

# 白加道28號兩年套逾42億

白加道28號項目獨立屋位置



【大公報訊】記者林志光報導：內地不斷加大放水力度穩定經濟增長下，內地資金又開始新一輪購買「磚頭」，近日便接連有多宗超級豪宅成交，其中山頂白加道28號，不足七日便連沽兩座獨立屋，亦為該盤畫上完美句號，發展商長實(01113)兩年內套現逾42億元。

## 五號屋連雙車位沽5.42億

昨日最新售出的白加道28號五號屋，實用面積5700方呎，連雙車位的成交價達5.42億元，呎價為95088元，連同上周初沽出的六號屋，市場俱傳買家是內地大型企業老闆。而白加道28號全部七座獨立屋已悉數售出。

白加道28號原是一幢七層高層住宅，名為武士橋大廈，由長和系合併前的和黃一直持有多年，及至數年前才正式拆卸重建為七座獨立屋，

每座的實用面積由5271方呎至6863方呎不等，於2013年落成入伙後，雖曾有意作長線收租，惟適值當時內地資金南下掃貨高峰期，發展商遂於2013年底決定拆售。

而該盤七座獨立屋，自前年十一月開始沽售至今，已悉數沽清，為發展商帶來約42.38億元進帳。買家中，除三號屋是由前地產代理監管局主席陳韻雲購入外，其餘六座，均是內地富豪或有內地背景的人士購入。

## 中信何文田豪宅即將亮相

自內地股市今年中爆發，內地經濟又表現停滯後，中央已多次加大救市力度，以刺激經濟維持近7%的年增長率，遂令市場資金再度充裕，且基於對股市存有戒心下，不少資金轉向投資物業市場，亦帶起本港超級豪宅的成交，除白加道

28號外，東半山傲璇三樓剛於日前以逾3.87億元沽出。

市場昨日瘋傳，傲璇單位、和上周售出的白加道28號六號屋及銅鑼灣萬國寶通中心四樓全層，均由同一買家購入，不過，亦有傳言，只白加道28號六號屋及萬國寶通中心四樓的買家是同一人。

此外，有見超級豪宅「吃香」，已多年未曾在港推盤的中信股份(00267)，亦欲乘勢推出正重建中的何文田嘉道理道豪宅物業，並於今日為項目命名。該豪宅前身是嘉陵大廈，現重建為四座七層高的住宅大廈，提供78個建築面積約1500至3500方呎不等的三至四房大型單位，和有120個私家車位。

# 私樓租金重挫回報跌近二厘

## 業界：投資iBond更勝「買磚頭」

樓市瀰漫負面氣氛，業主紛紛減租求客，拖累租金回報呈骨牌式下跌，其中元朗YOHO Town有兩房戶僅平租一萬元，創一年半新低，回報於兩個月內急跌近1厘；而牛池灣峻弦、新蒲崗譽、港灣及藍田匯景花園有單位分別以低市價12至18%租出，全線回報險守2厘邊緣，業界坦言投資iBond回報更勝「買磚頭」。

大公報記者 林惠芳

樓價陸續回調，不少業主為免單位丟空，主動減租求客，令租金回報不斷尋底。中原分行經理陳榮稱，YOHO Town三座中層C室，實用393方呎，兩房間隔，原本叫租1.15萬元，業主有感樓市氣氛欠佳，擔心租務市場競爭轉烈，故願意減價1500元或13%，僅以一萬元租出單位，低市價達16%，租金重返一年半前水平，實用呎租僅25.4元。

## 峻弦回報跌至約2.3厘

若以單位最新估價約500萬元計，扣除管理費等開支後，租金回報僅約2.1厘，與同類單位九月份月租1.3萬元、租金回報約2.9厘比較，不足兩個月插水0.8厘，跌勢驚人。

市區私樓也失去叫座力。美聯首席高級營業經理黃遠基透露，牛池灣峻弦五座高層C室，實用735方呎，建築947方呎，三房(套)間隔，望山景，業主叫租2.4萬元，剛減至2.1萬元租出，較同類單位月租約2.4萬元低出12.5%，租金重返去年八月份水平，實用呎租僅28.6元。若以物業最新估價約915萬元計，扣除管理費等開支後，租金回報只有約2.3厘，比同類單位去年12月份月租約2.6萬元、回報逾4厘比較，一年間大幅插水1.7厘。

入伙五年的新蒲崗譽，港灣亦不能幸免。富山地產聯席董事林偉雄表示，譽、港灣1B座低層C室，實用542方呎，兩房間隔，擁露台，以1.8萬元租出，比市價約2.2萬元低出18%。若以銀行最新估價約715萬元計，扣除管理費等開支後，該單位回報僅2.7厘。向來不愁租客的港鐵上蓋匯景花園，二手業主腳軟紛紛門平搶租客，拖累租金回報驟跌至2.5厘。利嘉閣分行經理張世傑透露，匯景花園八座高層E室，實用614方呎，建築783方呎，三房間隔，享開揚景觀，新近劈價4000元以1.8萬元租出單位，低市價達10%。據資料，該單位銀行估價約813萬元，扣除管理費等開支後，回報只有2.5厘。

## 居屋兆畦苑回報2.6厘

二手居屋租金回報也罕有跌穿3厘。祥益地產分行主管陳秀春表示，屯門兆畦苑B座高層13室，實用443方呎，建築591方呎，單位附設裝修，景觀開揚，獲外區客以8000元租用，實用呎租18.1元，若以單位市價330萬計算，扣除管理費等開支後，租金回報2.6厘。

地產界人士指出，政府iBond最近派息達3.68厘，以全年通脹推測，今年回報如無意外超過3厘，遠比「買磚頭」穩健，而且樓價正處於下行風險，若美國一旦加息，樓價及租金勢必受壓，投資者買樓收租隨時「雙失」。



▼元朗YOHO Town有兩房單位月租僅一萬，創一年半新低

# 帝峰今年首蝕損手逾兩球

【大公報訊】記者林惠芳報導：二手吹淡風，連西九龍豪宅也劈至損手，大角咀帝峰、皇殿一個連天台特色戶，剛劈價近500萬以1900萬賣出，原業主連使費慘蝕逾220萬元，成為該屋苑今年「第一滴血」；屯門上車盤康麗花園也罕錄超平價個案，一個兩房戶只賣290萬元，低市價達15%。



▲樓價向下走，大埔新達廣場有買家後悔買貴樓(白衣女士)，要求代理賠償

市場消息指出，入伙只有四年的大角咀帝峰、皇殿，新近出現二手劈價蝕讓，單位為二座頂層連天台特色戶，實用面積816方呎，建築面積1146方呎，開價約2360萬元放盤，惟一直乏人問津，見樓市走勢轉差，原業主索性劈價至1900萬元蝕賣，累虧460萬元或19%，折合實呎僅23284元。

據了解，原業主於2011年5月斥2030.8萬元向發展商買入上址，如今以1900萬元蝕賣，帳面損失130.8萬元，連使費慘蝕超過220萬元，成為該屋苑今年來首宗二手蝕讓個案。

除了西九豪宅外，近年獲上車客追價入市的屯門細單位，走勢亦急轉直下，陸續以低市價招徠。美聯物業營業經理趙健明表示，屯門康麗花園二座中層A室，實用面積362方呎，建築面積469方呎，採兩房間隔，望開揚景觀，劈價40萬元僅以290萬元賣出，實呎只需8011元，低市價達15%。

二手劈價不絕於耳，一名買家上周斥755萬元入市大埔新達廣場三房戶後，擔心摸頂，昨天要求業主取消交易，並調低成交價重新簽約，又前往代理分行大吵大鬧，要求代理作出賠償，事件最終驚動商場管理人員報警求助。

有業主看淡後市，不欲多等兩個月額外印花稅(SSD)禁售期滿，選擇付10%的SSD沽樓止賺。富誠高級分區經理陳錫金謂，慈雲山萬寶大廈中層C室，實用261方呎，原業主於2012年12月以215萬元入市，待12月便滿三年，惟近日選擇以285萬元沽貨止賺，需付10%SSD，但扣稅後帳面仍賺41萬元。

# 恒地單幢樓迎豐將上載樓書

【大公報訊】記者

林志光報導：發展商本月各自搶佔不同市場客源，除新界大盤開售在即，市區小型新盤也開關戰線，恒地(00012)及九建(00034)便已鐵定本月內各推一個市區單幢住宅盤，前者更為該位於土瓜灣的樓盤，命名為迎豐，日內即上載樓書。

恒地營業(二)部上月推售大角咀中小型樓盤利奧坊，曉岸，錄得不俗銷情後，不待該盤沽清，便又啓動位於土瓜灣馬頭角單幢樓盤的銷售宣傳，除昨日為樓盤命名迎豐之外，該營業部總經理韓家輝(上圖)指出，公司兩日內便可將樓書上載於網頁，並本周內有機會開放示範單位予公眾參觀，最快本月內賣樓。

## 登峰·南岸月內開賣

該盤是單幢樓，共有25層住宅樓層及兩層商場，提供約300個住宅單位，包括五個頂層連天台單位及12個連平台單位。一房單位佔約75%，其餘為開放式單位，實用面積與利奧坊、曉岸相若，即約200至400方呎，物業預計於2017年5月入伙。

另邊廂，上周已於網頁上載樓書的香港仔田灣登峰，南岸，九建市務及銷售部總經理楊聰永表示，最快今日便開放該盤示範單位予公眾參觀，同時會公布首批最少50伙單位的售價，即開展認購登記行動，並於本月內賣樓。

他說，公司會為該盤買家提供高成數的按揭服務，不過，應不會如正發售中的紅磡樓盤般，可高達九成半按揭，現考慮提供約八成的按揭計劃。該盤為單幢樓，共有150伙，實用面積由193方呎至478方呎，為開放式至兩房設計，預計明年底落成。他又估計，項目沽清可套現約10億元；至於公司今年賣樓已售出約1700個單位，主要來自旺角麥花臣匯、西環加多近山及紅磡環海，東岸三個樓盤，共套逾6億元，是公司按年賣樓紀錄新高。

## 何文田山畔明售18伙

此外，永泰地產(00369)發展執行董事兼營業及市務總監陳玉成指出，紅磡何文田山畔自去年開售至今，已累售約47伙，套現約7.5億元，平均成交呎價約2.2萬多元。明日將再發售18伙單位。

永泰現計劃於今年底發售屯門住宅項目，明年則主力推售的筲箕灣愛德街項目，應在明年上半年申請預售樓花，下半年賣樓，至於沙田九肚山項目最快後年推出。

# 大角咀工廈淡市摸賺20萬

【大公報訊】投資者林子峰拆售的大角咀必發道138號工廈項目恒昌中心錄首宗摸貨成交，投資者持貨一個月淨賺20萬元，成為淡市奇葩。

利嘉閣地產區域董事黃國柱透露，大角咀必發道138號錄首宗摸貨成交，單位位於七樓，面積約385方呎，剛以214萬元「摸出」，成交呎價5558元。據了解，賣方上月以190.575萬元買入物業，持貨短短四個月，扣除雙倍印花稅及佣金等開支，料仍獲利近20萬元，賺幅超過10%。

林子峰早前將必發道138號多個單位，斥資3500萬元為單位進行裝修，分拆共提供107個單位，並於近期開始市場拆售，而買家購入後可作私人工作間用途。

此外，投資者羅守輝持有的何文田窩打老道66號寶建大廈地下B及C舖連地庫，面積共約8000方呎，以5000萬元轉售，折合呎價6250元。據了解，原業主於2008年以1400萬元購入上址物業，持貨七年帳面獲利3600萬元。

# 新太陽廣場料聖誕生意額1.2億

【大公報訊】零售市道放緩，位於傳統購物區的商場紛紛加大力度宣傳消費。新地(00016)旗下尖沙咀新太陽廣場今年聖誕節推廣費480萬元，銀碼按年升10%並創歷年新高，當中包括豪派200萬元消費獎賞，冀今年聖誕商場生意額能夠穩守1.2億元水平。

新地代理助理租務總經理黎苑媚表示，新太陽廣場今年聖誕提早一個星期舉行宣傳活動，推廣期延長至56天，並會加大力度推廣，包括送出總值逾200萬元的禮品及優惠，金額按年升逾30%。她預料，聖誕推廣期間，商場人流達900萬人次，按年升8%，生意額可達1.2億元，與去年相若。今年首季，新太陽廣場總人流3900萬人次，按年升8%；期內生意額5.8億元，與去年相若。

# 滿名山CAPRI周六逾500伙對撼

【大公報訊】記者林志光報導：本周全城焦點的新界兩盤屯門滿名山及將軍澳CAPRI隨發展商再加推單位，共應有逾500伙單位於周末開售，料可為逾半年來售出最多單位的周末。

## 中銀供首三年定息按揭

滿名山及CAPRI兩盤雖在新界東西，但定價相差不遠，有機會出現客源重疊問題。然兩盤的認購登記均不俗，發展商亦相繼加推單位，以備於本周末開售。其中嘉里建設(00683)昨日落實原價加推110伙滿名山單位，並率先公布中銀香港(02388)會為該盤買家提供首三年定息按揭計劃。

嘉里物業代理市場策劃總監吳美珊表示，由於兩房單位較受市場歡迎，是次加推中，兩房單位佔66伙，一房也有28伙。而整批單位的售價由430.2萬至2092萬元不等，發展商依然提供多項如即供、印花稅等折扣優惠，平均折實呎價約11046元，而最平入場費為五座三樓H室一房單位，售價約388.55萬元，呎價約9199元。

嘉里發展執行董事朱葉培表示，加推單位呎價略

較首批高約1.5%，然有關差幅只反映單位樓層及景觀不同等因素，今次實際是原價加推，兩批單位預計本周末棟樓。他續稱，同期將軍澳雖也有樓盤推出，但彼此定位不同，且屯門區有未來基建發展概念，公司也不急於求售。而面對未來加息環境，中銀香港亦為該盤買家提供一款定息按揭安排。

中銀金融及產品管理助理總經理葉慧文表示，該計劃的首三年定息利率會漸增，首年為1.98厘、次年為2.68厘、第三年為2.98厘，之後便是以當時的最優惠利率減2.85厘定價，按揭年期最長達30年。

滿名山至今已公布333伙單位的售價，據市場消息稱，該盤暫累積收票約1400張。

## CAPRI二度加推80伙

此外，會德豐地產同樣計劃本周末賣CAPRI的，由於認購登記更為熱烈，市場指，暫已收逾2200票，發展商遂決定二度原價加推80伙單位。新一批加推單位涉及74伙普通單位，及6伙特色單位，售價由527萬元至2018萬元，呎價由約1.44萬元至1.95萬元不等，平均呎價約1.6萬元，折實呎價約1.33萬元，較



推一百二十伙滿名山單位 大公報記者林志光攝

前一批加推的售價略高4.5%。該公司常務董事黃光耀表示，今次仍屬原價加推，至今已公布該盤228伙單位的售價，並調低成交價重新簽約，又前往代理分行大吵大鬧，要求代理作出賠償，事件最終驚動商場管理人員報警求助。

上述兩盤均於本周末發售，可售單位共多達561伙，如銷情理想，能合共售逾500伙，將是自今年四月底因受將軍澳藍濠天熱銷帶動，錄得單一周末約580伙銷情後的新高。