

天晉辣招貨斬纜兩年虧70萬

名城首宗複式銀主盤2000萬起拍 暫蝕500萬

多個新盤搶灘前夕，二手蝕讓潮升級，其中將軍澳天晉一伙兩房「辣招貨」，剛以653萬元斬纜售出，不足兩年蝕逾70萬元。與此同時，大圍名城驚爆首宗複式戶淪銀主盤，現開價2000萬元拍賣，比買入價低出逾500萬元，有機會成為名城歷來最大宗蝕讓。

大公報記者 林惠芳

天晉為區內龍頭，惟面對同系海天晉開售在即，供應增加，個別業主擔心難以「甩貨」，不惜止蝕離場。美聯物業高級營業經理黃麗貞指出，天晉一期一座極低層D室，實用533方呎，連租約2.1萬元，剛劈價27萬以653萬元售出，實呎12251元。據了解，原業主於2014年7月斥625萬元於二手市場入市，帳面只賺28萬元，因持貨至今不足兩年，要額外支付10%額外印花稅（SSD），連同釐印費及佣金等支出，預料合共損手逾70萬元，為天晉一期近期罕有的蝕讓個案。代理表示，海天晉主打兩房單位，估計以吸引價開賣，個別天晉業主憂新盤搶客後，二手難以沽樓，所以看淡選擇蝕賣。

名鑄低層連使費蝕170萬

蝕讓頻仍的大圍名城，最近連複式特色戶也淪銀主盤，並以蝕賣價開拍。市場人士指，名城二期盛蓄一個複式戶，因過度加按最終淪銀主盤，為入伙六年來首宗複式銀主個案。據悉，此單位為一座頂層複式連天台，業主於2012年9月斥2502萬元一手買入，其後把單位視為提款機，涉及

七按之多，現無力還款被銀主收樓，開價2000萬元拍賣，比入價低逾500萬元。

與此同時，市區逾千萬豪宅陸續淪陷。消息指出，尖沙咀名鑄低層G室，實用1030方呎，成交價2650萬元，實呎25728元。據了解，原業主於2009年斥2680萬元一手買入，帳面損手30萬元，連使費料共蝕約170萬元。另大角咀浪澄灣八座高層A室，實用550方呎，以830萬元賣出，實呎15091元。據資料，原業主於2012年6月斥886萬元一手入市，帳面已蝕56萬元，連使費料共蝕近100萬元。

西環翰林軒亦罕錄蝕讓，世紀21客戶經理余達文透露，翰林軒二座高層F室，實用401方呎，採一房間隔，以585萬元沽出，實呎14589元。原業主於2013年1月以593萬元入市，持貨剛滿三年，帳面虧損八萬元，連使費料蝕約37萬元。

淘大285呎戶造價回落20%

另外，牛頭角淘大花園O座中低層08室，實用285方呎，成交價320萬元，比同座極低層08室去年六月份成交價404萬元，大幅回落20.7%，創屋苑近一年造價新低。



▲大圍名城複式特色戶淪銀主盤，並以蝕賣價開拍



▲天晉一期極低層損手逾70萬元，為近期罕有的蝕讓個案

近期部分二手蝕讓成交個案

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	連使費虧蝕(元)
上環尚賢居高層B室	658	1,350萬	約550萬
上環尚賢居高層D室	743	1,800萬	約520萬
大埔承峰1座高層A室	1,552	1,325萬	約330萬
尖沙咀The Austin 3A座低層A室*	899	1,438萬	約230萬
元朗譽峰單號屋*	1,939#	765萬	約228萬
尖沙咀名鑄低層G室	1,030	2,650萬	約170萬
大角咀浪澄灣8座高層A室	550	830萬	約98萬
將軍澳天晉1期1座低層D室	533	653萬	約71萬
西環翰林軒2座高層F室	401	585萬	約37萬
大角咀柏豐28低層C室	535	608萬	約50萬
九龍站君臨天下3座高層E室	755	1,550萬	約45萬
*為銀主盤 #為建築面積			

富豪·悅庭下月推十座洋房

【大公報訊】屋仔受追捧，發展商伺機推盤。百利保（00617）及香港興業（00480）等旗下元朗富豪·悅庭及沙田尚珩，部署下月及下半年開賣，前者推十座洋房應市。

百利保執行董事兼首席營運官范統表示，元朗洪水橋富豪·悅庭總共36座洋房，實用2136至4497方呎，其中89號及81號屋兩座面積最大的獨立屋，分別命名主席屋及總裁屋，面積分別4497方呎及3897方呎，為五套房及四套房設計，過去兩周接待近50名準買家參觀，近90%為內地人士，兩屋會招標推售。項目部署四月出擊，預計會提供稅務優惠，首批不少於10伙。另同系深水埗尚都157伙，冀月底獲批預售，復活節後發售。

此外，香港興業（00480）及南豐發展合作的沙田九肚山項目，正式命名為尚珩。香港興業銷售及市務總經理史慕蘭表示

，尚珩共只61個單位，其中14個是洋房，47伙是分層單位，該盤正申請樓花預售中，計劃下半年才推售。

南豐發展地產部總經理鍾志霖指出，該盤單位全為大戶型設計，以三至四房為主。分層單位面積約1500至2700方呎，洋房面積約2000至3300方呎不等。樓盤預計明年第三季落成入伙。他認為，現時中小型單位供應較多，豪宅供應始終有限，即使同區有多個項目，也問題不大。

另外，早前以成交價8.3億元創下屋苑式洋房新高的山頂Mount Nicholson的六號屋，買家曝光。

土地註冊處資料顯示，登記買家為Chow Kwok Fai，洋房實用面9455方呎，另設有前後花園分別達4594方呎及1594方呎，設獨立電梯及戶外泳池，為項目第二大面積洋房，面向西北望維港海景，實用呎價8.77萬元。

中環木的地酒店月租3.9萬起

【大公報訊】協成行將持有的中環商廈改建為酒店後，現正式開業，每晚租由1800元起，月租則由3.9萬元起，暫時入住率約50%。

該幢位於荷李活道53至55號的商廈，協成行董事總經理方文雄表示，由於該廈位置理想，但商廈市場的競爭卻大，故約兩年多前便決定將物業翻新及改建為木的地酒店，花費約1.5億元，日前正式開幕。

酒店剛試業約三周，暫時入住率約50%，主要以中環高級管理人員及外地遊客為主。他稱，近期雖然經濟下滑，旅遊業處調整階段，但香港對遊客仍有吸引力，目前酒店房價只是暫時依市況略向下調

整，長遠酒店市場仍可看好。方表示，目前樓市調整，樓價大概下跌11%，集團等機會買地發展，年內未有新盤推出，但會留意市況，或將旗下收租豪宅項目重建。

木的地酒店是協成行第二間酒店項目，共有38間房間，面積由約581方呎至753方呎不等，由現時至月底止，每晚房租由1800元至7000元不等，月租由39萬元起。該酒店設計採以上世紀20至50年代荷里活風格，外牆畫有差利卓別靈、瑪麗蓮夢露、柯德莉夏萍和法蘭仙納杜拉四大電影巨星；最高層的兩間套房，面積753方呎，更以差利卓別靈、瑪麗蓮夢露為主題，每晚租金約7000元。

海天晉伺機開價應市

【大公報訊】新地（00016）賣樓開快車，豪宅中小型盤齊齊放送。旗下將軍澳海天晉準備就緒，隨時開價，首批包含一至四房戶型。另嘉華（00173）夥信置（

00083）的元朗朗屏8號昨日截止認購，截至晚上九時約收近1750票，超額4.1倍。

新地推盤左右開弓，旗下何文田天鑄及海天晉兩路發功。其中海天晉示範單位

昨日率先向傳媒及代理開放。新地副董事總經理雷霆表示，項目低密度兼享海景，四房大戶預料吸納港島東換樓客。對於美國放緩加息步伐對本港樓市的影響，雷認為息口不是一個重要因素，預期今年加息幅度及速度不大及不快，非常開心息口仍維持低水平，有利買家入市。

新地代理助理總經理陳漢麟指出，海天晉隨時開價，首張價單一定不少於20%，會包含一至四房戶，定價會參考同系天晉系列，及同區臨海新盤，示範單位有機會周末對外開放。

同系天晉ⅢB公布新銷售安排，推出項目1A座31及32樓A室複式單位招標，招標期由三月十八至四月六日。陳漢麟指出，該單位設有私人泳池，未設指引價，由買家自行出價。

此外，嘉華等的朗屏8號本周六首輪發售338伙，昨晚十時截止登記，而至晚上九時累收1750票，超額4.1倍。

另市場消息，新地同區映御銷情已突破200伙，成績理想。



▶海天晉示範單位一隅

君柏首年定息1.8厘迎豪宅戰

【大公報訊】記者梁穎賢報道：長實（01113）馬頭角君柏開價引爆九龍豪宅戰，長實再出招加強戰鬥力，夥財務機構提供首年定息低至1.8厘按揭。戰情緊張，對手亦步亦趨，會德豐地產何文田ONE HOMANTIN及新地（00016）天鑄2期今向傳媒開示範單位，前者有機今日開價。

君柏夥經絡按揭及中原按揭提供低息按揭計劃，經絡買家最低可享首年定息1.85厘優惠，其後全期低至H+1.7厘，上限鎖定為P（最優惠利率為5厘）減2.85厘。

另中原按揭買家可享首年定息1.8厘，其後全期更低至H+1.6厘，上限鎖定P減3.1厘。

ONE HOMANTIN今或開價

長實地產投資董事黃思聰續稱，君柏車位比例超過一比一，大手買家有權認購多個車位，買入兩伙可認購三個車位，買入三個單位可購入五個車位，買入六伙可認購十個車位，不設認購上限，車位將安排入伙前後發售。

君柏引蛇出洞，同區豪宅起勢進逼。ONE HOMANTIN今日向傳媒開放示範單位，不排除即場開價。

天鑄2期亦策動攻勢，新地副董事總經理雷霆表示，2期示範單位今日率先向傳媒開放，視乎反應決定公眾開放時間。新地代理助理總經理胡致遠表示，屋苑引入機

場級面容辨識保安系統，系統能同時辨識及追蹤多個臉孔，記錄各訪客的逗留時間，跟進訪客進出情況，對住客的保障大大提高。

雷又補充說，天鑄1期去年開賣沽逾110伙，平均售價每伙4000萬元，套現50億元，銷情理想。

何文田皓畋擬本月底賣

另一加入戰團新盤，嘉里建設（00683）何文田皓畋亦不執輸，樓書昨日極速上

載網站。嘉里發展執行董事朱葉培表示，皓畋最快三月底推出，首批戶型尚未決定，初步以兩房主打，定價參考同系如義德道項目及做名。對於區內多盤齊推，朱葉培認為是好事，讓何文田成為焦點。

該項目建有九幢住宅，提供1429伙，一房佔55伙，面積399至454方呎；兩房及三房佔約85%，面積505至1046方呎；四房單位設有47伙，面積由1300至1477方呎，另有58伙平台戶及24伙特色戶，面積由361至1480方呎。



▲雷霆指天鑄2期引入機場級面容辨識保安系統，能大大提高住客的保障



▲黃思聰稱君柏引入低息按揭計劃，大手買家有權認購多個車位