

# 豪宅單日爆四宗蝕讓 歌賦嶺銀主盤損逾400萬

# 帝峰狂蝕千萬西九最傷

樓市爆侵，豪宅市場單日爆發四宗蝕讓，備受內地豪客追捧的大角咀帝峰·皇殿，一伙極高層逾千呎海景戶僅賣2000萬元，低估價達36%，內地投資客慘蝕千萬元，料屬西九龍今年最傷；另上水歌賦嶺首間銀主盤，最終以1300萬蝕賣，三年損手逾400萬元。

大公報記者 林惠芳

市況逆轉，數年前巔價開賣的豪宅，在冷鋒下頻錄蝕讓案。據土地註冊處資料，帝峰·皇殿八座海景極高層A室，實用面積1278方呎，建築面積1672方呎，僅以2000萬元平賣，實呎15649元，較銀行估價約3130萬低出36%，令代理不禁喟然，而內地業主於2011年一手買入單位後，去年中開始頻頻向同一所財務公司加按物業，偶爾還款後再借，最近一次加按為今年八月份，金額達300萬元。

## 代理未有放盤擬內部轉讓

資料顯示，原業主於2011年4月向發展商斥2839萬元入市，帳面已蝕839萬元，蝕幅近30%，連釐印費等開支蝕近千萬元，料屬西九龍今年最大宗蝕讓成交。不過，有區內代理指出，該單位沒有透過主要代理行放盤，不排除屬內部轉讓，但亦有市場人士估計是財務公司迫賣樓還債，所以不惜低價沽售。



▲將軍澳蔚藍灣畔兩房單位賣585萬，創屋苑今年新低

入伙兩年的上水歌賦嶺首間「銀主屋」，今年九月份索價1750萬放盤，但一直乏人問津，最終要狂剪450萬蝕賣，料屬該項目今年第四宗連使費損手個案。

中原副區域營業經理何鑫表示，歌賦嶺桃徑雙號屋，實用面積1315方呎，建築面積2032方呎，在市場剛以1300萬元易手，實用呎價9886元，為項目第二宗跌穿一萬元呎的成交。

據了解，買家購入洋房自住，見價錢相宜即拍板入市。原業主於2012年以1666萬元購入上址，持貨約三年，帳面蝕366萬元，蝕幅達22%，連使費料損手逾440萬元。

## 比墅五房明賺暗蝕66萬

灣仔尚匯也有二手蝕讓交易，據土地註冊處資料，該幢中低層D室，實用面積368方呎，建築面積520方呎，以1050萬元易手，實呎2853元，原業主於2011年斥1360萬向發展商買入單位，帳面計損手310萬元，蝕



▲歌賦嶺首間「銀主屋」蝕賣，料屬該項目今年第四宗連使費損手個案

幅達22.8%，買賣雙方不同姓氏，未知是否屬內部轉讓。

今年蝕讓宗數直逼20宗的大埔比華利山別墅，再錄一宗流血個案。世紀21董事盧嘉麟表示，比華利山別墅翠暉道單號屋，實用面積1606方呎，建築面積2686方呎，採五房（雙套）間隔，座向南面享花園景及海景，以1610萬元易手，實用呎價10025元。

據了解，原業主於2007年斥1585萬元入市，持貨八年沽售，帳面僅賺25萬元，物業期內只升值2%，若扣除釐印費及佣金等支出，實際料蝕約66萬元離場。資料顯示，大埔比華利山別墅今年暫時已錄15宗蝕讓交易。



▲大角咀帝峰·皇殿逾千呎海景戶僅賣2000萬元，低估價達36% 大公報攝

◀曾煥平呼籲金管局盡快研究放寬按揭成數 大公報攝

# 蔚藍兩房585萬今年最平

【大公報訊】跌市訊號強勁，二手小業主鬥快剪價賣樓，將軍澳蔚藍灣畔兩房單位愈賣愈平，最新錄得585萬元易手，創屋苑今年新低，另大圍金禧花園、沙田富豪花園及青衣翠怡花園俱錄近年新低價。

利嘉閣地產分行經理劉浩勤稱，蔚藍灣畔六座中層B室，實用487方呎，建築661方呎，兩房間隔，十月份叫價640萬元，剛剪至585萬元易手，實呎12012元，較一座中層A室兩房戶日前造出的價格再跌十萬元，創全屋苑今年造價新低，返回去年12月水平。

此外，根據地產代理透露，大圍金禧花園四座極低層D室，實用340方呎，建築463

方呎，以373萬元易手，實用呎價10971元，返回去年七月份水平，創出該屋苑近一年半新低。

沙田富豪花園大單位亦難獨善其身，市場人士指出，富豪花園景閣（L座）中層D室，實用896方呎，建築1228方呎，叫價820萬元，共剪72萬以748萬元賣出，較同類單位今年五月份造價860萬元狂瀉112萬元，跌幅達13%，實呎8348元屬屋苑今年新低。

利嘉閣地產助理分區市務經理彭錦添透露，青衣翠怡花園十座低層C室，實用365方呎，建築479方呎，以398.8萬元易手，為該屋苑半年新低，實呎僅10926元。

## 仲量聯行：不減辣樓市或爆破

【大公報訊】踏入第四季，二手交投如服藥，仲量聯行警告，二手交投萎縮令樓市不健康，若政府不減辣，有機會構成樓市爆破風險，屆時樓價若不下跌20%，市場難有承接，呼籲金管局盡快研究放寬按揭成數。

二手樓市交投下跌，今年首11個月，平均每月住宅成交量僅4722宗，若單計七至十月份，成交量更大跌37%。仲量聯行董事總經理曾煥平認為，在辣招及金管局收緊按揭之下，置業人士難以承足夠的按揭成數入市，所以陸續轉投一手市場，導致二手交投嚴重萎縮，這樣對整體市況不健康，假如政府不減辣，或有機會構成樓市爆破風險，屆時樓價最少要跌20%才有承接，所以認為金管局應該盡快研究放寬按揭成數。

展望明年樓價走勢，曾煥平表示，樓價已升至歷史高位，若利率走勢及經濟前景不明朗，買家持觀望態度，基於新盤供應續增，估計發展商推盤訂價不會太進取，會繼續提供按揭優惠，料明年住宅樓價最多下跌5%，二手交投仍然淡靜。

# 世宙75伙周日賣

【大公報訊】記者梁穎賢報道：元朗大戰互有攻守，長實（01113）元朗世宙早前加推的75伙鎖定周日賣；另新地（00016）峻巒1A期獲永東旅行社安排專車往返市區及深圳，方便住客出入。

長實高級營業經理何家欣表示，早前第五度加推的75伙落實周日正式發售，包括67伙兩房及八伙三房單位。

兩房單位即供價由407.5萬元起，三房即供價由576.8萬元起，其中近80%單位樓價500萬元有找，是開售以來最震撼一批單位。另68伙是內圈景單位。

是批單位繼續分A及B組抽籤及揀樓，30個「復活票」名額將獲優先抽籤。

何又謂，世宙經過兩輪銷售，項目累售超過600伙，套現約35.9億元。

世宙再添一宗取消交易，為第三座二樓K室三房，實用面積643方呎，上月底以678.2萬元售出，買家簽協約後未有簽正式買賣合約，交易視為無效需告取消，遭長實沒收5%訂金，涉近34萬元。世宙累積9宗取消交易，長實共沒收近304萬元訂金。

## 峻巒永東安排跨境點專車

另外，新地峻巒1A期再展開售後攻勢，峻巒1A期獲商場（峻巒廣場）租客之一的永東旅行社提供專車接送服務。

永東集團董事長連忠輝稱，集團於峻巒廣場開設的分行，將為該盤住戶提供多條本地及跨境點對點交通專線服務，包括四個主要地點：YOHO MALL、錦上路站、九龍站環球貿易廣場（ICC）及皇岸口岸，每程收費由約5元至60元不等，當中以ICC的七人車專線按人頭收60元。

新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，峻巒1A期開賣至今累售130伙，套現近八億元，平均每伙售價約610萬元，平均呎價約10280元，日內或公布最新銷售部署。至於項目第1B及1C期不排除本月登場。

## 明德山夥中銀推H按揭

新地系同系的西營盤明德山新增按揭優惠，夥拍中銀提供HIBOR按揭計劃，兼享存款利率，有關計劃可享1%現金回贈，不設名額。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，明德山周五次輪發售50伙，收票足額有餘，項目尚餘未公布價單的36伙，考慮留待入伙後發售，有機會提價。至於首輪約佔95%買家為本地客，另三分之二買家本身是業主。



▲張卓秀敏（中）稱峻巒1A期累售近8億元。旁為連忠輝（右）及業務部高級項目經理（銷售）林青龍

# 旺角麥花臣匯新增90%按揭

## 沙田中心車位推六成按揭

可獲2%折扣，同時，項目獲中信銀行承做按揭，按揭成數由40至60%，最低首期只需逾40萬元，年息為P減2.65%，年期由6至15年不等。

【大公報訊】鮮有樓價的車位也炒熱，將軍澳新都城有投資者短炒車位，持貨僅十個月旋即捷手，共蝕近八萬元離場。另外，為求能夠促銷，宏安（01222）拆售的沙田中心車位提供四至六成按揭。

美聯物業首席高級營業經理徐浩輝謂，車位交投減慢，有投資者看淡車位前景，加上車位承接力減弱，所以止蝕離場，沽出新都城二期B2層雙號車位，成交價84萬元。

根據資料顯示，原業主早於今年二月份，斥約90萬元購入上述車位作投資，連使費料共蝕約八萬元。

另外，宏安拆售的沙田中心車位，尚有約99個單位待售。

港置旺舖董事陳偉材表示，該項目早前內部認購已沽38個單位，最高售價130萬元，今次推出99個，即日起開始收票，本月18日正式抽籤發售，車位售價約100至120萬元。

為配合銷售，業主提供保證5%回報，如不租放

位，即獲贈超過30項禮品，總值逾200萬元。各盤有七至八款禮物供選擇，價值由一萬元內至二萬元內不等，包括OSIM按摩梳化、鑽石耳環、Ipad Pro、iPhone 6s Plus、Leica X相機等。

楊鵬永又謂，四盤尚餘超過220伙待售，登峰、南岸佔約88伙最多，今年熟賣的環海、東岸不足70伙。

四盤成交平均呎價介乎1.7萬至2.8萬元。另早前於登峰南岸提供的90%按揭，移植至旺角麥花臣匯，引入相類似的最高90%按揭，首3年息口P（優惠利率5.25厘）減3.1厘，其後全期P。

【大公報訊】記者梁穎賢報道：這個聖誕真熱鬧，久違了的新盤聖誕優惠重現凡間。九建（00034）旗下四盤包括堅尼地城加多近山、紅磡環海、東岸、香港仔登峰、南岸及旺角麥花臣匯，提早引入聖誕買樓優惠促銷，總值超過200萬元。另旺角麥花臣匯新增最高90%按揭。

## 九建四盤聖誕送大禮

九建市務及銷售部總經理楊鵬永表示，配合聖誕節將至，即日起至本月31日期間認購上述四盤任何單



▲楊鵬永稱麥花臣匯新增90%按揭

## 一手交投佔比創十二年新高

【大公報訊】記者林志光報道：政府辣招打殘二手樓市，令一手市場得益的現象越見明顯，據美聯物業統計顯示，今年下半年暫錄得一手成交比例超過三成，所涉金額更逾四成，是十二年至今的新高比例。

美聯綜合土地註冊處資料顯示，截至本周二止，本港一手私樓註冊量，佔整體私樓註冊宗數達30.5%，為自2003年下半年38%後的半年新高，亦是自2004年開始，比例首度再超過三成；而且，比例亦是2010年下半年不斷反覆攀升。政府正是在2010年底開始推出額外印花稅來調控樓市，隨後更有加強版、買家印花稅及雙倍印花稅等陸續施行，可見相關辣招對二手成交量造成極大打擊，近月的二手私樓註冊量更跌至不足2000宗的歷史新低。

至於一手私樓的註冊金額，更受惠於近年樓價狂

飆升，其佔整體私樓金額的比例，高達40.1%，亦是2004年以來的半年新高。據美聯統計，今年下半年一手私樓註冊量暫錄6560宗，較上半年8709宗跌約24.7%。最多註冊的樓盤是東涌東環II、紅磡環海、東岸、將軍澳帝景灣、長沙灣喜薈、喜漾、大角咀利奧坊、曉岸和將軍澳CAPRI等，如元朗世宙單位能趕及月內註冊，則有機會超前。

至於二手方面，下半年二手私樓註冊量僅得14925宗，較上半年24479宗少約39%，甚至有機會少過2013年下半年的18745宗低位。

業內人士認為，因特首日前已表明無意撤辣招，發展商明年繼續搶推樓盤下，一手成交比例隨時超過四成。除非明年樓價出現較大幅度下跌，從而迫使政府放寬或撤銷部分辣招，二手市場成交才有望回升。