

山頂驚現銀主貨低估價20%拍賣

【大公報訊】記者林惠芳報導：銀主盤擴散，連山頂豪宅亦受波及。山頂種植道23號一個高層單位，淪銀主貨拍賣，開價4000萬元，比估價低約20%，為山頂今年首現銀主盤。拍賣行指出，此單位涉及業權糾紛，債權不清，所以不保證業權能夠完整交接。今年來銀主盤不斷增加，多個豪宅單位已相繼被銀行收樓，連山頂也有豪宅失守變成銀主貨。老牌豪宅種植道23號一個高層單位，實用面積1981方呎，由財務公司委託忠誠拍賣行公開拍賣，開價4000萬元，比銀行估價低約20%或1000萬元，物業將會不交吉交易，有意競投人士須要提供200萬元銀行

本票。據消息人士指出，此單位有租客居住，但賣方未能提供租約，租賃條款不詳。而且，此物業有業權糾紛，債權亦不清，有指謂其中一名業主控告另一方，在未獲得其同意下把物業加按，所以買方需要承擔一定風險。忠誠拍賣行指出，今次拍賣的山頂豪宅業權不清晰，不保證業權能夠完整交接，所以拍賣的開價較低，公司會對有興趣買家預告有關風險。種植道23號曾於2010年出現銀主盤，物業為高層單位，連地下部分B車房，實用面積1981方呎，當年六月份開價3000

萬元拍賣，後來加價至3600萬元，惟最終於拍賣前收回。

兆康苑逾兩年來再有銀主盤

此外，居屋類銀主貨，屯門兆康苑驚現逾兩年來首個銀主盤，單位是K座中層04室，實用面積483方呎，銀主於自由市場開價310萬元放售。資料顯示，業主於1984年以15.16萬元居二市場買入，直至2014年起先後將物業四度加按。另外，消息人士指出，粉嶺華明邨五座高層06室銀主盤，實用面積544方呎，以160萬元於居二市場賣出，實呎2941元，是屋苑逾一年來呎價新低。



▲山頂種植道二十三號（前排左二）有單位淪銀主盤拍賣

元朗盤對撼 PARK YOHO收逾2400票 世宙推123%一按揭搶客

新地（00016）打正120%貸款旗幟的元朗PARK YOHO 1B期連日搶盡風頭，多日累收逾2400票，即日原價加推91伙，兩批共191伙落實周六發售。長實地產（01113）於PARK YOHO開賣前夕，旗下元朗世宙見招還招，推出進化版的成交金額123%第一按揭計劃迎戰，照辦煮碗倒模新地的King's Key 120貸款計劃，可借123%，比新地借多3%，全城最高樓按揭款。

大公報記者 梁穎賢

新地副董事總經理雷霆表示，PARK YOHO 1B期收票踴躍，昨日原價加推91伙，價單平均呎價11865元，折實平均呎價10560元，因應加推單位與首批的間格及座向有別，兩批單位售價不能直接比較，屬原價加推，連同首批100伙，兩張價單共191伙落實周六於九龍環球貿易廣場（ICC）開售，開售前一日截止認購登記。

雷霆：高成數按揭助買家

新地代理助理總經理陳漢麟稱，PARK YOHO 1B期入票買家廣闊，來自全港，並吸引不少換樓客認購。價單顯示，加推單位定價594萬至1109.8萬元，呎價10589至13288元，扣除基本折扣額11%後，折實528.7萬元起，呎價9424元起。兩批191伙單位總市值14億元。

對於金管局關注該盤提供的120%貸款計劃，雷霆回應稱，有關計劃旨在給予買家有緩衝期，助舊樓業主輕鬆換樓，換到新樓時又將舊樓出售增加二手供應，令樓市更健康發展。

市場消息稱，該盤累收逾2400票，以191伙計，超額12倍，平均每13人爭一伙。

PARK YOHO 1B期King's Key 120貸款計劃號召力強勁，長實地產並不讓其專美，再派出同系元朗世宙對撼，推出成交金額123%第一按揭及Ninety-five Easy Buy兩個全新付款計劃搶客。

輕輕鬆鬆123計劃基本上倒模King's Key 120貸款，兩者大同小異，買家只需

將原有物業抵押予長實，可豁免入息審查即獲發展商提供高達新購單位成交價123%一按，為期三年，全期息口P（優惠利率5厘，下同）減2.85厘，首年只供息。

長實地產執行董事趙國雄稱，假設買家未能於限期內還清貸款，集團會視乎情況再作安排。

至於Ninety-five Easy Buy計劃，為買家提供成交價50%一按及45%二按，總共樓價95%按揭，全期25年，首兩年息口為P減2.25厘，之後P，不過採用該計劃，需要入息審查。

趙國雄：不擔心出招干預

對於金管局表示關注高成數按揭之時推出全城最高樓按，趙國雄稱，新按揭計劃旨在協助換樓客，集團資金又充裕，直言「好多錢、水浸」，認為市場有需求，不擔心金管局會出招干預，冀市民會量力而為。

長實高級營業經理何家欣指，世宙至前日已售967伙，套現57億元，尚餘162伙，上述兩個按揭計劃只適用於當中已公布銷售安排的52伙三房戶，並限時於6月25日至7月3日購買。

正當兩大盤大門高貸款之際，恒地（00012）負責銷售的長沙灣海柏匯反取消原有最高樓價90%一按，不過續提供二按，二按金額最高為樓價30%，首36個月息口為P減2厘，第37個月至第60個月之利率為P減0.5厘，其後全期息口為P加1厘。



▲雷霆（左）稱PARK YOHO 1B期加推91伙屬原價，陳漢麟稱該盤已推出的191伙周六發售

▼趙國雄（右）指世宙推123%一按旨在協助換樓客輕鬆換樓，旁為何家欣



成交金額123%第一按揭計劃詳情

- 貸款須以新購單位的第一按揭及一個香港住宅物業之第一法定按揭作為抵押
- 貸款最高達成交金額或物業估值之123%
- 全期3年，第一按揭息率為P（5厘）減2.85厘
- 首年只須供息，其後息本齊供

成交金額95%按揭安排詳情

- 一按最高50%，二按最多45%，合共最高可達成交金額或物業估值之95%
- 一及二按首兩年息口為P減2.25厘，其後P
- 一及二按年期最長25年

SKYPARK周六再推35伙

【大公報訊】記者梁穎賢報導：新世界（00017）旺角SKYPARK熱賣，即加推全新共55伙價單，其中35伙安排周六發售。

SKYPARK發展商剛上載全新價單，推出55伙，包括40伙開放式單位及15伙一房單位，售價由598.7萬至902.4萬，呎價由19272至22846元。

開放式單位及一房最高折扣各19%及23.5%；其中35伙選用180天即供付款方法，可獲額外18萬元售價折扣優惠。發展商同時上載最新銷售安排，該35伙安排周六發售，售價由601.3萬至902.4萬元，呎價由19272至22846元，周五截止登記。項目至今累售139伙，套現超過8億元。

另外，中原地產高級資深營業董事李巍表示，該行獨家代理的西營盤明德山，四日售出六伙，買家以長線投資者為主，一組客更連購兩伙作收租，單位為31樓D及E室，訂價分別1467.5萬及1422.4萬元，共涉資2889.9萬元，呎價分別28113及28000元，預算收租回報可達4厘。

灣仔巨舖拆租 地舖月租55萬

【大公報訊】零售不景，有巨舖業主變陣將物業拆細出租。灣仔莊士敦道前龍門大酒樓舖位，其地舖剛以55萬元租予運動品牌，呎租約202元，而一樓至二樓則保留予銀行繼續租用。

消息人士透露，灣仔莊士敦道130至136號前龍門大酒樓三層巨舖，其地舖面積2730方呎，剛獲Adidas以每月55萬元承租，折合呎租約202元。據了解，該舖位地下至二樓，面積合共逾9700方呎，早於去年以每月約120萬元放租，但由於涉及面積較大，較難獲租客承接，所以業主把上址拆細放租。

此舖舊租客為恒生銀行，月租96萬元，平均呎租約100元，租約已於早前屆滿，由於地舖已經租出，餘下一至二樓共約7006方呎樓面，將會由銀行繼續租用。

此外，尖沙咀有舖位投資者蝕使費沽貨。喜來登旺舖聯席董事劉兆偉透露，資深投資者董惠華剛沽出尖沙咀漆咸道南29至31號溫莎大廈地下一號舖，建築面積約483方呎，成交價2298萬元，呎價約47500元，舖位現由行李箱專門店租用，月租約5萬元，據悉，今次交易是以公司股份轉讓方式進行，原業主於2014年3月以2180萬元入市，持貨兩年料蝕使費離場。

另邊廂，本港整體甲級商廈空置率雖

持續下跌，然而九龍東供應不斷，上月空置率達7.5%，按月升1.1個百分點。且預料未來18個月，來自非核心區主要包括九龍東的新落成供應會多增達240萬方呎下，九龍東的租金將持續受壓。

仲量聯行最新一份報告指出，上月本港甲級商廈空置率仍屬偏低，其中中環甲級寫字樓在銀行及金融業需求帶動下，如瑞士寶盛租用交易廣場二期全層樓面，及中國東方資產管理租用國金一期全層樓面等。空置率由四月份的1.4%，降至1.3%，同時令上月租金按月升約1.2%，至呎租約107元。

本港整體甲級寫字樓空置率由四月份的3.4%，升至上月3.8%，主要是受九龍東空置率上升影響。該份報告指出，九龍東空置率由四月份的6.4%，升至上月底的7.5%，亦令該區租金錄得15個月來首次下跌，跌幅約1.1%。

仲量聯行研究部主管馬安平表示，由於未來18個月，非核心商業區將有約240萬方呎的寫字樓新供應落成，近期九龍東寫字樓空置率上升的情況，預料將於短至中期持續。租客雖遷往非核心商業區的情況會持續，期間九龍東的租金，仍難免持續受壓。然而，九龍東以外的寫字樓市場，則因空置率偏低，租金水平將持續企穩。

匯賢閣首宗蝕讓輸逾七球

【大公報訊】九龍城單幢樓匯賢閣驚爆第一滴血，一個高層全層單位僅以1643萬元易手，原業主三年勁蝕720萬元，為區內近年最大宗損手個案。同時，九龍站君臨天下又錄蝕讓，有業主四年蝕逾200萬元離場。

入伙三年的九龍城單幢樓匯賢閣，出現該項目首宗蝕讓。據土地註冊處資料，該廈極高層全層單位，實用面積1216方呎，採四房間隔，早前以1643萬元易手，折合實用呎價13511元。

據了解，原業主於2013年三月以2249萬元向發展商購入上址，創項目一手成交

金額最高，如今蝕賣，單計帳面損失達606萬元，連釐印費及佣金等支出，料合共勁蝕約720萬元，成為項目入伙三年來首宗蝕讓，而且損手金額足以買入同區一個細單位。資料顯示，匯賢閣另一個高層單位，面積相同，去年三月份以1733萬元賣出，如今事隔逾一年，樓價已耗「一球」。

九龍站君臨天下又錄損手。消息人士稱，君臨天下三座低層F室，實用面積794方呎，成交價1750萬元，折合實用呎價22040元。

據了解，原業主於2012年以1860萬元於二手市場買入上址，現帳面損失110萬元

，若連同其他使費，料蝕逾210萬元。

此外，大圍名城一期二座高層NC室，實用面積842方呎，採三房間隔，望山景，以985萬元易手，折合實用呎價11698元，較樓上NC室去年八月份造價1020萬元下跌3.4%。據了解，原業主於2010年以957萬元入市，持貨六年帳面只賺28萬元，若扣除使費，料損手約18萬元離場。

另一方面，中原地產分行經理雷澤麟謂，長沙灣曉悅低層D室，實用面積193方呎，採開放式間隔，剛以10000元租出，呎租近52元，創入伙以來新高，該廈入伙以來暫錄六宗租務成交，平均呎租50元。

布力架街14號重建洋房料獲批

方呎不等，及增設地庫停車場。並於去年底向規委會申請，輕微放寬上址的高限及地積比。

由於地積比只由0.6倍，增約8.6%至0.652倍；擬新建的洋房高度，又在該街道附近的高限，即主水平基準之上35米至42米範圍之內，對景觀無大影響，故規劃署並不反對有關發展。上址面積約2.84萬方

【大公報訊】中電（00002）嘉道理家族早前申請將何文田加多利山布力架街10至14號，重建為四幢洋房，因其高度及密度皆可接受，規劃署及多個部門都不反對下，相信本周五能順利獲規委會批准。

上述地址現有的樓齡超過60年的三幢洋房，嘉道理家族便計劃重建為兩幢獨立屋及兩幢半獨立屋，面積約3700多至5700

呎，住宅樓面約1.85萬方呎，地庫停車場及機房樓面近1萬方呎。其中10及12號各建一幢，14號則建兩幢半獨立洋房，預計於2021年前落成。

此外，恒地（00012）牽頭收購的西半山美麗臺，據土地註冊處資料顯示，月初再斥3600萬元購入9樓A室，呎價逾3.5萬元，呎價較去年中收購的低層單位低約4%。