

暴亂不止樓市轉差 大碼豪宅受牽連

盧吉道屋地5億易主 海航2年蝕2.1億

近年不斷「賣產」的海航集團，在樓市轉差之下，個別豪宅出售過程遇上波折。市場消息盛傳，該集團或相關人士於4月份以5.5億售出的山頂盧吉道27號屋地，買家已放棄交易，儘管其後再降價約10%約5億元重售成功，意味海航持貨短短2年，帳面勁蝕約2.1億元或三成，料為近年市場上最大額豪宅蝕讓個案。

大公報記者 林惠芳

海航集團或相關人士於2017年底以約7.1億元購入的山頂盧吉道27號屋地，今年4月以5.5億元透過公司股權轉讓方式易手，惟踏入下半年，隨着本港樓市急速降溫，大碼豪宅似乎亦受牽連。消息人士指出，上述成交已經告吹，海航或有關人士以5.5億元重新放盤，最後以不足5億元「賣殼」成功易手，比4月份作價平最少10%，若按原業主7.1億元購入價計，持貨約2年，帳面勁蝕約2.1億元，蝕幅近30%。

據公司註冊處資料，新買家為CROWN EMPIRE LIMITED（御冠有限公司），其公司董事為JIANG GUANNAN，意味項目已經轉手。

TWELVE PEAK屋地減至5.8億放售

資料顯示，盧吉道27號屋地佔地約24919方呎，劃為「住宅（丙類）2」用途，現址建有2幢於1916年落成的洋房，曾被評級為香港二級歷史建築，現為一級。洋房現有面積8059方呎，按市傳作價約5億元計，成交呎價約6.2萬元，惟屋地尚未

藍地地皮復活私樓計劃或觸礁

【大公報訊】新地（00016）欲爭取將所持屯門藍地土地的發展，由公屋復活為私樓的計劃或觸礁，規劃署不支持其私人住宅發展申請，料難獲城規會通過。

該幅位於屯門紫田村附近的農地，新地以往雖曾獲准興建低密度住宅，惟因政府為增加土地供應，興建公營房屋，有關農地連同周邊大片土地，納入公營房屋發

用盡地積比，買家可以申請重建，按地積比0.5倍，可重建樓面12460方呎計，每呎樓面地價約4萬元。

與此同時，消息指，海航於2015年以約5.06億元買入的山頂加列山道12號TWELVE PEAK雙號屋，早前以6億元放盤，現減價至5.8億元，按洋房實用面積4241方呎計，意向呎價13.68萬元。

海航近年頻頻蝕賣物業，去年底以約3.5億元沽出銅鑼灣Yoo Residence一籃子物業，帳面已損失約1億元。

Yoo Residence又錄買家損手離場

其次，繼海航外，Yoo Residence再錄買家損手離場。據土地註冊處資料顯示，Yoo Residence高層A室，實用面積464方呎，採用上下2層複式間隔，設有1間房，原業主於2014年以2088萬元入市，於2016年再斥300萬元買多1個車位，入市成本2388萬元，然而，單位連車位剛以1500萬元蝕沽，實用呎價32328元，賣方5年帳面慘蝕888萬元，蝕幅達37%，為項目迄今蝕讓幅度最大的二手成交。



▲山頂盧吉道二十七號屋地傳易手價約五億元

今年二手大額蝕讓成交個案

物業	實用面積	成交價	買入價	帳面蝕讓	蝕幅
山頂盧吉道27號屋地	8059方呎	約5億元	7.1億元	2.1億元	30%
Yoo Residence高層A室	464方呎	1500萬元	2388萬元	888萬元	37%
鴨脷洲南灣1座高層A室	2595方呎	1.1億元	1.3億元	2000萬元	15%
上水天巒蘇黎世大道雙號屋	2025方呎	3300萬元	4658萬元	1358萬元	29%
大埔比華利山別墅愛琴道28號洋房	2072方呎	2350萬元	2741萬元	391萬元	14%

大公報記者林惠芳製表

麗港城車位減至168萬賣返四年前水平

【大公報訊】樓市逆轉，車位投資者劈價沽貨。觀塘麗港城一個雙號車位，剛由210萬元減至168萬元賣出，造價回落至2015年水平。

消息人士表示，麗港城4期B層雙號車位，剛減至168萬元賣出，共減價42萬元或20%，造價回落至2015年水平。原業主2012年以78萬元購入該車位，持貨7年賺90萬元，升幅逾1.1倍。

翻查資料，去年高峰期，麗港城車位造價高見258萬元，最新成交比高位回落90萬元，跌幅35%。

此外，富誠地產物業顧問何庭欣表示，瓊麗苑A座中低層06室，實用面積401方呎，間隔由2房改則為1個大房，日前以1.25萬元租出。租房者居於同一個屋苑，一筆過支付1年租金，讓愛兒居住上址。

濕地公園旁Wetland Seasons Park下月中售

【大公報訊】記者林志光報道：新地（00016）5年多前投得的天水圍大型住宅地皮，其中115區項目命名為Wetland Seasons Park，預計下月中開售。另嘉華國際（00173）旗下啟德嘉峯匯，於今日接受認購登記，稍後或加推單位。

新地副董事總經理雷霆表示，天水圍項目毗鄰濕地公園，順理成章地便以Wetland命名，樓盤的預售同意書應可短期內獲批後，便可於下月中推售，相信是今年壓軸大盤。今年上半年樓市暢旺，下半年則受中美貿易戰及本地社會事件影響，稍為打亂公司旗下的賣樓部署，特別是假日期間，有時也不能賣樓。不過隨着中美貿戰有轉機，政府早前又放寬按保計劃的樓價限制等，相信未來數月是推盤好時機。除天水圍項目外，東半山Central Peak

仍按計劃，一俟完成現樓示範單位，便可於今年底或明年初推售。

嘉峯匯最快下周首輪銷售

新地於2014年中斥近42億元，投得天水圍112區及115區兩幅低密度住宅地，其中命名為Wetland Seasons Park的115區，位於濕地公園路9號，會分3期銷售，共提供1727個單位，首兩期已正申請預售同意書，涉逾1400個單位。第1期銷售佔710伙，為12幢5至10層高的分層住宅大廈，及10幢獨立屋。

至於112區項目，則暫未申請預售，根據之前獲批建築圖則的資料，項目會有1層地庫停車場，之上興建6幢2層高獨立屋、20幢6層高住宅大廈，及10幢10層高商住大廈，可建樓面約121.9萬方呎，料提供2031年10月落成。

個面積約300多至1800多方呎單位。

此外，嘉華營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明指出，昨日正式開放啟德嘉峯匯示範單位予公眾參觀，反應不俗。樓盤將在今日開始接受認購登記，且視乎反應，再推單位應市，或會調升售價，首輪銷售最快下周進行。

恒大·睿峰上載樓書趕下月賣

至於上月推售首個香港樓盤的恆大地產（03333），昨日又將長沙灣東京街樓花盤恒大·睿峰的樓書，上載於一手住宅物業銷售資訊網，相信已獲批預售書，並趕在下月推售。該盤為單幢商住大廈，共提供414個住宅單位，實用面積由203至758方呎，採開放式至3房套房設計，預計2021年10月落成。

山水盈擁抱錦田翠綠山巒

單位坐向東或南方 避開公路噪音



山水盈小檔案

地址：高埔徑3號
座數：9幢分層29座洋房
單位總數：331伙
實用面積：300-3889方呎
分層單位戶型：開放、2房及3房
首批價單伙數：67伙
實用面積：916-970方呎
定價：1105.8萬-1443.9萬元 (折實906.8萬-1184萬元)
呎價：12072-14916元 (折實9900-12231元)
平均呎價：13382元(折實10973元)
預計關鍵日期：2021年3月31日
示範單位地址：尖沙咀莊士倫敦廣場
開放日期：即日
物業網址：www.crescentgreen.com.hk

▲大廳寬敞闊落

▼獨立廚房設雙邊工作檯面



配套及注意

會所：泳池、健身室及宴會廳等

景觀：以附近一帶開揚翠綠林景為主

交通：位處港鐵西鐵線錦上路站及元朗站中間，步行較難，需於該兩站轉車

生活配套：毗鄰爾巒，附近有多間特色食肆，前往YOHO Mall便捷，一應俱全



▲主人套房的浴室



▼私人候梯大堂



▲主人套房一隅