美聯四高層炒燻上水天巒

脫歐前劈四球賣1980萬 勁蝕320萬

半新盤極速冧價，作為未來供應重災區的新界區更血流成河，今年來蝕讓頻仍，連代理高層也炒燻樓損手離場。由美聯物業四名高層持有的上水天巒單號洋房，放盤兩年乏人問津，最終於英國脫歐公投前，大幅劈價逾「四球」，以1980萬元蝕賣，連使費五年慘輸320萬元。

大公報記者　林惠芳

今次「炒樓四人幫」蝕賣的天巒洋房爲一期蒙特勒大道單號屋，實用面積1577方呎，上月中旬以1980萬元賣出，實用呎價僅12555元。

據資料顯示，原業主早於2010年底以公司名義向發展商購入物業，公司名爲聯盈貿易有限公司，公司董事是四名美聯物業高層，包括新界區董事張子存、新界西北豪宅高級區域營業董事潘皓民、新界西北豪宅助理區域經理雷惠德，以及前元朗助理區域經理余卓偉。

合夥人欲套現非看淡後市

據土地註冊處資料，「炒樓四人幫」於2010年10月透過公司名義斥資2208.93萬元買入上址，直至2011年10月份轉用即供付款方法，樓價獲減至2186.84萬元。據市場消息指出，「四人幫」兩年前以2400萬元放賣有關洋房，雖然帳面只求微賺約214萬元，惟市場一直無人承接，去年七月份中港股市大冧後，此類洋房更加乏人問津，物業多番劈價後，上月中旬終以1980萬元沽出，累計減價達420萬元或17.5%，單計帳面已蝕206.84萬元，若連同釐印費及佣金等支出，估計合共損手320萬元。

對於今次蝕賣天巒，張子存強調物業一年多前已經租出，月租4.2萬元，差不多足以抵銷供款，不過有合夥人欲出售物業套現，適逢有買家出到心目中價位，所以「蝕少少也沒所謂」，認爲成交價屬市價。他重申並非看淡後市，已向公司及買家作出申報，而有關交易屬正常程序買賣，絕不涉及任何短線炒賣，又指在目前樓市環境下，任何長線物業投資仍有賺錢或蝕錢的可能。

「三人幫」嘉湖帳面賺350萬

美聯物業代理炒樓已非鮮事，但並非每次都要蝕住走。例如有「三人幫」之稱的美聯物業三名代理，去年十月以七折價260萬元（平市價100萬元）買入的嘉湖山莊兩房單位，現身價已水漲船高。涉及美湖居中層E室，實用面積441方呎，雖然有指目前已經出租，但參考同座高層E室，今年四月底以345萬元易手；而景湖居中層F室，實用面積442方呎，最新造價更達360萬元，創今年兩房新高，實呎達8145元。保守估計，「三人幫」的單位目前市價已漲至350萬元，帳面勁賺90萬元，即使馬上沽出要支付15%額外印花稅（SSD），未計釐印費及佣金等支出，帳面仍然穩袋約37.5萬元。

天巒今年九宗成交八宗蝕

前線低層員工炒樓帳面即賺，惟高層卻要慘蝕。事實上，「炒樓四人幫」選中的天巒，被喻爲上水「鬼城」，此屋苑今年已知成交暫錄九宗，佔八宗要損手離場，蝕讓比例近90%，其中最傷的一宗是天巒二期日內瓦大道南單號屋，實用面積2454方呎，五月份登記以3700萬元易手，實呎15077元，原業主於2010年10月斥4886.35萬元向發展商買入，帳面蝕1186萬元，屬天巒首宗蝕逾1000萬元的成交，連同釐印費及佣金等支出，估計蝕逾1400萬元。



天巒今年已知蝕讓成交

物　業	實用面積(方呎)	成交價(元)	連使費蝕讓金額
天巒一期蒙特勒大道單號屋	1,577	1,980萬	約320萬
天巒二期日內瓦大道南單號屋	2,454	3,700萬	約1,400萬
天巒二期日內瓦大道南單號屋	2,454	3,450萬	約810萬
天巒二期洛卡諾大道雙號屋	2,466	3,600萬	約770萬
天巒一期加倫大道雙號屋	2,011	2,530萬	約700萬
天巒一期加倫大道單號屋	1,598	2,000萬	約450萬
天巒二期納沙泰爾大道單號屋	1,660	1,950萬	約450萬
天巒二期日內瓦大道南雙號屋	2,454	3,800萬	約342萬



▲美聯「炒樓四人幫」劈價逾400萬元，蝕賣上水天巒洋房　資料圖片

◀天水圍居屋天頌苑有單位於十日內劈價8%易手

富善邨實呎2348元四年新低

【大公報訊】資助房屋價格逐步回軟，去年搶至天價的公屋，成交價重返現實。大埔富善邨一個低層公屋單位，剛以115萬元綠表價易手，實用呎價僅2348元，創近四年新低。

資料顯示，大埔富善邨今年六月份合共錄得四宗綠表成交，其中一個實用面積490方呎的低層單位，僅以115萬元售出，折合實用呎價僅2348元，創該屋邨2012年7月份以來呎價新低。

值得留意，富善邨六月份錄得的其餘三宗綠表成交，實用呎價介乎4016至4666元，此宗買賣不但比市價低42至50%，較同呎單位今年二月份最高呎價4900元，短短四個月間大幅下調52%。

同時，據房委會最新公布數字，今年六月份居屋及公屋第二市場暫時錄得160宗買賣，比五月份全月合共282宗，按月下跌43%。事實上，不少資助房屋業主已面對現實減價，連公屋王也不能獨善其身。例如黃大仙鳳德邨紫鳳樓三座高層15室，實用面積445方呎，採兩房間隔，綠表開價220萬元，日前以206.8萬元沽出，實呎4647元，低市價約20%。

天水圍居屋天頌苑出現劈價易手個案。祥益地產營業經理黃肇雯表示，天頌苑O座高層6室，實用面積426方呎，原業主放盤不足10日，自由市場開價300萬元，最終以275.8萬元賣出，減幅8%，折合實用呎價6474元。

翠屏獲三內地生9500元合租

【大公報訊】來港讀大學的內地生，過去數年已成本港租務市場的生力軍，且夏季是該類租務的旺季。其中大埔翠屏花園日前便有單位，獲三內地生合租，月租9500元，較市價略高5%。

中原地產高級分行經理黃達雄表示，翠屏花園A座低層04室，實用面積274方呎，建築394方呎，屬兩房間隔，業主前月放盤時開價一萬元，因該屋苑租盤較少，三內地大學生遂跟業主議價後，即決定以月租9500元承接，實用呎租約34.7元，略高於市價5%。如以業主2014年底的290.8萬元購入價計，租金回報約3.9厘。

另邊廂，美聯物業高級區域經理杜漢祥表示，與理工大學相隔不遠的紅磡海濱南岸，亦有就讀該校的內地生，一次過支付全年租金，租用單位。該單位爲一座高層A室，實用面積約432方呎，建築約559方呎，全年租金涉約19.2萬元，即月租約1.6萬元，實用呎租約37元。據了解，業主於今年四月才以約605萬元購入單位，現租金回報近3.2厘。

此外，利嘉閣高級經理唐曉輝稱，大埔新達廣場六座中層D室，實用面積約465方呎，日前亦由一名學生預繳一年租金搶租單位，涉及15.36萬元，月租約1.28萬元，實用呎租約27.5元。至於港島區方面，中原區域營業經理趙鴻運透露，鰂魚涌太古城美菊閣極高層A室，實用面積1114方呎，附有全屋傢俬電器。業主原叫價月租4.3萬元，現以4.15萬元租出，實用呎租37.3元。租客爲韓籍人士。

山頂南區半年逾億成交涉126億

【大公報訊】今年傳統豪宅受內地及本港富豪追捧，逾億元成交宗數大增。據美聯物業統計，山頂南區（包括大嶼山長沙在內），上半年逾億元成交個案的總金額超過126億元，半年計急升近1.3倍。

該行豪宅助理營業董事方富義指出，山頂南區上半年共錄約73宗買賣成交，與去年下半年表現相若，惟受超級豪宅備受追捧，令所涉成交金額錄得約143.21億元，較去年下半年約77.78億元，大升84%，其中過億元交易的便佔約126.35億元，升幅達1.29倍。至於屬洋房的交投，則佔約17宗，成交額約76.68億元，半年計各下跌約23%及上升約29%。

較矚目的成交多由內地富豪搶購，包括以21億元成交的歌賦山道15號、近8.7億元成交的施勳道3號施勳別墅7個單位，以及各以8.3億及7.4億元成交的Mount Nicholson的6號屋及5號屋等。至於山頂南區租務市場表現，他說，上半年共錄約234宗，洋房佔60宗。其中月租逾10萬元的個案涉約108宗。

此外，中原地產研究部統計顯示，上半年樓宇買賣合約登記共約26570宗，涉資約1894.7億元，均較去年同期跌約四成。然而今年第二季的登記則錄約17710宗，及涉資約1306.6億元，按季急升1倍及1.2倍。該行亞太區住宅部總裁陳永傑稱，今年上半年該行佣金收入近14億元，其中上月住宅佣金便佔約2.5億元。

中資頂租阿里巴巴灣仔寫字樓

【大公報訊】近年中資企業積極來港設立據點。馬雲旗下阿里巴巴早前棄租的灣仔捷利中心25樓全層，落實獲中資公司以28.6萬元承租，平均呎租約41元。

代理指出，灣仔分域街18號捷利中心25樓全層，面積約6975方呎，原租客爲阿里巴巴，新近因重組業務，故提早遷出上址。

據中原（工商舖）寫字樓部副營業董事葉瑞芬表示，此全層單位已獲中資投資公司租用，因鍾情單位享全海景，故決定以月租28.6萬元承租，呎租41元，比業主捷利集團早前叫租每呎42元略低，新簽租期至2018年中。

長沙灣尚都入場費低於400萬

【大公報訊】記者林志光報道：長沙灣尚都將是下半年首個開售的新盤，根據發展商透露，入場費將低於400萬元，而每人最多只可認購兩伙。

屬市區重建項目的尚都，由百利保（00617）、富豪酒店（00078）及市建局合作發展，共設有四個示範單位，百利保執行董事兼首席營運官范統表示，公司現計劃於本周四公布該盤首批約50伙的售價。並隨即接受認購登記，及於周五開放示範單位予公衆參觀。他稱，由於項目規模較小，單位設計中開放式至兩房不等，針對上車客及換樓客爲主，故不會有大手優先認購安排，且爲讓更多人有機會揀選單位，每人最多只可購買兩伙。

因該盤有面積較小的開放式及一房單位，部分此類單位的售價應會低於400萬元，可承造高達樓價九成的按揭；即使是兩房單位，售價也應不會太高，所以，公司今次應不會爲此盤提供高成數按揭服務，只會有樓價折扣或稅務優惠。

尚都位於順寧道83號，連地庫及商場在內，樓高28層，提供157個實用面積由276至458方呎單位，預計2018年5月落成。

另市建局與新世界（00017）正在發售的旺角SKYPARK，昨日售出8伙。

世宙取消「123%第一按揭」

至於長實（01113）上月底爲元朗世宙提供高達樓價1.23倍的「成交金額123%第一按揭」付款辦法，昨日正式取消，並安排五個單位於本周五以先到先得方式發售。上述付款辦法是參考新地（00016）上月爲促銷元朗樓盤PARK YOHO Venezia所設的120%樓按計劃而生，據了解，無論新地或長實，有關計劃都不獲市場接受，故長實率先取消。而新地代理助理總經理陳漢麟表示，PARK YOHO Venezia過去兩次銷售，暫售出268個單位，日內會再公布新銷售安排，並於本周末賣樓。

至於以現樓方式發售的紅磡何文田山畔，永泰地產銷售總監顏景鳳表示，針對該盤三至四房的買家，公司日前推出「3+3置安心計劃」。即買家在無需入息證明下，獲發展商旗下財務公司提供樓價八成的一按服務，爲期三年，期內供息不供本；買家如有需要，可再申請延長三年，不過，第四第五年須先還樓價10%，而利息則由之前最高的2.68厘，升至5厘。該盤暫累售98伙，套現逾15億元。



▲范統（中）表示，現計劃於本周四公布長沙灣尚都首批約50伙的售價　大公報記者林志光攝

青衣公屋地減建24%單位

【大公報訊】政府去年提出將一幅逾46萬方呎青衣青鴻路地皮作公屋發展，惟因地皮有發展限制下，政府現決定將規模縮減約24%，只建約2900個單位。

該幅位於美景花園與藍澄灣之間的土地，原作休憩用地，政府去年將之改爲住宅甲類用地，並計劃在此興建5幢公屋，提供約3800個單位，及設有商場及幼稚園等設施。

不過，早前聽取意見後，基於地皮地底有高壓電纜、地底供水系統，及排水渠等設施，都對地盤發展構成一定限制，故現決定將該地皮北面約2公頃土地，還原爲休憩用地，令地盤面積縮少約46.6%。然因原設計興建的單位較多在南面地盤，實用減少的公屋單位，只約900個。根據發展計劃，該公屋項目最快今年動工，並於2019/20年度落成。

此外，恒地（00012）早前獲批強拍的黃竹街50至56號A與西洋菜北街464至466號交界2幢相連8層樓高舊樓，將在今日進行，底價爲4.73億元。該舊樓佔地約10667.5方呎，如作商住重建，可建樓面約9萬多方呎。