

# 半新盤連環見血 玫瑰山輸220萬

## 悅雅首宗二手 持四年明賺實蝕

客  
路  
各  
異

整體樓市交投雖然回暖，惟半新盤表現仍低殘，昨單日錄最少4宗相關損手成交，其中沙田九肚玫瑰山3房銀主僅以1400萬元易手，單位6年貶值約14%；長沙灣納米樓悅雅首宗成交更「見血」收場。業界指出，本港經濟轉差，基層打工仔首當其衝，對納米樓影響會較明顯。

大公報記者 林惠芳

二手交投暢旺，備受用家青睞的將軍澳區，本月二手買賣突破200宗，有單位吸引8組準買家睇樓。中原地產高級分區營業董事伍錦基表示，該單位是東港城6座高層E室，實用面積524方呎，日前獲8組準買家排隊參觀，最終以835萬元沽出，實呎15935元。東港城本月暫錄9宗成交，超越上月全月5宗。

### 東港城八組客爭一伙

半新盤表現仍低殘，昨錄4宗損手成交。代理透露，玫瑰山月瓏閣2座中層B室，實用面積953方呎，屬3房套間隔，銀主叫價1450萬元，剛減至1400萬元易手，實用呎價14690元。據資料顯示，原業主為內地客，於2015年以1620.7萬元向嘉里（00683）買入單位，持貨約六年，現賬面貶值220.7萬元或約14%。

玫瑰山本月錄兩宗損手，另一宗是日瓏閣2座中層B室，實用面積467方呎，月初以640萬元賣出，原業主2015年以723萬元購入，賬面蝕83萬元或11.5%，連雜費蝕約120萬元。

入伙以來頻錄損手的何文田皓畋，再有業主損手離場。市場消息指，屋苑9座中層C室2房戶，實用面積586方呎，新近以1200萬元沽出，實用呎價20478元。據土地註冊處資料顯示，原業主於2017年1月以1393.9萬元向嘉里一手買入，賬面蝕讓193.9萬元或14%。不過，原業主當年購買該單位時，獲發展商提供稅務回贈優惠，意味可減輕蝕讓幅度。

除豪宅盤外，數年前以癩價開賣的納米樓亦難幸免。入伙不足2年的長沙灣悅雅首宗二手成交即「見血」。消息指，該廈中層A室，實用面積173方呎，原業主於2018年初以379.3萬元

一手買入，趁三年額外印花稅(SSD)鬆綁即放盤甩貨，消息指剛以380萬元賣出，呎價21965元，賣方賬面只賺7000元，若計及釐印費及其他開支，料實蝕約12萬元離場。

同時，土瓜灣傲形中層B室，實用面積212方呎，同樣是開放式單位，代理指剛以410萬元賣出，實用呎價19340元。據悉，原業主於2015年以424.7萬元向恒地（00012）買入上址，持貨約六年，賬面蝕讓14.7萬元或3.5%，連雜費蝕損手約37萬元。

### 買家活躍 蟹貨急沽減損

業界分析指，踏入新一年，本港新冠肺炎疫情明顯緩和，實力買家憧憬後市向好，紛紛四出睇樓，令購買力傾巢而出，例如將軍澳區上月二手買賣達390宗，創三年新高，本月亦已突破200宗的高水平。有見市況轉旺，部分「蟹貨」業主遂把握時機，賣樓止蝕，希望把損失減至最低。對於半新盤未能於市場轉旺之際賺錢離場，業界指出，該批項目普遍於旺市期間以高溢價開賣，尤其納米樓訂價非常進取，目前本港經濟因疫情轉差，基層打工仔首當其衝，納米樓身價難免受打擊，暫未能分享樓價回升的成果。

大型屋苑有業主付辣稅賣樓。世紀21奇豐區域經理莊瑞生指，馬鞍山新港城R座中層4室，實用面積503方呎，原業主以880萬元放賣，擬急於移民，短短1個月劈價至785萬元賣出，比市價低4%，實呎15606元。原業主兩年前以735萬元買入，現今升值7%，但因持貨不足三年賣樓，業主需付10%額外印花稅，連同釐印費等成本，料實蝕逾70萬元。



沙田玫瑰山本月已錄得最少兩宗蝕讓成交。

### 最新二手蝕讓成交

單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	實用呎價 (元)	備註
沙田玫瑰山月瓏閣2座中層B室銀主盤	953	1400	14690	賬面貶值220.7萬元或約14%
何文田皓畋9座中層C室	586	1200	20478	賬面貶值193.9萬元或14%
長沙灣悅雅中層A室	173	380	21965	賬面只賺7000元，扣除雜費蝕約12萬元
土瓜灣傲形中層B室	212	410	19340	賬面貶值14.7萬元，連雜費蝕損手約37萬元
馬鞍山新港城R座中層4室	503	785	15606	原業主付SSD辣稅賣樓，損手逾70萬元

大公報記者林惠芳製表

## 嘉華去年賣樓套逾72億 年內推四盤

【大公報訊】記者林惠芳報導：低息環境下，資金積極買磚頭，促使新盤銷情疫市造好。嘉華國際（00173）去年售樓逾650伙，套現逾72億元，主要來自啟德嘉華匯及大埔白石角嘉熙。嘉華國際營業及市場策劃總監（香港地產）溫偉明表示，今年計劃推出4個全新項目，包括獨立發展的九龍嘉林邊道2號，提供5幢洋房，面積各約4000方呎，擬上半年現樓方式發售。

其餘3個屬於大型合作項目，其中夥拍信置（00083）和會德豐等合作發展的西南九龍長沙灣GRAND VICTORIA（第1

期524伙），計劃待短期獲批預售文件後開售。至於餘下2個項目緊接下半年登場，分別為夥信置及中海外（00688）的西鐵錦上路站發展項目（約2200伙），以及與信置和招商局置地（00978）合作的將軍澳日出康城第11期項目（約1880伙）。展望樓市，香港作為國際金融中心，而且背靠內地，在全球量化寬鬆措施之下，市場游資充裕，相信磚頭仍會受到追捧，本港供應有限，將繼續吸引資金流入，預計有約5%的升幅。

對於財政司司長陳茂波明天公布《財政預算案》，溫偉明表

示，希望政府可考慮針對買家印花稅及雙倍印花稅等措施「減辣」，以激活本港樓市成交量。集團旗下嘉華匯前晚加推103伙，折實平均呎價25189元，屬原價加推，項目將於本周四發售207伙，其中7伙是招標方式發售。

將在本周末開售的啟德GRANDE MONACO，會地公布第2批共50伙的售價，折實價由834.6萬至2501.5萬元，折實呎價約22601至27063元，平均呎價約24661元，較首批略高3.6%。發展商指如撇除座向及景觀等因素，屬原價加推。

## 上月轉按登記1057宗 紀錄新低

【大公報訊】中原研究部數據顯示，2021年1月份銀行轉按登記共錄1057宗，按月減一成，屬有紀錄以來（自2017年）新低水平，亦較去年同期減少37.5%。中原按揭董事總經理王美鳳解釋，雖然銀行樓按取態轉積極，但不少銀行提供之轉按優惠仍遜於新造按揭，令轉按誘因

仍偏弱。不過，王美鳳稱，由於拆息去年11月起進一步明顯回落，推低H按息下跌至十年來低水平，低按息推動下，去年底起轉按及物業套現申請個案略為增加，料將帶動轉按貸款量低位回升，今年轉按市道料可回復正增長。由於1月份一手現樓按揭登

記大幅增加1.7倍至2980宗，比例上更多於二手物業按揭登記（2483宗），轉按佔現樓按揭比例按月再跌6個百分點至16%，大幅低於2017年紀錄以來平均轉按佔比37%。與此同時，滙豐銀行競爭力延續，今年1月份以19.7%的轉按市佔率繼續排名首位，已連續四個月位居榜首。

## 狀告潘蘇通 長實：提示信守協議

【大公報訊】長實集團（01113）旗下公司，入稟控告高銀金融（00530）主席潘蘇通及旗下私人公司高銓投資。根據入稟狀，長實要求潘蘇通及高銓就早前與鷹君（00041）簽訂港鐵（00066）何文田站上蓋發展項目訂立框架協議，向長實作出全額賠償。長實表示，「相信事情是一個誤會，只想提示對方信守協議，事件應能在未來數天得到解決，待事情解決，傳票將被撤回。」

消息稱，去年高銀金融與長實簽訂一系列重組協議，有關協議的一部分，包括長實取得高銀大股東潘蘇通所持何文田站物業發展項目第一期的優先購買權。根據有關優先購買權協議，若有潛在買家出價收購該項目部分或全部權益，長實有權提出拒絕，並以相同作價買入有關權益。

然而，鷹君在本月公布，與潘蘇通簽訂框架協議，收購由潘蘇通個人持有的港鐵何文田站上蓋發展項目。鷹君表示，已向港鐵支付10億元的可退還誠意金，該筆誠意金將由港鐵作為託管款項持有至今年2月25日止，在此日或之前，鷹君享有排他權利，

惟公告內容暫未有提及收購項目擬訂作價。根據鷹君與港鐵的框架協議，鷹君將承擔發展協議項目下作為發展商的所有權利、享有權、義務及責任，倘交易未能完成，港鐵須於2月25日或之前按要求償還有關誠意金。鷹君須就項目進行盡職審查，並取得港鐵及興業銀行的書面同意，以取代現有發展商。入稟狀顯示，鷹君公布相關消息前，長實未獲通知，因此分別於2月份兩度向高銀及潘蘇通發信，要求對方提供建議與鷹君

交易資料，惟仍無獲得通知，因此長實入稟要求向高銀與潘蘇通索償，並尋求法院強制對方履行合約提供相關資料。項目為九龍何文田（九龍內地段第11264號）北面用地，最小及最大建築面積分別為41400平方米及69000平方米，指定作私人住宅用途。除非另獲批准，否則該土地將發展成不少於800個及不多於1000個住宅單位。鷹君昨收報28.25元，大升12.7%；長實收報43.75元，升2.7%，而高銀亦升10.5%至0.315元。

### 何文田站項目事件簿

年份	事件
2021年2月	長實旗下公司入稟控告高銀金融主席潘蘇通及旗下私人公司高銓投資，要求潘蘇通及高銓就早前與鷹君，簽訂港鐵何文田站上蓋發展項目框架協議，向長實作出全額賠償
2021年2月	鷹君與高銀金融主席潘蘇通簽訂框架協議，收購由潘蘇通個人持有的港鐵何文田站上蓋發展項目，並已向港鐵支付10億元的誠意金
2020年7月	高銀金融委任長實執行委員會委員兼企業業務發展部總經理馬勵志為副主席及獨立非執行董事，向公司提供財務及重組諮詢協助
2016年12月	高銀金融牽頭奪何文田站上蓋項目發展權，及後逐步向潘蘇通出售項目股權

大公報製表

# 聲明

集團近日留意到有關旗下馬來西亞廠房的媒體報導，管理層希望再次重申廠房已獲馬來西亞政府批准興建及營運。該廠房佔地多達80公頃（1200畝），一直遵循政府法規經營，集團認為有關團體的指控實屬無理及誤導。

多年來，集團一直致力投放資源於旗下中國及海外廠房建設環保設施，以減低營運對環境的影響，以實現企業可持續發展。

理文造紙有限公司

二零二一年二月二十三日