

# 新盤低開 將軍澳二手震散

## 豪庭劈價13%沽 首都平手離場

將軍澳新盤SAVANNAH低價開售效應，區內二手即被震散，最少錄得七宗減價成交，其中將軍澳中心「樓王」將軍澳豪庭，有三房海景戶劈價逾「一球」以955萬元平售，重返2014年價位，而日出康城首都都有業主以593萬掙貨，持貨八年幾乎平手離場。

大公報記者 林惠芳

將軍澳新盤低價開售後，同區二手最少錄得七宗劈價成交，連樓王也要放下身段。市場人士指出，將軍澳中心三期第13座（將軍澳豪庭）中層A室，實用面積905方呎，採三房（套）連多用途房間隔，現時享海景，原來叫價1100萬元，惟見同區新盤首批折實平均呎價僅11680元，馬上把叫價急劈145萬元，單位終以955萬元售出，減幅達13%，實用呎價僅10552元，比新盤低一截。

### 豪庭創近兩年新低價

資料顯示，同座的中低層A室，面積一樣，去年初成交價達1050萬元，如今層數較高卻賣平95萬元，更創近兩年新低價，例如同座的低層H室，面積相同，於2014年三月份成交價942萬元，意味今次造價重返兩年前水平。不過，原業主於2009年以520萬元入市，減價平賣後帳面仍賺435萬元。

### 海悅豪園急劈57萬賣

利嘉閣高級經理劉浩勤透露，日出康城首部3座高層LA室，實用面積713方呎，昨天減價至593萬元易手，原業主於2008年三月斥566萬元入市，扣除使費後只賺3萬元，即八年來接近平手離場。

### 將軍澳新盤開價後同區劈價成交

成交單位	實用面積（平方呎）	開價（元）	成交價（元）	減幅
將軍澳中心13座中層A室	905	1100萬	955萬	13%
海悅豪園2座極低層D室	432	505萬	448萬	11%
新都城1期1座中層B室	364	445萬	425萬	4.5%
新都城3期2座高層D室	470	575萬	533萬	7.3%

此外，將軍澳海悅豪園也錄得新盤開價後的減價成交，消息指出，海悅豪園2座極低層D室，實用面積432方呎，兩房間隔，原本叫價505萬元，急劈57萬或11%以448萬元售出，實用呎價10370元，重回2013年價位。值得留意，同座低層D室，於去年七月份以545萬元售出，現不足一年狂瀉18%。

新都城有業主被嚇窒，急急減價掙貨。代理指出，新都城三期都會豪庭2座高層D室，實用面積470方呎，上月放盤叫價575萬元，新盤開價後大幅減價7.3%以533萬元沽出，實用呎價11340元。

### 新都城兩月賣平7.6%

代理更透露，新都城一期1座中層B室，實用面積364方呎，原本叫價445萬元，前晚減價至425萬元沽出，實用呎價11676元，較同座中高層B室兩個月前造價平35萬或7.6%。

東九龍二手居屋同被「炸彈」，世紀21聯誼物業董事謝寶昭透露，油塘高俊苑A座低層07室，實用面積426方呎，兩房間隔，自由市場索價380萬元，於新盤開價後減至360萬元賣出，實呎8451元，比同呎單位去年八月份成交價421萬元，大幅回落近15%。



▲新盤開價後，將軍澳中心「樓王」有海景戶劈價一百四十五萬元平售

## SAVANNAH最快周日加推

【大公報訊】會德豐地產將軍澳SAVANNAH低開震撼全城，示範單位昨首度向代理開放，錄得逾5000參觀人次，破盡會地將軍澳盤首日參觀紀錄，初步反應理想，料最快有機於周日加推。

會地常務董事黃光耀指出，SAVANNAH示範單位昨首日向各代理分段開放，段段迫爆，錄得逾5000參觀人次，破盡系內衆多將軍澳盤參觀紀錄，各行派近千人到場了解該盤，幾乎精英盡出。過往兩個開賣的同區樓盤一般約2000至3000人。

黃光耀又稱，據代理回覆，初步市場

反應踴躍，因應若干單位售價低於400萬元，不少準買家及投資者感興趣，考慮購入1伙或以上，集團正研究分大手及散戶兩條隊進行登記，方便集團清晰購買力的分布，同時會視乎今日首日登記情況，再決定加推詳情，預算最快可於周日加推，價錢有否調整則言之尚早。

►黃光耀（前右）稱SAVANNAH代理參觀反應踴躍，單日錄得超過5000參觀人次破盡紀錄。旁為營業部的老臣子梁秉權 大公報記者 梁穎賢攝



## 港島二手樓價周跌1.7%

【大公報訊】受到市建局啓德煥然壹居銷情慢熱拖累，中原CCL八大指數有七個下跌，其中CCL報128.48點，按周回落逾1%。

據中原數字顯示，中原城市大型屋苑指數CCL Mass報129.45點，按周下跌0.47%；而CCL中小型單位指數最新報127.87點，按周下跌0.54%，反映四月初煥然壹居首輪揀樓，銷情持續冷淡，影響大市氣氛，上車盤樓價回軟。

按地區分析，港島區表現較失色，港島CCL Mass最新報135.38點，按周下跌1.71%，已連跌兩周共2.4%。新界區也跌勢

明顯，其中新界東CCL Mass報134.5點，按周下跌0.79%，而新界西CCL Mass報115.1點，跌幅達1.61%。不過，九龍CCL Mass報127.1點，創下九周新高，按周反彈1.46%。

另外，踏入傳統「五窮月」，港股持續回吐，加上多個新盤貼市價搶客，令二手市場客源被攤薄，母親節檔期二手預約睇樓人流明顯減少。據利嘉閣地產研究部數據估算，全港50屋苑本周末共錄1495組客戶預約睇樓，按周下跌3.5%，該行估計，隨著五月份多個新盤陸續登場，二手屋苑睇樓量將會受壓。

## 嘉里重建何文田舊樓涉70伙

【大公報訊】今年賣樓暫未熱身的嘉里建設（00683），昨日成功以底價1.281億元，統一何文田界限街舊樓業權，並會與毗鄰地盤合併重建，預計提供約70個單位。

昨日被強拍的舊樓位於界限街168至168號C，嘉里數年前展開收購，併購入15份業權，惟有個別單位業主始終未能接受收購，嘉里年前惟有透過引用強拍條例，以統一業權，昨日在無對手之下，以土地審裁處所定底價逾1.281億元成交。

嘉里發展執行董事朱業培表示，公司決定將此舊樓地盤與毗鄰喇沙利道10及12號A舊樓地盤，合併發展，總地盤面積約9000多方呎，初步擬興建1幢約19層高純住宅項目，提供約70個一至三房單位，可建樓面約4.5萬多方呎，如順利跟政府達成規劃及補償協議，希望可在三至四年內落成。

界限街及喇沙利道兩幢舊樓，樓齡已約60年，現為四層高物業。因其地契有高度及涉有「房屋」條款的限制，必須通過地契修訂及補地價，才能釋放其發展潛力。

由港中發展所收購的旺角廣東道925至947號一列6幢舊樓，前年分批向土地審裁處申請強拍，惟因全屬同一集團或有關連的公司提出申請，且有合併發展的潛力及

意圖，故日前土審處接納將上述六個強拍申請個案，合併處理。該6幢舊樓佔地超過1.2萬方呎，最大商住樓面約11萬方呎，根據之前估值，其現價值約4.5億元。

另有經營旅館的經營者，西營盤干諾道西158A號及德輔道西271號至285號均益大廈三期地下及閣樓4至9號共10個商舖，改裝為宿舍之用，放置69個床位。

### 兆安苑拆售車位突煞停

另外，領展（00823）早前不停變賣資產，拆售旗下商場及停車場，其中由原姓投資者購得的屯門兆安苑停車場225個停車位，卻在昨晚開賣前腰斬，開售無限期押後，突然煞停拆售，因有業主質疑對外拆售或違反公契。

市場消息，原姓投資者購入兆安苑停車場後，上月底展開軟銷及收票，據悉收近150票，原定昨晚拆售255個車位，定價由40萬至50萬元，不過出師未捷，開賣前卻突然腰斬。

消息指出，今次突然煞停，主要受兆安苑業主質疑多次轉售停車場屬違反公契，業主所持屋苑公契，註明停車場是讓屋苑不分割份數之業主使用，即車主必需為業主。



▲天璽今年來共錄四宗二手成交，全部損手離場

## 天璽持貨六年蝕200萬沽

【大公報訊】九龍站天璽又跌破底價，有三房單位以2220萬元賣出，樓價回到2010年「辣招」出台前的水平，原業主連使費勁蝕200萬元。天璽今年來共錄四宗二手成交，全都要損手離場。

市場人士指，天璽星鑽堡低層E室，實用面積約831方呎，享內園景觀，採三房（套）連工人房間隔，原本叫價2300萬元，已屬低市價，最終仍減價至2220萬元才獲承接，折合實用呎價約26715元，成交價回到2010年SSD辣招出台前的水平。資料顯示，同座極低層E室單位於2010年11月以2300萬元售出，如今造價比當時還要便宜。據了解，原業主於2010年10月斥2300萬元入市，現帳面已蝕81萬元，連使費料蝕200萬元離場。

上水天璽又爆損手，消息指出，天璽洛卡諾大道雙號洋房，實用面積2466方呎，叫價4200萬元，剛劈至3600萬元沽出，

減幅達14.3%。資料顯示，原業主於2010年以4162萬入市，現沽出連使費料損手770萬元。據悉，原業主報住將軍澳寶盈花園，在新盤群起減價散貨後，不排除看淡後市，寧以蝕讓價賣出上水洋房。

馬鞍山迎海也出現蝕讓，消息指出，迎海一期2座高層E室，實用面積797方呎，開價1030萬元，剛劈至960萬元賣出，實呎12045元。據了解，原業主於2012年九月份斥資1014.6萬元入市，帳面蝕約54.6萬元，連使費料蝕約100萬元。

此外，世紀21高級分行經理梁榮貴透露，馬鞍山銀湖天峰7座極高層H室，實用面積697方呎，原本叫價830萬元，剛劈至793萬元賣出，減幅4.5%，折合實用呎價11377元，低市價5%。

資料顯示，同座高層H室於去年10月以858萬元售出，相隔僅半年，造價相差達7.6%。

## 深9複式劈價一成 9000萬沽

【大公報訊】再有新盤劈價散貨，上周取消價單改以招標的嘉華國際（00173）南區深灣9號複式，剛成功以9000萬元售出，相對舊價劈1000萬或10%。

深灣9號1座33及35樓B室複式，面積2177方呎，剛成功透過招標以9000萬元連兩個車位賣出，呎價41341元。

### 恒地澄清凱譽減價傳言

嘉華於銷監局開腔不贊成同一個單位同時開出價單又招標後，僅一天即回應銷監局，將單位已公布的售價取消，註明不適用以招標形式出售。單位最初於2014年開價逾1.06億元，其後加價至逾1.08億元，若扣除當日提供總值的7.25%折扣額，折實約1億元，今次透過招標售9000萬元，實際減價1000萬元，減幅10%，不過贈送的兩個車位售價則未完全反映。

恒地（00012）主席李兆基私人持有的尖沙咀凱譽，昨流傳新推10伙價單，分布低層的5樓及6樓，由976萬至1792.5萬元不等，90日付款減9%，其餘照舊。市傳該批單位較前減價約10%，不過恒地方面已澄清未有其事。

南豐三度劈價散貨的東涌昇薈，減價5%招徠的4伙複式大戶，周內連沽兩伙，最新昨日售出其中3D號單位，實用面積1897方呎，另有894方呎平台，價單定價2748萬元，買家選用即供可減10%，再獲11%「折上折」優惠，折實後售價為2201萬元，呎價11603元。

### 殷然累沽155伙套31億

此外，太古地產（01972）公布，旗下西半山殷然昨第四輪賣35伙，累沽155伙，平均呎價26626元，套現31億元，短期內再

加推。至於恒隆地產（00101）的大角咀浪澄灣，今日第四輪發售60伙。



▲深灣9號複式劈價沽出