔。其中16號佔地約721方呎，18號的地庫面積約574方呎，地下及地庫作商舖，樓上爲住宅。有關物業已全數租出，租期最長至2017年5月，每月租金收入約23萬元，以意向價計，回報約2.5厘。因爲物業附近有中環半山自動扶手電梯可達，而周邊又是已成氛圍的中環蘇豪區，且距蘭桂坊不遠，相信具有一定投資價值。

此外，具有食街概念的尖沙咀厚福街一帶，亦有舖位放售。中原商舖部高級營業董事梁美儀表示，位於厚福街二號A地下的舖位，總建築面積約1500方呎，由一家粥店租用上址逾10年，業主現以招標方式，現狀放售，意向價約1.7億元，今年12月2日截標。以現時月租約23.8萬元計，回報僅1.68厘，不過，新業主可改變租客類別，以提升回報率。

▼伊利近街16號物業外觀

50屋苑上周成交21月新低

受政府辣招及環球經濟影響，本港樓市正處好淡爭持局面，二手成交異常淡靜，利嘉閣統計的50個二手大型屋苑交投顯示，上周成交量僅約54宗，爲約21個月來的按周新低。該行指出，由於上周適逢中秋及國慶假期，更加上有颱風逼近，天氣轉差，均令成交低迷的二手市場，更顯淡靜，54個大型屋苑共僅錄得54宗二手成交，爲去年一月底後，87周，即約21個月的新低，且已是連續六周處於70宗以下的極低成交水平，較前周跌約10%。