

低首期上車供唔掂 蜜月未完先跳車 滿名山連錄兩蝕讓 均輸80萬

本港樓價高企，為解決買家首期資金不足問題，新盤近年興起一種俗稱呼吸PLAN的高成數按揭計劃，即買家毋須入息證明及壓力測試，只要有呼吸就審批，吸引上車客一窩蜂採用。然而，隨着樓價回落，呼吸PLAN變催命符，嘉里(00683)旗下屯門掃管笏滿名山，過去2日連錄2宗相關蝕手成交，賣方連使費均蝕近80萬元。

大公報記者 林惠芳



▲屯門滿名山連錄2宗蝕手成交

滿名山於2015年11月首推，翌年5月推出「1838一按計劃」，發展商透過同系財務公司提供80%一按，即1838天內「供息不供本」，首年免息，第2、3年為P減4厘、第4、5年為P(P為5厘)，當年申請人士使用「1838一按」毋須收入證明，但需提供個人財務資料。

事隔3年多，雖然1838天限期未到，但該盤過去2天已連錄2宗相關蝕讓成交。據土地註冊處資料，滿名山滿庭8座高層G2房戶，實用571方呎，以642萬元售出，實呎11243元。據資料，原業主於2016年7月以682.5萬元購入，當時選用了「1838一按計劃」，首期僅128.4萬元，第13個月開始每月支付利息，不排除在供款壓力漸增下，持貨短3年多出售，帳面貶值40.5萬元，若連同佣金及釐印費等開支，估計蝕手近75萬元。今次料屬該項目「呼吸PLAN」下第2宗「見血」個案。

荃中頂層兩月跌價一成

日前，滿名山滿庭12座低層C室，實用624方呎，登記以680萬元賣出，原業主於2016年9月以約699萬元購入，同樣選用了「1838一按計劃」，轉手帳面蝕約19萬元，連DSD及其他使費，料共蝕約78萬元。

與此同時，各區樓價持續尋底。利嘉閣陳志傑說，青衣曉峰園2座極低層F室，實用546方呎，內圍景，投資者減價一成終以630萬元成交，實呎11538元，較同類極低層單位去年11月造價650萬元回落20萬元，甚至屬全屋苑2017年9月後樓價新低。

成交單位	實用面積	成交價	實用呎價	備註
屯門滿名山滿庭8座高層G室	571呎	642萬元	11243元	原業主選用呼吸PLAN入市，持貨逾3年連使費蝕手約75萬元
屯門滿名山滿庭12座低層C室	624呎	680萬元	10897元	原業主選用呼吸PLAN入市，持貨逾3年連使費蝕約78萬元
青衣曉峰園2座極低層F室	546呎	630萬元	11538元	全屋苑2017年9月後樓價新低
荃灣中心04座頂層單位	233呎	365萬元	15665元	比同類頂層縮則戶去年12月成交價回落超過10%
東涌映灣園10座中層H室	927呎	905萬元	9763元	屋苑去年10月後呎價新低
筲箕灣愛蝶灣7座低層D室	592呎	656萬元*	11081元	近8個月屋苑3房戶綠表新低價

備註：*綠表，未補地價

大公報記者林惠芳製表

最新二手低價成交

美聯鍾家豪說，荃灣中心04座頂層一個單位，實用233方呎，為頂層縮則戶，剛以365萬元易手，實呎15665元。翻查紀錄，6座頂層同面積縮則戶去年12月成交價達407萬元，今次價錢回落超過10%。

東涌映灣園今年第2度跌穿1萬元呎。中原陳旭明指，單位為10座中層H室，實用927方呎，獲換樓客以905萬元購入，實呎9763元是屋苑去年10月後新低。

愛蝶灣656萬沽 八個月低

港島東居屋身價隨大市向下。宏智物業梁志青透露，筲箕灣愛蝶灣7座低層D室，實用592方呎，3房開隔，開價698萬元，剛減至656萬元獲綠表客承接，實呎11081元，為屋苑同類單位近3個月來首次失守700萬元，並創近8個月新低價。

弦海開放戶兩度撻訂

【大公報訊】樓市下行風險趨增，新盤頻錄撻訂。莊士中國(00298)旗下屯門弦海，一伙單位兩度撻訂，發展商再殺訂24萬元。

弦海成交紀錄冊顯示，5樓K室實用面積203方呎，開放式戶型，連114方呎平台，本月17日以484.8萬元售出，呎價約2.38萬元，惟買家未有簽定正式買賣合約，遭發展商沒收樓價5%訂金，涉款逾24.24萬元。

查實該單位已非首度撻訂，曾於去年6月30日以484.8萬元售出，同年12月4日終止交易，其後再於本月17日售出，惟又再撻訂收場，發展商莊士國際合共沒收48.48萬元。

深水埗地舖3200萬沽 叫價削30%

【大公報訊】記者林惠芳報導：新冠肺炎疫情持續擴大，本港零售處困境，商舖業主紛紛減價放售舖位，其中深水埗汝州街一個900呎地舖，剛以3200萬元易手，較叫價回落約3成。

消息指，汝州街265至267號地舖，面積約900方呎，原業主較早前以4800萬元放盤，連減多口價終以3200萬元成交，呎價約3.55萬元，減幅達33%。舖位現由北京同仁堂以每月6萬元租用，回報率約2.3厘。原業主於2010年以1668萬元購入，持貨10年，帳面獲利1532萬元或92%。

另外，消息指，西環卑路乍街有業主連賣2個舖位，包括卑路乍街7至11號海都樓後巷29號舖，約520方呎，剛減價至520萬元售出；以及卑路乍街23號舖，約500方呎，成交價295萬元。據悉，原本業主欲一次過連沽3間舖，叫價合共1800萬，現先行沽出2間，合共套現815萬元。



▲深水埗汝州街一個900呎地舖剛以3200萬元易手

此外，興勝項目管理有限公司董事周嘉峯指出，旗下長沙灣WEST PARK日內上載全新銷售安排，預料最快周日推售約6伙，暫未有計劃加價。對於今日公布財政預算案，周嘉峯政府減辣，有助激活樓市。

長實四酒店加強防疫措施

【大公報訊】記者梁穎賢報導：長實(01113)旗下Horizon Hotels & Suites營運的4間酒店，包括紅磡海灣軒及海韻軒、馬鞍山海澄軒、葵涌雍澄軒，十分關注疫情衛生問題，而且早於上月初已加強防疫清潔工作和措施。

迄今，酒店所有範圍包括客房、公共空間及穿梭巴士等進行定時及消毒，所有員工均會於當值前進行體溫檢測及於當值時佩戴口罩。並暫時關閉部分康樂設施直至另行通知。長實地產投資董事劉啟文表示，除上述防疫措施以外，以上酒店本身均採用每戶獨立冷氣系統，套房窗戶更可自由開關，令空氣流通，較一般酒店優勝，有助減低病毒潛伏的風險。

忠誠

拍賣 - 超然佳績
測量 - 專業保證
代理 - 信心之選

陳世傑 周國章
林國章 鄧治

透過 Wechat 查詢本公司服務
及接收最新資訊

更多拍賣推介及影片

忠誠拍賣行：中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室 忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600

承銀主、業主命、法院令及確認人公開拍賣
茲定於2020年2月26日(星期三)
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

承業主命公開拍賣
茲定於2020年3月4日(星期三)
下午3時中環德輔道中84-86號章記大廈3樓A室

編號	物業地址	平方呎	開價(萬)	聯絡人
1	西半山干德道33號 承德山莊 第2座14字樓B單位連第4層1號車位。(銀主命) 物業編號:20022601	實用953 建築1182	1800	69224519 馬洽 51778750 李洽 92276625 謝洽 94307855 周洽
2	灣仔堅拿道西15號 永德大廈 1字樓B5單位連平台。(銀主命) 物業編號:20022602	實用357 平台443	480	98331884 鄧洽 61171413 黃洽
3	北角英皇道257號 南方大廈 2字樓J單位。(銀主命,4份之1業權) 物業編號:20022603	實用372	30	51778750 李洽
4	屯門青洲路18號 滿名山 滿庭2座17字樓A單位。物業編號:20022604	實用891	1290	69224519 馬洽
5	大埔頌雅路6號 富亨邨 (第6座)字翠樓34字樓17號單位。(法院令) 物業編號:20022605	實用485	綠表 250	69224519 馬洽
6	將軍澳蓮花路8號 清水灣半島 第1座31字樓C單位。(銀主命) 物業編號:20022606	實用769	拍賣前 收回	93744386 任洽 61171413 黃洽 91386079 劉洽
7	旺角奶路臣街1號 源發大廈 5字樓F單位。(銀主命) 物業編號:20022607	實用482	425	98331884 鄧洽 92276625 謝洽
8	葵涌藍田街30/38號 金富工業大廈 11字樓22號單位。(確認人,發展商售後租回) 物業編號:20022608	建築185 (未核實)	100	69224519 馬洽
9	深水埗通州街208號 海柏匯 28字樓B單位。(銀主命) 物業編號:20022609	實用205	350	90920099 吳洽
10	石塘咀德輔道西334-350號 恒裕大廈 17字樓D單位。(業主及銀主命) 物業編號:20022610	實用288	380	90920099 吳洽 91386079 劉洽
11	西半山柏道6號 綠苑 第2座25字樓G單位。(業主及銀主命) 物業編號:20022611	實用587	890	90920099 吳洽 91386079 劉洽
12	觀塘巧明街116-118號 萬年工業大廈 3字樓A59單位。(未核實) 物業編號:20022612	建築129 (未核實)	79	92276625 謝洽
13	元朗八鄉 馬鞍山140號 2字樓連天台及露台。(法院令) 物業編號:20022613	建築696 天台696 露台88	450	98331884 鄧洽 69224519 馬洽
14	何文田高打老道120號 高明大廈 1字樓D單位連地下17號車位。(銀主命) 物業編號:20022614	實用996	938	90920099 吳洽 92276625 謝洽 94307855 周洽
15	大埔九龍坑文量約9號地段713號A段。物業編號:20022615	地面積約 1462.8 (未核實)	92	51778750 李洽
16	銅鑼灣大坑道60號 優雅閣 13字樓連C P1-4號車位。物業編號:20022616	實用 1794	4300	91386079 劉洽

運通大廈
地下8號舖位
開價 2600 萬 (未核實)
開價 3850 萬 (未核實)
9374 4386 任洽
物業編號:20030401

鹿茵山莊鹿怡居
第1座12字樓D單位連天台及B1層113號車位
實1085 呎 開價 1680 萬
天台 1124 呎 即售
6117 1413 黃洽
物業編號:20030408

盈翠半島
第3座10字樓C單位
實756 呎 開價 1200 萬
5177 8750 李洽
物業編號:20030404

麥花臣匯
1A座22字樓B單位
實432 呎 開價 800 萬
9227 6625 謝洽
物業編號:20030409

GRAND YOHO
第1期第10座32字樓A單位
實536 呎 開價 750 萬
6922 4519 馬洽
9227 6625 謝洽
物業編號:20030402

半島中心
地庫34號車位 地庫40號車位
各開 195 萬
6922 4519 馬洽
物業編號:20030406 物業編號:20030407

農地
鄰近荃灣柔麗路錦柏豪苑
地盤面積約
4042 呎 (未核實)
開 48 萬
9138 6079 劉洽
物業編號:20030403

港景峰
7字樓M8號電單車車位
開 18 萬
9138 6079 劉洽
物業編號:20030405

承德山莊
第2座14字樓B單位連第4層1號車位
實953 呎 開 1800 萬
建 1182 呎
銀主拍賣
5177 8750 李洽
6922 4519 馬洽
物業編號:20022601

高明大廈
1字樓D單位連地下17號車位
實996 呎 開 938 萬
銀主拍賣
9092 0099 吳洽
9227 6625 謝洽
物業編號:20022614

源發大廈
5字樓F單位
實482 呎 開 425 萬
銀主拍賣
9833 1884 鄧洽
9227 6625 謝洽
物業編號:20022607

永德大廈
1字樓B5單位連平台
實357 呎 開 480 萬
呎 443 呎
銀主拍賣
9833 1884 鄧洽
6117 1413 黃洽
物業編號:20022602

查詢及委託拍賣熱線：2581 9366
牌照號碼：C-012527
網址：www.chungsen.com.hk
CS GROUP內有更多拍賣推介及影片

忠誠拍賣 (同行之冠)
專人處理/歷史悠久/信心首選
實樓點只一個方法
最理想售價/拍賣幫到你
獨立龐大及策略性宣傳
能吸引大量區外及各地投資客戶
(網頁、報章、海報、傳單、電郵及傳單)
每星期6日七份報章半版至全版廣告,全行最多
星島/明報/大公報/文匯報/經濟/香港仔/綠楊王
查詢或委託：2581 9366

急聘
物業拍賣營業員
(多名)
底薪+津貼+佣金
銀行假放紅日
有意請電:28157190洽

Almās Suites
馬來西亞、新山
現樓即買即住
新加坡一河之隔 無限升值潛力

- 每平方呎僅由港幣\$2,020起
- 一房售價由港幣\$1,050,000起
- 樓價僅為新加坡的1/5
- 銀行提供按揭計劃(50%)
- 總行人數極低投資門檻
- 十分鐘車程到遠東教育城、頂尖英美書院、毗鄰國際波輪碼頭/樂高樂園/港怡醫院

WhatsApp: 9753 7231
銷售熱線: 林小姐 2853 7126 陳小姐 2853 7151
項目地址: 馬來西亞、新山、依斯干達公主城
PERSIARAN LAKSAMANA, PUTERI HARBOR, 79250, ISKANDAR PUTERI JOHOR

注意 所有競投者應委託其代表律師在拍賣前對其競投物業之業權及契據進行查察。競投者如未經查察而在拍賣會競投物業應自行承擔其風險，任何買家於拍賣員落槌後必須接受其競投物業之業權及契據並不能對其物業之業權及契據進行質詢。而物業之有關契據，在拍賣前可在賣方律師樓供買家查閱。再者，競投者應在競投前對其競投之物業已進行視察並滿意物業之狀況才作出競投，賣方並不保證該物業並無違例之建築、加建或改建、亦不保證物業之興建符合建築條例，買家不得對物業之違例建築、加建或改建進行質詢或藉詞拒絕交易。物業次序或有所調動，請各界人士預早到場。