



▲英皇道六百二十五號是優質商業大廈

# 太古中巴47.5億售北角商廈予基匯

## 交易小資料

地址	英皇道625號
樓高	26層
地盤面積	20,000平方呎
總樓面面積	301,065平方呎
車位	84個
落成年份	1998年
賣方	太古、中華汽車各佔50%
買家	基匯資本

【大公報訊】太古地產（01972）與中華汽車（00026）昨發通告，出售兩家公司各佔50%權益的英皇道625號商業大廈，合計100%權益，買家為基匯資本，總成交額為47.5億元。這也是太古去年六月以150億元出售太古城中心第三座及第四座後，再次拋售在港資產。根據太古地產公告，此次出售英皇道625號，該公司收取當中23.75億元，若按法定基準計算，預計將錄得9.65億元出售收益，而若按基本基準計算，出售收益則約17.59億元。出售可讓太古地產獲取資金，而出售收益將會

用作一般營運資金。由於項目由太古地產與中巴合作發展，因此出售亦需中巴於9月16日前取得其股東批准。中巴則指出，按獨立物業估值師估定，該項目於去年底之帳面價值及公允價值約為28.19億元，而已經審核的淨資產價值則約為24.75億元。項目過去兩年除稅後淨溢利分別約3.1億元及3.5億元。中巴稱，此次為買家主動提出收購，因此為公司提供以高溢價出售提供機會，也使公司能夠通過向股東返還現金，以提升股東價值，

並探索其他創造價值的投資機會。

## 中巴擬派發特別息

中巴又相信，扣除相關費用及開支後，預期可於綜合財務報表中新增淨資產約9.66億元。集團有意將出售部分所得款項派發特別股息，亦會考慮如何運用餘下所得款項以增加股東回報。

資料顯示，去年太古向恒力隆投資出售太古城中心第三及第四期寫字樓後，基匯資本其後亦承接當中49%股權。

# 劈價潮湧現 嘉湖三房失守六球

## 珀麗灣減價半成沽 高層單位平過中層



**將軍澳新寶城**

- 6座高層H室 ● 實用636方呎
- 1000萬元易手（劈價百萬元），呎價15723元
- 比四月份同類單位成交價回落80萬或8%



**馬灣珀麗灣**

- 18座高層F室 ● 實用520方呎
- 630萬元沽出（減價4.5%），呎價12115元
- 比樓下中層F室三月底造價平18萬元或2.9%



**馬鞍山海柏花園**

- 2座極高層A室 ● 實用560方呎
- 930萬元賣出（放盤兩天急劈20萬元），呎價16607元
- 比估值999萬元低69萬或7%



**天水圍嘉湖山莊麗湖居**

- 3座中低層C室 ● 實用546方呎
- 叫價620萬元，573.8萬元售出（劈價7.5%），呎價10509元
- 今次三房戶比上月售出的兩房戶還便宜



**天水圍嘉湖山莊景湖居**

- 11座低層G室 ● 實用547方呎
- 叫價620萬元，578萬元賣出（劈價6.8%），呎價10567元
- 比同類單位上月造價回落約3.7%



**馬鞍山翠擁华庭**

- 6座低層C室 ● 實用816方呎
- 成交價908萬元，呎價11127元
- 屋苑近月呎價新低

貿易戰令熾熱的資產市場降溫，天水圍嘉湖山莊三房戶已跌至兩房價，最新只售573.8萬元，比一個月前賣出的兩房戶平逾十萬元。同時，馬灣珀麗灣、馬鞍山海柏花園及將軍澳新寶城同樣錄得低價成交，成交價均較上月明顯回落。

大公報記者 林惠芳

去年第四季樓市整固期，嘉湖山莊平均實呎低見8584元，今年強勢反彈，上月均價逾1.1萬元，四個月低位回升近30%。貿易戰在5月升級以來，樓價高處不勝寒。消息透露，該屋苑有三房戶剛以兩房價錢出售，為麗湖居3座中低層C室，實用546方呎，三房一廁間隔（俗稱細三房），原業主於一個月前放盤，當時市場熾熱，叫價達620萬元。自從中美貿易糾紛加劇，拖累環球股市向下，業主信心愈來愈淡，為了盡快套現，劈價至573.8萬元售出單位，累計減幅7.5%，呎價10509元，為嘉湖山莊三房戶一個月來新低。

## 股市下跌 業主心淡

值得留意，上述三房造價平過兩房。今年四月中旬，嘉湖山莊賞湖居4座中層E室，實用448方呎，以585萬元賣出，誰料約一個月後，今次三房已經跌穿兩房價，賣平11.2萬元，此成交個案勢令屋苑的兩房單位價錢受壓。

事實上，嘉湖山莊的細三房戶，上月最低消費普遍逾600萬元，個別較搶手的單位更高見655萬元，惟隨着貿易戰火重燃，現已連環失守600萬元。

祥益地產分行經理林家倫透露，嘉湖山莊景湖居11座低層G室，實用547方呎，細三房戶型，上月以620萬元放盤，近期市場動盪，業主多番下調叫價至590萬元，昨天獲一名「90後」上車客洽購，即場多減12萬元，以578萬元沽出，呎價10567元。消息稱，同類單位上月造價約600萬元，現回落約3.7%。

中原地產高級資深分區營業經理溫詩雁表示，最近樓市交投放慢，珀麗灣本月暫時只錄四宗成交，個別業主減價求售，屋苑18座高層F室，實用520方呎，兩房間隔，內園景，上月叫價660萬元，本月下調至640萬元，經上車客議價後，新近減至630萬元沽出，呎價12115元，前後共減30萬元或4.5%。

翻查資料，珀麗灣18座中層F室，比

上述單位低數層，無論面積或座向均相同，今年三月底以648萬元賣出，相隔一個半月，今次高層比中層賣平18萬元或2.9%。

## 海柏放盤兩日即減20萬

海景大單位也被震散。世紀21奇豐物業區域經理莊瑞生表示，馬鞍山海柏花園2座極高層A室，實用560方呎，三房套間隔，望海景，原業主日前放盤，開價950萬元，但有感市場交投淡靜，外圍不利消息接連出現，放盤僅兩天即急劈20萬元，以930萬元賣出，呎價僅16607元，比銀行網上估值999萬元平69萬或7%。

中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，將軍澳新寶城6座高層H室，實用636方呎，三房套間隔，享開揚遠海景，去年11月開價1100萬元，現減至1000萬元易手，呎價15723元；對上同類成交於四月份錄得，為3座高層H室，實用643方呎，成交價1080萬元，呎價16796元，現同類造價回落約8%。

# 星河明居三房放租即日2.6萬成交

【大公報訊】記者林惠芳報道：暑假租賃旺季即將來臨，市區鐵路上蓋屋苑租金率先破頂。鑽石山星河明居有三房戶放租僅一日，零議價以2.6萬元租出，實用呎租44元創屋苑歷史新高。

中原地產高級分行經理李浩洋表示，鑽石山上蓋屋苑星河明居本月暫錄九宗租賃成交，平均實用呎租約39元，最新促成星河明居E座高層01室租賃，單位實用面積593方呎，三房套間隔，向東南，望內園景，放盤僅一天即零議價租出，租金2.6萬元，實用呎租44元創屋苑歷史新高。

他稱，新租客鍾情單位景觀開揚，加上看好未來沙中線發展，交通網絡四通八達，故爽快拍板承租。業主於1998年10月以374萬元購入單位，現成功租出單位，可享高達8.3厘租金回報。他補充說，即將踏入暑假租務旺季，屋苑現時同類型租盤僅餘數伙，

入場租金由兩萬元起。

美聯物業營業經理林志堅表示，將軍澳都會駅相連單位創屋苑租金新高紀錄，單位為3座極高層G及H室，實用面積1364方呎，採五房加士多房間隔，以6.1萬元租出，創屋苑租金總價新高，折合實用呎租近45元。據了解，業主於2005年9月以合共1000.7萬元一手購入，租金回報逾7.3厘。



▲鑽石山星河明居現時只有數伙三房套單位放租 大公報記者林惠芳攝

# 林憶蓮近1300萬買太古城兩房則王

【大公報訊】藝人愛嘢頭，藍籌王劉魚涌太古城或是藝人鍾情的屋苑之一。土地註冊處資料顯示，太古城興安閣（30座）中層D室兩房則王，實用面積583方呎，本月登記以1269.3萬元易手，呎價21771元，登記買家為林憶蓮（圓圖），與紅遍兩岸的殿堂級樂壇天后同名，料是同一人。有指林今次連租約購入，若以現時



市值租金約2.6萬至2.8萬元，回報率逾兩厘。原業主1995年尾以272萬元購入，持貨24年帳面勁賺997.3萬元，升值近3.7倍。

近月不乏藝人入市個案，「娛圈富婆」關之琳於上月買戰爆發前，以公司名義斥資7000萬元增持黃竹坑香華工業大廈14樓全層，面積7226方呎，呎價9687元。

# 青泰苑呎售1.44萬創屋苑新高

【大公報訊】記者林惠芳報道：資助房屋升勢似乎未受貿易戰影響，青衣細碼居屋再爆巔價，青泰苑一伙全海景戶以578萬元連地價賣出，呎價1.44萬元創屋苑新高。

消息人士透露，青衣青泰苑D座極低層10室，實用面積401方呎，雖然單位位處較低樓層，但座向單邊，前臨海濱公園，可飽覽優美全海景觀，獲買家以578萬元連地價承接，折合呎價14414元屬屋苑歷史新高。此外，祥益地產分行經理林英傑謂，屯門居屋兆麟苑K座中層10室，實用面積401方

呎，兩房間隔，獲區內首置客以340萬元透過居二市場（綠表、未補地價）一筆過付款購入，實用呎價8479元，創該屋苑綠表市場新高。

據了解，買家鍾情單位附設新裝修連基本家電，而且獲父母出資置業，所以入市作自住用途。

另消息稱，屯門利寶大廈高層F室，實用面積266方呎，成交價383萬元，實用呎價14398元，賣方於2016年3月以195萬元入市，物業3年升值達96%。

# 御金·國峯天池屋短期登場

【大公報訊】豪宅特色戶近期備受追捧，天價成交此起彼落，鄰近高鐵站食正高鐵概念的信置（00083）西南九龍御金·國峯，全盤僅餘一伙天池特色戶壓軸候命，短期內登場，市場料勢創項目新高。御金·國峯昨日重新上載樓書，全盤共740伙於新例前售出739伙，套現逾102億元。最後一伙6座38樓A單位，屬項目以致區內鳳毛麟角的頂層連泳池及天台特色戶，實用面積1503方呎，平台面積352方呎及天台面積1245方呎。

市場人士指出，雖然中美貿易戰惡化，然而一手豪宅特色戶備受捧場，屢錄天價成交，上述天池屋備有天台私家泳池，又位處頂層，私隱度高之餘亦盡覽西南九龍維港海景，區內現時類同的一二手供應可謂「5隻手指數得晒」，相信優質貨賣一伙少一伙下，單位有力挑戰項目新高。

資料顯示，項目於2011年首度開賣，

對上新高紀錄追溯至2012年6月，最貴售價及呎價單位3座38樓A單位，折實售價約8486.4萬元，實用面積2119方呎，呎價逾4萬元。

信和置業營業部聯席集團董事田兆源表示，上述頂層泳池及天台特色戶鐵定日內開放予客人參觀，單位4房雙套間隔，另設儲物房（連洗手間），享開揚西南九龍維港海景。

此外，系內觀塘凱匯累售1624伙，套現逾202億元。大埔白石角逸瓊灣8累售365伙，套現逾32億元。

## 恒地三盤加價3%

發展商無懼貿易戰新盤續加價。恒地（00012）旗下三盤包括旺角利奧坊、凱岸、西營盤藝里坊，1號以及北角維峯，淩匯，分別加價2%至3%不等。其中利奧坊、凱岸加推12伙於本週六發售。

另據一手銷售資訊網資料，新地（

00016）等紅磡昇御門兩伙頂層特色戶剛透過招標售出，成交價共2.63億元。據悉，由同一組買家購入。

其中第2座37樓A室實用面積3072方呎，平台632方呎，天台1078方呎，連車位售1.35億元，貴絕紅磡，呎價約43945元。以及第1座37樓複式A室，實用面積3072方呎，平台及天台分別1202及1078方呎，連車位售1.28億元，呎價約41667元。



▲御金·國峯天池屋曝光，內櫥夠寬趟