

海航沽銅鑼灣物業勁蝕過億

涉地舖精品豪宅及車位 持貨僅一年

近年積極沽售資產套現的海航集團，再劈價蝕賣物業，消息指集團去年以4.5億元買入的銅鑼灣精品豪宅yoo Residence一籃子物業，已經全數沽出，最新涉及頂層複式巨宅、中層迷你戶連五個車位，成交價約2.6億元，短短一年帳面蒸發約7000萬元，連同早前賣出的地舖，一年蝕逾一億元。

大公報記者 林惠芳

海航集團去年12月向資本策略(00497)買入的yoo Residence一籃子物業，包括頂層複式巨宅、中層一房單位和五個車位，造價約3.3億元；並以約1.2億元買入項目地下連一樓舖位，兩宗交易均以「買殼」方式進行。

不過，持貨只有一年，海航已相繼把物業蝕賣。消息指，海航早前低調放售yoo Residence頂層複式巨宅，實用面積5144方呎；中層D室一房戶，實用面積349方呎；以及同廈五個車位，叫價合共約3.6億元，惟市場反應冷淡，海航要把叫價連番下調，近日終以約2.6億元將物業一籃子賣出，呎價約50544元，按去年買入價約3.3億元計，帳面損失約7000萬元。

跌幅高達兩成三

事實上，海航今年十月率先把yoo Residence地下連一樓舖位沽出，作價8650萬元，呎價約1.17萬元，當時帳面蝕約3350萬元，連同今次沽出餘下的一籃子住宅連車位，合共套現約3.465億元，帳面共蝕約1.035億元，蝕幅約23%。

另有消息指，海航集團持有的山頂TWELVE PEAKS一幢雙號屋，實用面積4241方呎，於2015年以5.06億購入，現以6億元放售。據資料顯示，物業早前曾作抵押。

樓市轉勢，除了精品豪宅跪低外，大型屋苑亦跌勢持續。利嘉閣助理分區經理鮑允中透露，九龍灣得寶花園E座中層06室，實用面積282方呎，一房間隔，原業主

八月份叫價560萬元，連減多口價終以414萬元沽出，呎價14681元。

另外，得寶花園樓價持續尋底，與今次成交同呎的F座中低層02室，今年十月初減至475萬元，已令市場震驚，如今同呎戶414萬便有交易，前後兩個月賣平61萬元或13%。

兆康三月冧百萬

已補地價的居屋亦跌不停。祥益地產分行經理黃文樂表示，屯門兆康苑L座高層02室，實用面積431方呎，劈穿400萬元才獲上車客以395萬元連地價承接，呎價9165元。今年樓市高峰期，屋苑N座高層02室，以491萬元連地價售出，前後三個月，今次成交比高位回落近百萬，跌幅19.6%，重返去年樓價水平。

樓市滑落，銀主態度明顯回軟，環亞昨推出18項目拍賣，成功售出三項銀主盤，其中將軍澳日出康城領凱9座低層LA室，實用面積675方呎，開價638萬元，競價至683萬元易手，比開價僅高7%，呎價僅10119元為屋苑今年新低。據土地註冊處資料，原業主於2012年1月以522萬元買入，去年九月曾以738萬元賣出，但最終取消交易，現較去年建議價還要低55萬或7.4%。

同時，何文田太平道6A號中層銀主盤，實用面積1302方呎，開價980萬元，競價至1190萬元沽出，比開價高21%，呎價約9140元；另西貢萬年街雙號2及3字樓銀主盤，實用面積共約1380方呎，開價800萬元，最終一口價拍，呎價僅約5797元。



◀海航近年頻頻出售物業套現

▼海航集團去年以4.5億元買入的銅鑼灣yoo Residence一籃子物業已全數蝕賣



最新二手低價成交

單位	成交價(元)	實用呎價(元)	備註
銅鑼灣 yoo Residence 頂層複式、中層D室及五個車位	約2.6億	50544	海航持貨一年賣出帳面蝕約7000萬元
屯門兆康苑L座高層02室	395萬元(包地價)	9165元	跌穿400萬，比同類高價位跌19.6%
將軍澳日出康城領凱9座低層LA室銀主盤	683萬	10119	屋苑今年呎價新低，平過去年建議價7.4%
九龍灣得寶花園E座中層06室	414萬	14681	較七月高位545萬元回落24%

業主惜售 中原料豪宅交投續跌

【大公報訊】受中美貿易戰及加息陰霾影響，市場觀望氣氛濃厚，山頂南區買家轉買為租個案增加。展望明年，中原地產指出，豪宅業主普遍惜售，只有少數因家族承傳及財務困擾才願意割愛求售，預料明年首季山頂南區交投量仍然受壓，甚至創歷史新低，個別業主放售物業或有15%至20%折讓。

中原地產董事兼大中華高端物業香港辦公室總經理何兆棠指出，根據中原地產分行統計，今年山頂南區共錄136宗二手豪宅買賣成交，較2017年之141宗跌3.5%，當中分層單位佔96宗，洋房佔38宗，屋地佔2宗。金額方面，今年山頂南區二手成交額約200.27億元，按年升0.8%，當中分層單位總成交金額為55.71億元，洋房54.56億元，

屋地90億元。

何兆棠稱，受中美貿易戰影響，傳統與美國相關行業受阻，市場觀望氣氛濃厚，買家轉買為租居多，長線投資者傾向尋找優質單位及特色戶；換樓客等適合適心儀單位，仍然願意入市。豪宅業主實力非凡，十分惜售，只有少數因家族承傳及財務困擾才願意割愛求售。何兆棠預料，農曆新年為傳統淡季，交投量於第一季仍然受壓，期望買家逐步恢復信心，於第二季後重新入市。2019年第一季交投量將創歷史新低，比第四季少30%。

樓價方面，何兆棠認為二手樓價將視乎貨源有不同走勢，優質罕有放盤成交價仍然創新高；一般傳統物業擴大議價空間5%至10%；部分因應業主個人理由急切放售

物業或有15%至20%折讓。一手新盤因配套完善，物業保值及抗跌力高，依然受富豪喜愛，樓價保持平穩，發展商會按個別買家度身設計彈性付款方式及優惠。



▲中原地產董事兼大中華高端物業香港辦公室總經理何兆棠(中)分析山頂南區市況

黃大仙四幢舊樓2.7億放售

【大公報訊】記者林志光報道：近年內地與本地發展商均在市區舊樓中「尋寶」，不斷收購作土儲，其中舊區之一的黃大仙，便有環鳳街四幢舊樓的業主，以聯合業權招標方式出售物業，明年1月23日截標，意向價約2.7億至2.8億元。

該四幢舊樓位於環鳳街46至52號，涉及地段為新九龍內地段5047、5063、5080及5081號，共有24個業主。該批業主現委託中原測量師，招標出售所持有的共100%業權。

該行執行董事張競達表示，區內有不少重建及翻新項目，交通網絡完善，



▲環鳳街四幢舊樓的業主，以聯合業權招標方式出售

而能集齊百分百業權出售的舊樓亦不多見，且具重建價值。

該四幢舊樓現時土地規劃為住宅(甲類)用途，商住發展的地積比率達9倍；以舊樓地盤面積約2846方呎計，重建樓面約2.56萬方呎，業主意向價約2.7億至2.8億元，即每呎樓面意向價逾1萬元。

另外，有財團正在收購的鯽魚涌多寶樓及多寶大廈，昨再錄19宗買賣登記個案，涉約1.45億元。

此外，麒豐資本繼早前申請重建新蒲崗工廠作商廈用途後，現又申請將觀塘鴻圖道32號榮興利工業大廈，向城規會申請大幅放寬地積比率及高度限制，以地積比約14.4倍，重建一幢樓高逾130米的商廈。該工廠地盤面積約9808方呎，擬重建的商廈，寫字樓樓面約9.91萬方呎、零售食肆約3.75萬方呎。該工廠現時的地積比及高度限制各為12倍及100米。

由裕景興業持有的深水埗欽州街56號G至K舊樓，現向城規會申請重建為1幢16層高酒店，提供90間酒店房。該舊樓地盤面積約2744方呎，擬重建樓面約2.47萬方呎。

會德豐山頂豪宅轉移子公司

【大公報訊】記者梁穎賢報道：會德豐系統接連將旗下山頂豪宅注入子公司。種植道11號Mountain Court將重建為7幢洋房，集團近日將整個項目進行內部轉讓，市場估計或為日後以「買殼」形式出售舖後路。

會地早前將旗下5個山頂重量級項目進行重建，包括種植道11號Mountain Court，將重建為7幢洋房，項目前身為一幢16呎面積約2200方呎至4200方呎分層單位。

據項目成交紀錄冊顯示，7幢洋房分別以3.9億元至6.9億元成交，買賣合約日期由11月16日至11月30日，買方是賣方的有關連人士。按土地註冊處資料顯示，當中1號及2號洋房，分別轉讓至Eminent Triumph Ltd及Perfect Blossom Ltd。兩公司董事均為吳天海、徐耀祥、包靜國。料有關交易屬內部轉讓，好為日後以「買殼」形式出售舖後路。

該公司早前亦把山頂道77/79號一幢洋房轉予旗下子公司，該洋房豪宅安排明年招標推售。

另一方面，嘉里建設(00683)旗下何文田皓畋，透過招標方式售出兩個特色戶予同一組買家，成交價逾1.45億元，創項目特色單位總成交金額新高。嘉里執行董事朱葉培表示，上述兩伙包括第6座26樓A室，實用面積1473方呎，客廳連接767方呎前庭，成交價7217.7萬元，呎價4.9萬元；以及同座27樓A室，實用面積1471方呎，天台面積1059方呎，成交價7355萬元，呎價5萬元。

此外，盈信控股(00015)薄扶林92號POKFUKLAM PEAK洋房項目，今年1月以2.71億元售出的第92B號洋房，突遭買家終止交易，據項目成交紀錄冊顯示，有關洋房再以2.71億元原價售出，洋房面積4370方呎，平台及庭園各191及1085方呎，呎價62014元。

凱滙收6500票超購12倍

【大公報訊】記者梁穎賢報道：信置(00083)旗下觀塘凱滙第一期收票欲罷不能，截至昨晚8時累積票房逾6500票，13人爭一伙，今午截止登記，翌日發售；凱滙引爆全城購買力，南豐鄰區將軍澳日出康城LP6趁勢推聖誕優惠1%折扣搶客。

信置營業部聯席董事田兆源表示，凱滙第一期入票反應持續踴躍，截至昨晚8時已累收逾6500票，較明日早上首輪開賣的488伙超額認購逾12倍，今日下午2時截止接受認購，翌日發售，有機會開賣當天再加推單位，具加價空間。

田兆源昨日介紹項目會所，室內、外面積共逾10萬方呎，50米長戶外泳池、30米長室內泳池、燒烤場、共享閱讀空間、小小廚師天地等設施。項目每方呎管理費只

3.98元，是近期較相宜新盤。

凱滙低價號引引爆購買力，鄰區新盤不執輸借東風加優惠促銷。南豐發展董事及銷售部副董事長麥一擊表示，LP6於本月15日至明年1月7日新增額外1%樓價折扣，總折扣增至約20.42%。

LP6共推出4張價單涉1924伙，累售1543伙，佔可售單位8成，套現逾110億元，平均成交呎價約1.6萬元，尚餘468伙待出價單，而特色單位部署取得滿意紙才推。

海傲灣沽兩伙呎價近2萬

此外，九建(00034)油塘海傲灣昨日再沽2伙，包括2座15樓G室開放式，實用面積208方呎，即供價396.1萬元，呎價19043元；及1B座16樓G室1房戶，275方呎，即供



▲凱滙低價開售引爆購買力，截至昨晚8時累積收票逾6500張

價532萬元，呎價19345元。截至昨日銷量突破百關達102伙，套現近5.3億。九龍建業市務及銷售部總經理楊聰永表示，周五(14日)起加推33伙全新海景2房單位。

遠展(00035)去年推售的沙頭角向澄接近入伙，籌備短期重推。遠展物業及市務總監(香港)陳富強表示，項目去年中推出至今累售62伙，待完成收樓程序後，計劃以現樓形式推售199伙餘貨。另同系大圍新盤珀玥，預計明年3月入伙，尚餘5個特色戶待售。至於軟銷中的元朗洪水橋珀府，會以招標形式出售，視乎市場反應決定推售日期。

▶田兆源(右)指，凱滙收票反應持續踴躍。旁為營業部助理總經理朱美儀

