

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月傳以5.5億元透過公司股權轉讓方式易手，惟踏入下半年，隨著本港樓市急速降溫，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屋傳減至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

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。

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，納入公營房屋發展研究當中，且已逐步展開發展計劃。

新地早前重提發展方案，擬發展地盤面積約15.66萬方呎，以1倍地積比率興建13幢5層高分層住宅大廈，提供約96個單位。規劃署認為，該地點已納入公營房屋發展地盤之內，有關發展，有機會減少公共房屋供應，故不同意有關申請，相信城規會今日審議該申請時，亦不容「過關」。



靚盤逐區巡

新界大盤連環登場，路勁（01098）旗下住宅項目元朗錦田北山水盈已亮相，項目主打3房單位，佔78%，其餘為開放式、2房及洋房。項目景觀以錦田一帶翠綠山巒為主，大多數單位座向東或南，盡量避開公路對樓盤的噪音問題，而面對公路的單位，發展商亦有加裝雙層玻璃窗以降低有關影響。

大公報記者 梁穎賢（文／圖）

山水盈建有9幢住宅大樓及29幢洋房，提供331伙，實用面積由開放式300方呎至洋房的3889方呎。分層單位佔302伙，實用面積由300至1012方呎，層與層之間高度由3.45至4.5米，部分採用獨立廚房設計，普遍單位配置露台，部分設有私人候梯大堂。

29座洋房面積2101呎起

分層單位間隔涵蓋開放式、2至3房，開放式及2房各佔22伙，實用面積分別300及501方呎；3房單位連特色戶有258伙，佔78%，其中16伙為花園特色戶、22伙為天台特色戶、6伙為平台特色戶，面積由657至1012方呎。至於29座洋房實用面積由2101至3889方呎。

項目主打3房單位，發展商亦只提供一伙3房示範單位，以第8座8樓B單位為藍本，以無改動（交樓標準）示人。間隔以3房1套房連工作間及洗手間大戶設計，實用面積1006方呎，層與層之間的高度高達3.5米。單位擁私人升降機大堂，另大門採



主人套房一隅



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

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）旗下啟德嘉華匯，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。不過隨着中美貿易戰有轉機，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，根據之前獲批准建築圖則的資料，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

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：尖沙咀莊士敦敦廣場
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枱面



配套及注意

會所：泳池、健身房及宴會廳等
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

