

貝沙灣損手逾250萬 半年首宗蝕讓 君臨複式勁蝕780萬甩手

樓市未見起色，豪宅業主紛紛斬價拋售，單日爆出三宗損手個案，其中君臨天下一個複式單位，共劈價「八球」以6080萬元蝕讓，原業主不足三年慘蝕780萬元。九龍站血流成河，薄扶林貝沙灣也難獨善其身，有業主損手逾250萬元沽貨，為屋苑近半年來首宗蝕讓。

大公報記者 林惠芳

九龍站繼上月驚爆天蠶業主損手千萬元後，昨天連錄兩宗損手成交，其中君臨天下一座頂層複式戶，實用1825方呎，望內園景，去年底即索價6880萬元求售，惟樓市恐慌乏人承接，放盤近四個月，據代理指剛以6080萬元售出，累減800萬元或12%，折合實呎約3315元。

凱旋門低層連使費蝕70萬

據了解，原業主於2014年向發展商斥5936萬元買入單位，去年三月份曾經把單位向財務機構加按，現持貨不足三年沽貨套現，需額外支付額外印花稅（SSD），若連同釐印費及佣金等支出，不足三年共損手約780萬元。

與此同時，九龍站凱旋門也有業主損手離場，區內代理指出，凱旋門觀星閣低層H室，實用961方呎，剛以約2380萬元賣出，實呎約24766元。據資料，原業主於2011年斥2300萬元於二手市場買入上址，持貨五年轉售，帳面只賺80萬元，但扣除釐印費及佣金等支出，料合共蝕約70萬元，豪宅跑輸新界上車盤。

向來樓價硬淨的貝沙灣，錄得去年十

月份以來首宗二手蝕讓成交。

據土地註冊處資料，貝沙灣四期南灣六座極低層A室，實用1410方呎，以3038萬元售出，實呎21546元，比同座低層A室去年五月份造價3560萬元，急速滑落522萬或15%。

據了解，原業主於2012年斥3100萬元於二手市場買入物業，持貨近四年，帳面蝕62萬元，連使費料蝕逾250萬元。

現崇山實呎返2014年價位

跌市蔓延全城，骨牌效應下，大型屋苑也愈賺愈微，樓價時光倒流。

利嘉閣地產高級經理鮑允中透露，黃大仙現崇山六A座中層A室，實用570方呎，本月中旬放盤叫價800萬元，急劈100萬以700萬元售出，實呎12281元，重回2014年價位，原業主持貨四年多，帳面只賺57.7萬元。

市況轉差，疑有買家縮沙撻訂。土地註冊處資料顯示，屯門大興花園二期九座高層E室，實用587方呎，去年11月以528萬元沽，屬屋苑歷來樓價新高，惟最終交易取消。

天璽車位395萬沽冠九龍

【大公報訊】九龍站豪宅連環蝕讓，但區內單位卻得天獨厚，獲買家不惜以價錢承接，新地（00016）拆售的九龍站天璽車位，有兩個車位分別以近400萬元賣出，成為九龍區最貴車位王，銀碼足以購買一伙沙田第一城上車盤。

據土地註冊處資料，天璽停車場三樓兩個雙號車位，分別以395萬元登記售出，打破了新蒲崗譽港灣車位於去年造出的320萬元紀錄，創九龍區車位成交價新高。

值得留意，天璽上述一個車位銀碼，足夠購入一個沙田第一城單位。代理指出，沙田第一城43座中高層H室，實用304方呎，新近以360萬元售出，比天璽車位還要低。

另外，祥益地產總裁汪敦敬以990萬元購入屯門翠寧花園商場地下舖位，該舖由祥益租用多年，建築面積479方呎，折合呎價約20668元，若以現時租金3.8萬元計算，租金回報率約4.6厘。



豪宅單日錄得三宗蝕讓成交

▲九龍站近期頻錄損手成交，連君臨天下（右）複式戶也要蝕近「八球」捷售

成交單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	連使費虧損金額(元)
九龍站君臨天下1座頂層複式戶	1,825	6,080萬	約780萬
九龍站凱旋門觀星閣低層H室	961	2,380萬	約70萬
薄扶林貝沙灣四期南灣6座極低層A室	1,410	3,038萬	逾250萬

華貴邨重奪綠表公屋王寶座

【大公報訊】樓市氣氛轉弱，但市區公屋卻逆市不斷破頂，香港仔華貴邨一個544方呎公屋單位，剛以330萬元綠表價易手，揮低黃大仙下邨上月造出的紀錄，重奪本港綠表公屋王寶座。

黃大仙下邨龍逸樓上月以322萬元誕綠表王後，其紀錄不足一個月已被打破。消

息人士透露，華貴邨三座中層06室，實用544方呎，去年十月份於第二市場放盤，索價380萬元，新近減價至330萬元售出，貴絕全港綠表公屋單位，實呎6066元。

中原地產副區域營業經理周世康指出，華貴邨本月已錄三宗二手成交，其中華貴邨三座中層16室，實用407方呎，綠表成交價約208萬元，實呎約4695元。

太古城成交量月飆73%

【大公報訊】鲗魚涌太古城曾跌至單位數成交量，在部分業主肯接受現實降價下，本月終有好轉，至今暫錄20宗成交，較上月急升近73%。

美聯物業首席高級經理吳肇基表示，太古城興安閣中層B室，實用面積約606方呎，業主由去年底約1050萬元的叫價，不斷就市況發展而下調，終累減225萬元，至825萬元才成功售出，呎價約13614元，較去年中同座大廈的高位，低近20%，樓價返回前年中時，呎價約1.4萬元水平。原業主2010年初以545萬元購入，現帳面獲利

約280萬元。

連同該宗成交，該屋苑本月暫已錄20宗成交，為近九個月新高，上月全月也只11宗。本月成交回升，相信是在業主肯減價，吸引之前累積的購買力入市，令氣氛稍為轉好。

另外，中原地產區域經理趙鴻運透露，該屋苑景天閣中層C室，實用面積707方呎，業主於去年八月放盤，叫價1308萬元，後見市況向下逐步減價，日前終累減290萬元，以1018萬元成交，呎價14399元。買家是用家。業主於2004年底以418萬元購入，現帳面獲利600萬元。

除太古城外，美聯營業經理陳曉昇指出，荃灣爵悅庭、樂悠居及立坊本月底共錄17宗成交，較上月全月的四宗，急彈3.25倍。其中樂悠居中低層07室，實用面積312方呎，成交價372.8萬元，為該屋苑近年低價，成交價較業主去年中的放盤價，累降約92萬元，成交呎價近1.2萬元。

此外，該行助理營業董事方富義表示，港島山頂及南區本月上半月錄約21宗，較上月同期升逾4倍，所涉金額約13.42億元，較上月同期升近46%。



▲太古城本月已錄20宗成交，為近九個月新高

新地九商場復活節營業額升10%

【大公報訊】本港零售市場雖不斷吹冷風，但發展商的商場生意仍有一定增長。新地（00016）所持其中九個商場，復活節的總營業額按年升約10%。

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，該九個商場在過去復活節四天假期間，共錄得605萬人次到臨，而商戶推出轉季減價促銷，除令商場消費氣氛熱鬧外，亦令營業額按年有約10%升幅，約達3.54億元，當中以餐飲及超市生意較理想。

她預計，商場本月及下月份的人流及營業額會持續增長，本月全月人流約達

尚匯頂層售1.5億創新高

【大公報訊】記者梁穎賢報道：豪宅遊走兩極化之間，二手蝕出血，一手貴價貨屢獲承認。恒地（0012）旗下豪宅連環開單，繼西半山天匯日前沽出一伙後，入伙多年的灣仔尚匯頂層特色戶，剛以億價沽出，呎價逾5萬元，成交價及呎價同膺灣仔樓王。

恒地兩單位套2.6億

尚匯成交紀錄冊顯示，41樓A室特色戶，實用2982方呎，另有61方呎平台，連兩個車位透過招標以1.5億元售出，呎價50302元，成交價及呎價同創灣仔紀錄，不過呎價與2014年售出的39樓A室標準戶所造的50132元相若，反映呎價仍停留在兩年前水平。

恒地旗下豪宅近期表現出色，天匯於上周末以1.16億元沽出28樓A室，有傳買家

為鋼琴家李雲迪，不過促成有關交易的代理聲稱買家另有其人。

恒地單單是上述的兩個單位，短短五日便成功套現逾2.6億元，夠買同系馬頭圍道傲形57個開放式單位（以每伙平均450萬元計）。

此外，新地（00016）表示，將軍澳海天晉備受關注的管理費，根據最新估算為實用面積計每平方米約4.5元（視乎每單位的業權份數而定），有關管理費水平與附近的新樓盤相若，絕非網上流傳的每平方米五元，至於該盤累收近2150票。

五盤2600伙下月待售

海天晉屬低密度規劃，且配備優質會所設施及完善管理團隊，務求為住戶提供最貼心的物管服務。

另一方面，三月新盤售逾800伙吸金約

100億元，成交量按月雖有所上升，但是仍維持「三位數」，與市場預期過千伙有落差。

展望四月份，暫約有五盤涉近2600伙候命，包括何文田大廈第二波的嘉里（00683）皓畋（1429伙）及長實（01113）馬頭角君柏（228伙）、新世界（00017）夥恒地的西營盤臻璈（約191伙）、新世界獨資的清水灣傲瀧（680伙）以及百利保（00617）元朗富豪、悅庭（36座洋房），當中以規模最大的皓畋最矚目，被視為大戰延續篇；至於君柏煞停開賣及更新價單後，仍未公布最新的銷售安排。

長實滙格蘭匯兩日售逾150伙

【大公報訊】長實（01113）今年全方位賣樓，跳出香港跑到上海一樣出色。旗



▲格蘭匯開賣場面墟，郭子威（右）稱逾150伙兩日獲熱搶

下上海湖畔天下全新一期格蘭匯，過去兩日在當地閃沽逾150伙，套現逾五億元（人民幣，下同）。

長實上海湖畔天下全新一期格蘭匯，屬集團今年首度在上海開售物業，銷情標青，於剛過去的周日（3月27日）及周一（3月28日）在當地開售，逾150伙極速兩天被全數認購，當中包括河畔公寓及行政公館，其中部分河畔公寓售價平均每平米逾3.2萬元，兩天共套現逾五億元。

長實地產投資董事郭子威表示，湖畔天下延續去年佳績，全新一期格蘭匯甫推出便獲熱搶，現場所見逾千名買家爭相認購優質單位。

為應市場需求，本周末隨即開放格蘭匯英式連城大宅示範單位予準買家參觀，發展商更積極研究相應優惠計劃以配合隨後推售，詳情稍後公布。



▲尚匯頂層膺灣仔樓王