

帝欣苑銀主貨低估值13%沽

嘉湖山莊兩房一周兩度跌穿300萬關

大埔殘價批地效應加劇，區內屋苑首當其衝，帝欣苑銀主貨即猴年第一滴血，剛賣780萬元，較銀行估價900萬元低13%，連使費料蝕近80萬元；天水圍嘉湖山莊兩房一周兩度跌穿300萬關，剛坐滿辣稅（SSD）監，平賣288萬元，再追貼美聯三人幫去年低位的260萬元。

大公報記者 梁穎賢

環球經濟疲延，大埔殘價批地再踩一腳，二手價更瀆不成軍，大埔區受正面吹襲，銀主也聯淡流血出貨。世紀21瀨地產董事盧嘉麟表示，帝欣苑一期19座低層B室，實用面積1000方呎，建築1175方呎，剛以780萬元沽貨，實呎7800元，較滙豐銀行網上估價900萬元低13%，亦比去年同類成交價985萬元插水21%。據悉單位先後四次倍按揭，疑按燻燻淪銀主盤。業主2014年3月以820萬元買入，帳面已蝕40萬元，連使費料蝕近80萬元。

盈翠高層呎價創逾一年低

嘉湖山莊樓價雪崩般急滑，兩房一周內兩度失守300萬元。代理表示，賞湖居四座低層E室，實用面積448方呎，業主2013年1月以243萬元買入，見坐滿辣稅監有錢賺即時鬆人走貨，原先開價300萬元，新近劈至288萬元易手，呎價6429元，屬罕有300萬元內成交盤，進一步追貼美業三人幫去年以「七折價」260萬元的低價紀錄，三人幫帳面賺價越見越縮，由原先賺一球縮至不足30萬元。

新界屋苑全線插水，中原地產青衣城分行副分區營業經理陳輝麟表示，盈翠半島三座高層F室，實用面積523方呎，建築面積656方呎，兩房望內園，600萬元易手，實呎11472元創屋苑逾一年新低，重返2014年末季水平。原業主1998年6月以296.9萬元一手買入，至2006年轉租，因單位內櫥殘舊，同類型管理單位市價約620至630萬元，以質素計，今次成交價合理；業主帳面獲利303.1萬元，18年升值約1倍。

美聯物業聯席董事徐偉業表示，荃灣愉景新城三座頂層連天台戶，建築面積610方呎，實用495方呎，



▼帝欣苑銀主盤蝕住走

天台面積499方呎，剛賣500萬元，建築及實用呎價8197及10101元，較銀行估值612萬元低18.3%。七座頂層連天台去年八月以645萬元易手，是次成交價低22.5%。原業主於2004年11月以226.5萬元購入，持貨逾11年，賺273.5萬元，升值1.2倍。

銀禧花園中層減價27萬沽

中原分行經理何文俊表示，將軍澳中心11座低層C室，實用406方呎，建築546方呎，兩房望內園。業主去年7月放盤580萬元，最終以492萬元易手，減

88萬元或15%，實呎12118元，建呎9011元，較高位回落約15%。原業主於2012年8月以378萬元購入，持貨三年半，帳面獲利114萬或30%。

利嘉閣地產分行聯席董事何家健表示，火炭銀禧花園七座中層G室，建築653方呎，實用510方呎，兩房望園景。開價450萬元，減27萬元或6%賣423萬元，低同類單位約10%，建呎價6478，實呎8294元，創一年新低。業主2009年2月以183萬元購入，7年帳面獲利約240萬元，升值1.3倍。

御門·前內地客蝕140萬求甩身

【大公報訊】記者梁穎賢報道：樓市低迷，業主憂泥足深陷寧蝕住都要走人。九龍城御門·前內地客蝕103萬元甩身，埋單實蝕140萬元；跑馬地崇明閣剛以583.8萬元沽，帳面蝕3.8萬元。



土地註冊處資料顯示，御門·前一伙低層C室，內地客上月底以638萬元沽，實用465方呎，建築652方呎計，實呎13720元，建呎9785元。業主2012年10月約741萬元購入，帳面蝕約103萬元，連同使費實蝕近140萬元，蝕幅近19%。

何文田半山壹號又錄蝕讓

另外，長蝕長有的何文田半山壹號又錄蝕讓，半山徑38號中層，實用1775方呎，建築2313方呎，剛賣2850萬元，實呎12322元，樓上29樓去年6月3488萬，八個月保價六球。業主2010年以2831萬元買入，帳面微賺19萬元，但扣使費要倒蝕。

中原豪宅東半山跑馬地首席分區聯席董事黃美美透露，鳳輝臺22號崇明閣低層B室，實用407方呎，建築570方呎，兩房連116方呎平台。業主一月底放盤，叫價650萬元，最終以580萬元掙貨，實用呎價14251元。原業主2012年10月以583.8萬元買入，持貨三年多，帳面蝕3.8萬元，但業主三年間一直作收租用途，預料平手離場。

美聯物業首席高級營業經理吳肇基指出，太古城景天閣低層B室，建築756方呎，實用649方呎，2014年9月放盤叫價1118萬元，其後於去年二月加至1180萬元，但加價後無承接，輾轉減至1030萬元出賣，前後累減150萬元，實呎15871元，建呎13624元。而去年南天閣中低層B室以1270萬元易手，呎價18676元，比高價回落15%。業主2011年8月以820萬元買入，帳面賺210萬元26%。

▼何文田半山壹號中層單位帳面微賺19萬元，但扣使費要倒蝕

【大公報訊】租金跌到體無完膚，大埔比華利山別墅三期雙號屋，剛以5.2萬元租出，平舊租13%；另紅磡海逸豪園勁勁5000元或14%，實呎達29元，低市價兩成。

代理指出，大埔比華利山別墅三期雙號屋，實用2186方呎，建築3497方呎，五房雙套，向南望海景，剛以月租5.2萬元租出，實用呎租23.8元，建築呎租14.9元。上址曾於2014年底以6萬元租出，至去年底約滿，業主見市況低迷遂自動減租，以5.5萬元放租，成交租金再減至5.2萬元，新租金一年多插水8000元或13%。業主2011年以2741萬元一手買入，租金回報僅2.3厘。

利嘉閣地產助理分區經理陳維進透露，紅磡海逸豪園17座低層B室，建築面積1465方呎，實用1101方呎，套三房連工人房，望全海景，屬屋苑優質戶，原先放租3.7萬元，業主看淡後市決定劈租，減5000元或13.5%，終以3.2萬元租出，低市價約20%，建築及實用呎租21.8及29.1元。業主於2003年9月以540萬元買入，租金回報率7.1厘。

中原地產沙田河畔分行副分區營業經理招錦昌表示，河畔花園A座中層06室兩房，建築面積385方呎，實用269方呎，業主原先叫租9500元，議價後酌減500元，以9000元租出，建築及實用呎租23.4及33.5元。業主2013年以283萬元購入，租金回報率3.8厘。

中原地產粉嶺花都廣場分行經理黃啓立表示，年假期間，聯樓氣氛淡靜，二手交投緩慢，買家觀望。粉嶺屋苑欣盛苑A座低層07室三房，建築面積710方呎，實用面積554方呎，業主原價1.2萬元，其後減2000元，以1萬元租出，實用呎租18.1元。據悉，業主於1993年以居二市場價71.8萬元購入，2014年以約158萬元補地價，回報率約5.2厘。

比墅雙號屋新租金減13%



▲廖偉麟認為如美國短期內不再加息，寫字樓樓市會出現小陽春

【大公報訊】記者林志光報道：樓市剛進入調整期，個別投資者有意嘗試轉做發展商。正八集團主席廖偉麟今年有意斥資約4.5億元用作投地之用，主要針對小型低密度發展項目。

正八集團斥4.5億嘗做發展商

去年初才成立正八集團的廖偉麟表示，成立公司的目的，主要從事中短期的物業投資，以商舖、寫字樓及車位等的工商物業為主，短短一年，已有約30%的利潤回報。今年計劃在現有的投資組合基礎上，嘗試購買一些低密度發展地皮，興建洋房或低密度住宅項目。由於公司規模不大，今年預算的總投資規模約15億元，住宅發展只佔約30%，即約4.5億元，故只可作小型發展，或與其他發展商合作，除私人市場外，也考慮競投政府地。

至於餘下的投資金額，約40%會投向寫字樓市場，主要是該市場需求穩定，且有不少中資機構租用或購買自用，如目前中上環寫字樓空置率低至僅約1.6%，便足以反映需求所在。

不過，公司只會集中於大手或整幢的乙級寫字樓物業，因此類物業仍處低水，有較大升值空間。他預計今年整體寫字樓樓價升幅約10%至15%。餘下約30%的投資金額，將投資在舖位，故亦有意競投領展（00823）即將標售的部分商場。

此外，正八集團去年底斥約3.57億元，購入上環永樂街148號南和行大廈八層半樓面，現委託代理正式拆售。先推出12、18及27樓全層，以現狀連租約出售。

中原寫字樓部區域營業董事黃瑋琮表示，每層建築面積約5150方呎，售價由5665萬至6334.5萬元，呎價約1.1至1.23萬元不等，以目前的租金計，回報率約2.5至2.6厘。業主除送贈買家一半釐印費外，更提供兩年、每年四厘的租金回報保證，成交期長至今年七月中完成。

上環商廈空置率降至1.6%

該南和行八層半樓面位於6、12、13、18、19、25、26、27樓及7樓4及5室，總面積4.4萬方呎，以買入價計，呎價約8480元。廖指出，公司有意保留部分樓層作長線投資。

中原寫字樓部顧問陳雁雁指出，中上環未來一兩年間的新供應極少，現時上環商廈的空置率已由2014年底約3.4%，降至去年底約1.6%，每呎售價則由約9200多元升至約1.6萬元。而且區內物業更受內地投資者或機構垂青，相信未來仍有升值空間。

中原佣金料連兩月見紅



【大公報訊】過去兩個月樓市近乎死寂，令代理行連連出血，中原地產本港住宅佣金收入料連續兩個月見紅，本月更暫只得2000萬元收入，跟收支平衡點相距約1.4億元。

近期二手離層有二手劈價個案出現，但整體成交量卻少得可憐，加上一手市場發展商推盤不順暢，新盤銷情受樓市回軟及股市狂瀉不止影響，去貨速度嚴重放緩，導致有逾3.7萬名地產經紀的代理行業，進入「大饑荒」時期。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，本港今月暫錄得的住宅佣金收入只約2000萬元，以公司規模計，是其入行30年來所未見慘境。

中原地產本港住宅部現時每月要有約1.6億元佣金收入才可達收支平衡，該住宅部上月的佣金收入只約1.2億元，蝕約4000萬元，是過去兩、三年來罕見，而本月上半月收入更為悲哀。陳永傑預期，即使下半年料有多個新盤如元朗映御及媽廷等開售，連同轉租為售的西環高逸華軒，全月佣金收入也只能與上月全月的1.2億元相若，續要虧本。

至於早前已發盈聲的美聯集團（01200），其副主席兼董事總經理黃靜怡認為，今年整體樓價趨跌，跌幅約15%，其中中小型單位供應量多，跌幅會較大，豪宅則有較強抗跌力。據資料顯示，100個大型屋的平均樓價，今年短短兩個月間已下跌近一成，因此，她相信下月樓市已出現小陽春局面。該公司會採取汰弱留強政策，今年公司加薪亦會視乎員工表現，於四月份作出相應調整。而在分行擴張方面會採靜觀其變策略，並對個別地區分行略作調整。她認為樓市已有調整，政府也應緊貼樓市走勢，考慮逐步撤招。

50屋苑單周成交25宗創新低

【大公報訊】樓市交投淡靜，加上新春假期，令二手交投僅零星成交。據利嘉閣統計，本港50個大型屋苑上週的成交只約25宗，創自2004年5月有紀錄以來，逾十一年半新低，較前周再跌約29%。

50個屋苑中，有達33個未錄成交，比例高達66%。其中鴨洲洲海怡半島、柴灣杏花邨、九龍灣德福花園、將軍澳維景灣畔及青衣瀾景灣等逾20個屋苑，更是連續兩周末有成交紀錄。至於香港置業所統計的20個屋苑，上週更只有約7宗成交，為17周新低。當中有14個屋苑未錄成交。

利嘉閣董事陳大偉認為港股續見下跌，政府地皮以低價售出，令整體買賣氣氛更弱。不過，他相信，因二手交投已跌至極低水平，之前累積的購買力或陸續在市場尋找入市機會，故未來數周二手交投將逐步回穩。

長實推君柏為猴年打頭陣

【大公報訊】記者梁穎賢報道：農曆新春假期快過，發展商開始磨拳擦掌部署推盤大計。長實（01113）夥郭炳湘合作的馬頭角亞皆老街君柏，樓書已上載至項目官方網站，有機會月內發售，為集團猴年打頭陣。

爭取最快月內開賣

郭炳湘復出地產市場的頭炮君柏，負責銷售的長實地產投資董事黃思聰指出，項目樓書昨日率先上載至官方網站，短期內將上載至一手銷售網，意味正式發動開賣攻勢，有機會最快下周開放示範單位兼開價，爭取月內開賣，定價將參考何文田及九龍塘義德道新盤。

君柏建有6座住宅，樓高19層，每層2伙，標準單位實用面積由1623方呎至1723方呎；另24伙連天台特色戶及連平台特色戶，天台面積由110方呎至396方呎，花園面積由692至1016方呎。

黃稱所有委託書已向代理簽發，代理可在市場推廣。另同系的元朗媽廷今日再進行軟銷，或與君柏兩盤月內雙龍出海。

此外，會德豐地產今年部署推售四盤，上半年豪宅先行，被喻為今年最貴重的豪宅山頂Mount Nicholson第一期（17座）以及何文田常富街項目（561伙），安排上半年輪流上陣；下半年則由中小型盤將軍澳（800伙）及屯門掃管笏（460伙）接力，四盤涉及1838伙。

另華懋旗下西貢碧沙路洋房項目，新春期間透過招標形式以1.31億元沽出2號屋後，餘下的一號屋以價單形式出售，定價1.3088億元，實用3630方呎，呎價36055元，發展商僅提供120日付款計劃及沒有任何



優惠或折扣回贈，本周五先到先得開售。

高逸華軒獲預留40伙

另一方面，福利集團持有堅尼地城住宅高逸華軒，委託中原地產獨家拆售。中原地產執行董事唐秉正表示，該盤可供發售80伙，首批先拆售29伙，總值3億元，包括7、9及21樓，實用434至699方呎，定價666.9萬元至1284.486萬元，提供4%稅務回贈，折實後售價640.224萬元至1233.1萬元，平均呎價16308元，貼近同區二手。同時認購兩伙或以上獲額外1%稅務回贈。該批29伙當中，17伙連租約出售，其中7樓A室，實用434方呎，折後售價約663萬元，現收月租2.3萬元，回報率4.16厘。

▲黃思聰指君柏最快月內開賣

▼黃光耀（中）率集團營業部主力向市民醒獅拜年



該盤過去兩日對外開放現樓，據悉已錄得逾千組客參觀，獲40組客預留，當中有二至三組大手客，有意購入全層10伙，涉資8300萬元至8500萬元。最快今日加推，有機會加價3%。