

經濟下行投資老手套現 勁劈8球出貨 「九龍站富婆」沽君臨天下賺4600萬

經濟呈下行而陷衰退，樓市投資老手也要劈價減磅。全盛時期炒賣九龍站逾40個物業，被譽為「九龍站富婆」的大炒家，剛大劈8球沽出自住的君臨天下單位，成交價6000萬元，呎價逾5.5萬元，大賺4600萬元，富婆買賣眼光準繩，從無失手，過去14年來靠錢滾錢勁賺過1.3億元。

大公報記者 梁穎賢

市場消息指出，君臨天下1座高層B室，實用面積1088方呎，業主早前放盤6800萬元，新近大劈8球沽6000萬元低同類15%，呎價逾5.5萬元。不過業主有條件做劈價行動，因其於04年淡市低價1391萬元撈入，就算大劈仍大賺4600萬元。

代理表示，上址業主為「九龍站富婆」大炒家，全盛時間於九龍站炒賣超過40個物業，包括住宅及車位，單計住宅曾炒賣近40個，戰績及眼光不錯，次次有斬獲未失過手，不過富婆有自己一套炒賣模式，較愛短炒，甚少長「揸」，持貨年期一般由2個月至2年不等，每個單位「執1至2球」便割禾青，其中最誇張單位是君臨天下2座低層C室，07年10月入價1432.2萬元，持貨僅2個月，同年12月以1758萬元易手，兩個月賺23%，是短炒中最賺最勁一單，連同上述剛易手自住的君臨單位，2個單位已帶挈其狂賺近半億元。

富婆的炒賣歷史中，看得出較獨愛凱旋門，曾炒賣19個單位，當中以朝日閣低層B室較失威，2008年以2050萬元購入，

兩年後沽2068萬元，近乎平手，前後19件貨亦帶挈其賺近半億。過去14年來靠錢滾錢賺約1.37億元。富婆手持物業也賣得差不多，據悉只持有摩天低層A室，叫價4900萬元，若然以價沽出，將較入價1910萬元大賺2990萬元。

早年買落的豪宅單位非個個賺錢。利嘉閣地產事務經理游焯偉表示，跑馬地壹鑾中層C室，實用面積355方呎，一房望西南開揚景。單位於2018年7月連租約開始放售，業主原開價950萬元，經議價後減價65萬元或約6.8%，終以885萬元完成易手，呎價約24930元。

據悉，原業主2015年以870.4萬元購入，持貨4年帳面獲利約14.6萬元，升值約1.7%，扣除釐印費等開支，實蝕約27萬元。

同座低層C室，面積同為355方呎，單位一度遭買家搶訂，發展商於2017年8月加價25%沽1054萬元，呎價近3萬元，相對有關二手成交層數更高，卻比2年前跌價169萬元或16%，並創二手新低價。



▲「九龍站富婆」剛以6000萬元沽出自住的君臨天下單位

「九龍站富婆」部分買賣個案

單位	實用面積	入價	沽出價	回報
君臨天下1座高層B室	1088方呎	04年1391萬元	剛沽6000萬元	331%
君臨天下2座低層C室	750方呎	07年1432.2萬元	07年1758萬元	23%
擎天半島2期1座中低層E室	1346方呎	07年1850萬元	07年2270萬元	23%
凱旋門朝日閣低層B室	960方呎	08年2050萬元	10年2068萬元	近乎手
漾日居5座高層F室	1060方呎	07年950萬元	08年1450萬元	53%

大公報記者梁穎賢製表

明翹匯帶挈青衣交投升3.7倍

【大公報訊】青衣15年來首個新盤明翹匯為青衣沖喜，激發區內二手交投報復式反彈。

利嘉閣青衣首席聯席事務董事彭錦添稱，該區今月首6日已狂開14單，與上月同期僅得3宗比較，勁升3.7倍，除放寬9成按揭及減息成助燃劑外，同區新盤

兩度加推加價，部分心中籤機會渺茫的買家，索性轉回選擇更多的二手。消息稱，青盛苑高層21室，面積490方呎，今年9月於自由市場放盤630萬元，終以585萬元易手，減價後金額仍創屋苑歷來新高，呎價11939元。業主2015年379萬元購入，持貨4年帳面獲利206萬元。

減辣三周 一手賣逾1800伙飆兩倍

【大公報訊】記者梁穎賢報道：政府於上月中放寬9成按揭後，新盤成交絕地反彈。代理綜合一手住宅物業銷售網統計，9成按揭宣布當日至今3周，一手共賣逾1800伙，較公布前3周的近620伙，大升近2倍。代理分析認為，本年迄今一手已賣逾1.75萬伙，預計全年一手勢超1.83萬宗創一手銷售條例後新高。

大公報綜合一手網及市場資訊統計，本月首7日一手已錄逾700宗交投，較上月同期大升近10倍，當中以佳明（01271）青衣明翹匯售出逾380伙最標青。另外，美聯綜合一手網統計，施政報告公布至今已逾3周，以10月16日至11月6日的22日計算，一手共售約1824伙，比起公布前的22日（以9月24日至10月15日計算）的616伙，高出約1.96倍。美聯物業首席分析師劉嘉輝指出，施政報告公布前，市場觀望氣氛濃厚，發展商推盤步伐亦相對緩慢，其後

樓市氣氛向好，發展商亦趁勢起勢推盤，帶動一手交投明顯上升。

菁雋重推12伙一小時沽清

隨著近期一手市場銷情帶動，本年迄今新盤銷售量已超過1.75萬伙，較2018年全年約1.57萬伙已高逾10%，相信全年有望超越2017年近1.83萬伙水平，創一手銷售條例後新高。

此外，佳源（02768）夥都成波家族持有的屯門「龍床盤」菁雋，早前上載銷售安排，昨日重售12伙，包括數伙大訂單位，部分加價1%至4%不等。雖然有傳該些搶訂單位因未能尋求銀行提供按揭而忍痛撻大訂，不過市場仍有承接力，昨早重售有大批準客戶到場，閃電一小時極速搶清。有關成交已上載成交紀錄冊，成交價277.4萬至413.4萬元，套現逾3878萬元。福晟國際持有的何文田晟林，7月底臨

開賣30伙前突然煞停，月初引入21%折扣變相減價15%，項目再上載全新銷售安排，有關單位鐵定下周一發售，周日截票。

租金連跌3月累4.5% 呎租見36.2元

另據中原地產研究部統計，私樓租金連跌3個月，平均呎租跌至上月約36.2元，累跌約4.5%。中原研究部以該行新簽約約計算，上月全港107個大型私人住宅屋苑實用面積平均呎租約36.2元，較9月跌2.2%，應是超過3年半以來的最大跌幅。其中10大屋苑中，首3位按月跌幅較大的是沙田第一城上月的平均呎租約41.5元，按月跌2.4%；鯉魚涌太古城的平均呎租約43元，按月跌2.3%；荔枝角美孚新邨的平均呎租約33.5元，按月跌2%。不過亦有3個屋苑租金按月反彈，分別是柴灣杏花邨，按月升1.3%；紅磡黃埔花園按月升2.8%；和藍田匯景花園，按月更升4.6%。

觀塘地舖搵半世紀沽5600萬賺430倍

【大公報訊】記者林志光報道：受暴亂影響，本港零售餐飲業務已陷危機，舖位業主亦要減價出售，其中觀塘牛頭角道357至375號仁安大廈一個地舖，面積約1400方呎，業主約於今年5月、6月間以8000萬元連租約放售，可是一直未有回音，在暴亂未止下，業主終降價至5600萬元，才成功售出。

上述物業基於業主於1965年以13萬元購入後一直持有，故仍獲豐厚利潤，而以5600萬元成交價計算，獲利幅度達430

倍。該舖現由一家餐廳以月租約13.8萬元租用，租期至2022年中，以成交價計，回報率近3厘。

另邊廂，據美聯工商資料顯示，上月各類商廈的租售價格均下跌，其中甲廈售價按月跌約1.5%，租金則跌1.8%。該行認為，因本港經濟及營商環境已受損，未來失業率上升，據統計，當失業率升2個百分點，本港寫字樓租金便跌近兩成，如本港經濟未能及時回穩，商廈租售價仍繼續受壓。



靚盤逐區巡

大公報記者 梁穎賢（文/圖）

中國恒大（03333）攻港首個旗艦盤、位於屯門恒大·瑤瓏灣，全盤單位伙數多達1982伙，料是近年當區最大規模項目，全盤以酒店豪裝及提供智慧家居系統作招徠，戶型涵蓋開放式至5房，選擇種類多，發展商因應部分單位或有噪音問題，特設隔音窗。

恒大·瑤瓏灣規模龐大，發展商分拆兩期發展，第1期提供2幢住宅大廈及22幢洋房，提供754伙住宅單位，實用面積202至2420方呎，分層住宅佔732伙，戶型由開放至2房套房連儲物室等，實用面積由202至800方呎，樓層高度為3.15米至3.9米。當中以開放式及1房戶作主打，共佔分逾63%；2房及3房戶則各佔116伙及152伙。屋苑另設地下連花園及頂層連天台特色戶。

307呎戶拆睡房牆變開放式

至於22座洋房實用面積由2260至2420方呎，樓層高度為3.15米至4.45米，分4房2廳（連4套房）及5房2廳（連4套房）兩款。每座洋房各連608至1177方呎花園、452至469方呎天台等。

項目第2期則同有2座住宅大樓，提供1228伙，實用面積介乎201至475方呎，預計關鍵日期則為2021年8月13日。

發展商向傳媒開放4個示範單位，其中一對（經改動及交樓標準）以第2期5A

座21樓J室為藍本，1房間隔，實用面積307方呎。設計師將睡房牆拆走，變身為開放式單位，所以踏入屋便「一眼望晒」，空間感大增，擺放雙人床也綽綽有餘，床邊亦有空間放置床頭櫃。整體單位以木色作主題，大門右面為開放式廚房及飯廳，用餐時可從廚櫃拉出雲石餐桌，餐後可收回櫃內，相當慳位；另一邊則設有入牆式多用途櫃，收納洗衣機等大型電器。

另一間示範單位以第1期1A座21樓A室為藍本，實用面積798方呎，3房連套房及儲物室間隔，連27方呎露台及16方呎工作平台。客飯廳以長形開則，兩束大水晶吊燈分外搶眼。主人套房配有入牆式衣櫃，主人浴室設有浴缸。

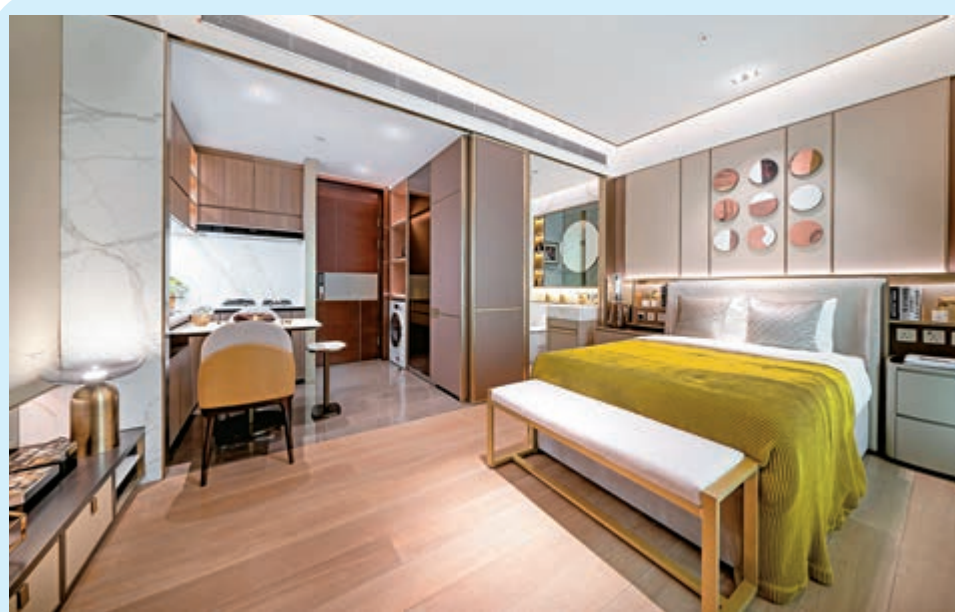
2房示位設電子控制照明

而以第1期1座21樓C室作藍本的示範單位，同為無改動單位，實用面積422方呎，2房間隔。單位內有特選牆紙及背景牆，項目所有戶型亦設智慧家居系統，如有電子控制照明及自動窗簾等。



▲第1期1A座21樓A室的獨立廚房

開放式至5房 共1982伙 屯門近年最大新盤 恒大·瑤瓏灣酒店豪裝智慧家居搶眼



恒大·瑤瓏灣1期小檔案

地址：屯門管翠路8號
 座數：2幢住宅大廈及22幢洋房
 伙數：754伙
 實用面積：202-2420方呎
 戶型：開放式至5房
 已推出價單伙數：325伙
 定價：357萬-892.8萬元
 （折實318萬-792.7萬元）
 呎價：15504-23255元
 （折實13688-20697元）
 平均呎價：*首批折實15419元；次批折實16155元；第三批折實16518元（*號以1期價單計算）
 關鍵日期：2021年5月31日
 物業網址：www.emeraldby.com.hk

▲第2期5A座21樓J室原則1房，設計師拆走牆身改為開放式戶型

▼第2期5A座21樓J室無改動示範單位大廳



配套或注意

會所：健身室、宴會廳、兒童活動室VR互動體驗室、多功能音樂廳、室內外游泳池、按摩池及燒烤場等

交通：附近暫只有一條巴士路線接駁西鐵線屯門站及輕鐵

景觀：山景為主，部分或有海景

日常配套：附近缺乏基本日常配套，一般會前往愛琴海岸商場或黃金海岸商場

小學校網：71校網

中學校網：屯門區



▲第2期5A座21樓J室無改動示範單位