

銀主盤月增11%至219伙 債主急減價套現

天鑄「10按」盤劈至4280萬沽 6年跌26%

銀行再度加息後，樓市承接力減弱，本港滾存銀主盤逼近220個，按月增逾一成。為加快清貨，銀主也加入減價戰，例如一名投資者曾瘋狂加按的何文田天鑄4伙單位，早前悉數淪為銀主盤，其中2伙已被銀行減價賣出，最新出售的4房戶造價僅4280萬元，較6年前一手買入價貶值1550萬，樓價蒸發近27%。

大公報記者 林惠芳

市場人士透露，截至4月底，全港滾存銀主盤突破200間，達219個，較3月份的197個增加11%，為免囤積，銀行已開始將銀主盤降價吸客，連市區豪宅亦不例外。

前業主4伙天鑄先後被接管

據透露，一名投資者及相關人士於2016至2017年先後豪擲約1.84億元，連掃何文田天鑄4個單位，並把物業多次加按借貸，最終難捱息，單位全數已淪銀主盤，其中2伙於近月先後售出，造價均較當年一手買入價大幅貶值。

據了解，最新出售的銀主貨為天鑄1期7座低層D室，單位實用面積1576方呎，投資者於2017年5月以5830.91萬元向發展商購入，其後至少10次向不同財務公司加按借貸，物業早前被銀主接管。代理指，銀主曾以逾5000萬元將上址放賣，惟市場氣氛疲弱，單位乏人問津，最終因應市況減至4280萬元賣出，實用呎價約27157元，減幅達14.4%。若以投資者6年前買入價計，單位期內貶值達1550.91萬元，樓價跌幅26.6%。代理表示，雖然發展商當年提供不少現金回贈優惠，但補貼料不足以抵銷貶值的金額。

除上述7座低層D室外，另一伙出

售的單位是2期1座中層D室，實用面積994方呎，上月中旬銀主以2340萬元售出，實用呎價23541元，較2016年一手購入價2894.9萬元，單位7年貶值約554.9萬元或19.2%。至於其餘2伙相關銀主盤，分別是1期6座低層D室，實用面積900方呎；以及1期7座高層D室，實用面積1576方呎，後者銀主叫價約5380萬元，對比2017年一手購入價低約1582萬元。

美孚新邨5年蝕約250萬

樓市放緩，市區老牌屋苑亦頻錄損手。美聯物業高級區域營業董事吳志輝表示，荔枝角美孚新邨剛錄本月第4宗損手成交，物業為5期蘭秀街9號高層B室，實用面積704方呎，屬3房間隔，單位望園池景，獲用家以880萬元購入，實用呎價12500元。資料顯示，原業主於2018年3月以1070萬元購入單位，持貨逾5年，賬面虧損190萬元，物業期內貶值17.8%，連同釐印費等支出，估計實際蝕約250萬元。

此外，入伙不足2年的青衣明翹匯再錄損手。代理指，單位是2A座中層D室，實用面積299方呎，成交價470萬元，實用呎價15719元，原業主於2019年11月以456.6萬一手買入，賬面只賺13.4萬元，扣除釐印費等支出，料微蝕5萬元。



裕泰苑撻訂貨258萬易手 3個月賣平12%

減價重售

樓市氣氛再次放緩，市場連錄2宗撻訂重售個案，單位造價均較前低一截，其中東涌居屋裕泰苑一個開放式單位，剛以258萬未補價易手，對比今年2月撻訂價低37萬，短短3個月賣平12.5%。

消息透露，裕泰苑A座高層7室，實用面積320方呎，單位於今年2月曾以約295萬元未補價賣出，惟買家支付樓價10%訂金後，突放棄交易。業主殺訂

後，再次於居二市場放盤，叫價下調至268萬元，新近減至258萬元才獲承接，實用呎價8063元，較3個月前撻訂價低37萬元。

維景灣畔500萬重售 低市價38%

據悉，原業主於2020年12月僅以149萬元一手買入單位，持貨未滿3年轉售，單位升值達109萬或73%，即使今次沽樓需支付10%額外印花稅，涉稅

25.8萬元，但扣除辣稅賬面仍賺83.2萬元。

有事故單位撻訂後亦減價重售。香港置業首席分區董事劉浩勤透露，將軍澳維景灣畔5座中層G室2房戶，實用面積511方呎，上月以530萬賣出，後來買家撻訂，單位重新放盤約1個月，終以500萬重售，較上月賣平30萬或5.6%，實用呎價僅9785元，較市價低約38%。

瑜一·天海原價加推45伙 入場費834萬

【大公報訊】港鐵上蓋物業向來搶手。華懋旗下何文田站頂瑜一·天海市場反應理想，加推2號價單涉45伙，折實平均呎價28655元，較首批26718元賣貴約7%，由於今批包括首度推出的8伙平台特色戶，直接拉高整批均價，若撇除該8伙，屬原價加推。銷售安排將於稍後公布。

瑜一·天海首度加推45伙，包括1伙1房、29伙2房及15伙3房單位，實用面積327至960方呎，扣除最高15%折扣後，折實833.85萬至3007.79萬元，折實呎價2.55萬至3.28萬元。以定價計，整批單位市價約10.3億元。

入場單位為第1B座1樓E單位，327方呎，1房開放式廚房間隔，連135呎平台，屬平台特色單位，折實833.85萬元，折實呎價2.55萬元；最低呎價2房單位為第2B座6樓C單位，實用面積522平方呎，折實1336.54萬元，折實呎價25604元；最低呎價3房單位為第2B座6樓A單位，實用面積957方呎，3房連儲物室間隔，折實2551.87萬元，折實呎價26665元。

華懋集團銷售總監封海倫表示，瑜一·天海為整個瑜一系列最前排之壓軸期數，自周末開放示範單位及售樓處，

有見市場反應熱烈，參觀人流絡繹不絕，加上之前兩期向隅者眾，於是加推價單第2號，更首次推出8伙平台特色單位，以滿足市場不同需求，考慮到景觀、座向及包含特色單位，今批屬原價加推。預計24小時內上載銷售安排，並部署本周開售。

白石角新盤收5200票 超額27倍

另有市場消息指，新地(00016)旗下大埔白石角University Hill第2B期，明天(18日)次輪銷售，收逾5200個購樓意向登記，相對以價單發售的185伙，超額27倍。

天瀧兩天沽4伙 套現2.6億

啟德新盤備受追捧，恒地(00012)牽頭、共六大發展商聯手的啟德天瀧再沽2伙。恒基物業代理董事及營業(二)部總經理韓家輝表示，天瀧連續兩天錄4宗成交，共套現逾2.6億元。昨日再以招標形式售出兩伙，包括第5座23樓A及B室，實用面積同為1382方呎，4房間隔，成交價同為5380萬元，呎價38929元。項目開售至今累售15伙，套現逾7.2億元。

五礦地產旗下油塘蔚藍東岸，響應特區政府招攬人才計劃，以協助青年人



▲封海倫(右)表示，瑜一·天海反應熱烈，遂加推應市。旁為華懋集團銷售總經理陳慕蘭。

及專業人才置業上車，推出「青年／指定輸入人才計劃人士置業現金回贈」及「120天提前付清樓價現金回贈」置業2重賞，最高可回贈樓價10%。

五礦地產營銷及市務總監黃少鴻表示，凡買家或其親屬為40歲以下或持有「指定輸入人才計劃」發出的有效簽證人士，必須使用指定建築期付款購買指定10伙兩房單位，可獲9%現金回贈，若然買家提前於120天付清樓價，可額外再獲1%現金回贈，即最高可獲合共樓價10%的回贈。該10伙價單售價約1000萬元。項目至今累售422伙，佔可供發售單位約73%，套現約37億元。



▲郭子威(右)稱，名日·九肚山天台特色戶呎價有望達3萬元，創項目新高。旁為詹勳榮。

持有，該家族還持有山頂道30號物業及跑馬地藍塘道98號物業，另於1999年透過亨旺發展公司，在特區政府賣地場上投得山頂道99號地皮，建有3幢獨立屋。

麗新元朗中心申請提高密度 單位增至1019伙

【大公報訊】不少發展商效法特區政府提高新界北土地的發展密度，其中資策(00497)及麗新發展(00488)合作發展的元朗商住項目，日前便申請提高密度20%，擬提供逾千個中小型單位，較原方案增逾190個單位。

該項目位於元朗東頭工業區宏業東街21至35號，佔地約7.83萬方呎，現建有由兩幢工廈組成的麗新元朗中心，因交通方便，以及特區政府鼓勵工地轉型，以增加房屋供應，發展商數年前便申請改劃為商住用途，並於2021年獲批，當時建議方案是5倍住宅地積比率，興建兩幢24層高住宅大廈，及1幢有住客會所、零售舖位及社福設施物業，擬提供828個平均面積約473方呎的中小型單位。

不過，由於特區政府帶頭增加新界發展區內公私營房屋土地的發展密度，故發展商今次也跟隨指引，提出將住宅密度增20%至6倍，以及放寬高度限制。

新方案的可建住宅樓面約46.96萬方呎，擬建2幢綜合零售、



▲麗新元朗中心交通方便，發展商數年前便申請改劃為商住用途。

社福設施及住宅於一身的大廈，住宅單位平均面積略縮小至460方呎，單位數目增至1019個，較之前多191個；1幢3層高零售物業，總零售樓面維持約1.72萬方呎；老人家居照顧服務及有120個床位的老人院舍等社福設施樓面約1.91萬方呎。

此外，持有荃灣青山公路汀九段293號南岸寄廬的業主，現申請將地積比由現時的0.4倍，增至0.75倍。該屋地總面積約1.31萬方呎，擬建1幢2層高獨立大屋，可建樓面約9811方呎。

名日·九肚山下周標售20伙 呎價望3萬

【大公報訊】現樓新盤空手搶開出擊。長實(01113)旗下沙田名日·九肚山，加推20伙招標發售，下周一接受入標，有信心天台連接摩地特色戶呎價可高見3萬元，破盡屋苑呎價新高紀錄。

長實營業部首席經理郭子威表示，名日·九肚山加推20伙於下周一(5月22日)開始招標，包括18伙4房雙套大戶及兩伙連平台或天台特色戶，面積1189至1226方呎，當中連天台戶呎價有信心可達3萬元，再創項目新高。同時擬定引入靈活付款方式配合買家的財務安排。

郭子威補充，兩地全面通關後，該盤樓客佔約四分之為內地人士，部署短期內啟動內地路演，廣結內地客源來港睇樓，首站劍指深圳及廣州。

長實營業經理詹勳榮稱，項目已獲發滿意紙，已展開交樓，為免影響交樓程序，現樓示範單位將改以預約形式開放。另開盤至今售出189伙，套現逾28億元，分層單位平均呎價約1.75萬元，洋房平均呎價約2.7萬元，之前特色戶最高呎價達2.8萬元。

種植道4幢洋房招標

此外，何氏家族持有的山頂豪宅種植道46號，剛上載銷售安排，鎖定下周一(22日)推出4幢洋房招標，招標期至本年12月29日。4幢洋房包括A至D單位，實用面積由4060至4432方呎，設4房間隔，每伙均設有私家升降機。

資料顯示，種植道46號由何氏家族