

頂層四房連車位4200萬易手 七年貶值7% 投資老手連沽柏傲山3伙 累蝕720萬

銀行加息削弱投資回報，重貨投資者紛紛「減磅」。手持多個舖位及豪宅的資深投資者譚伯榮，新近以4200萬元蝕賣天后廟道柏傲山四房單位，持貨近7年賬面虧損310萬元，今次是譚伯榮半年間第三度蝕賣柏傲山單位，累計損手逾700萬元。

大公報記者 林惠芳



▲天后廟道柏傲山於2016年底入伙。

譚伯榮近半年沽出柏傲山詳情

成交單位	5座頂層單位連車位	5座高層D室	6座高層B室
實用面積(方呎)	1187	596	1115
成交日期	2023年6月	2023年5月	2022年12月
成交價(萬元)	4200	1692.8	3850
原買入價(萬元)	4510.6	1733	4087.7
賬面蝕(萬元)	310.6	40.2	237.7

大公報製表

消息指出，柏傲山5座頂層一個四房單位，實用面積1187方呎，另連84方呎平台，早前以4200萬元連一個車位易手，實用呎價35383元。據了解，原業主是投資者譚伯榮，按其2016年10月一手買入價4510.6萬元計，近7年賬面虧損310.6萬元，蝕幅約7%。據透露，譚伯榮當年入市需付8.5%的雙倍印花稅，但獲發展商提供相同金額的現金回贈，所以今次沽樓連佣金等雜費，料實蝕約352.6萬元。

譚伯榮於2014年至2016年期間買入柏傲山多個單位，惟過去半年已先後蝕賣3伙，包括去年12月以3850萬元沽出第6座高層B室三房戶，較2014年一手買入價低237.7萬元或5.8%，扣除發展商當年現金回贈，料實蝕約310萬元；以及上月以1692.8萬元沽出第5座高層D室，較9年前入市價低逾40萬元，連同今次沽出第5座頂層單位，他半年間蝕賣3個柏傲山單位，套現近9743萬元，連雜費合共損手逾720萬元。

粉嶺蔚翠花園三年跌價8.5%

新界二手樓價繼續尋底，不少辣招盤「鬆綁」即止蝕離場。美聯物業助理區域經理麥偉成透露，粉嶺蔚翠花園6座低層C室，實用面積715方呎，望內園池景，開價690萬元，剛減至668萬元賣出，實用呎價9342元。據悉，原業主於2020年5月以730萬元購入上址，持貨剛滿3年，賬面虧損62萬元，單位期內貶值8.5%，若連同

釐印費及佣金等支出，估計實際虧損約104萬元。新買家為區內分支家庭，見上述單位業主提供議價空間，所以趁機購入自住。

荃灣上車盤亦有鬆綁貨損手賣出。美聯物業助理聯席董事姚偉明透露，樂悠居極高層6室，實用面積312方呎，成交價578.8萬元，原業主持貨剛滿3年，賬面損失19.3萬元，連雜費料共蝕約50萬元。

利嘉閣地產區域董事郭建民表示，沙田中心佳寧大廈低層E室，實用面積357方呎，以590萬元易手，實用呎價16527元，較原業主2019年買入價低5萬元。

九龍塘洋房賣半億 高位插28%

未補價居屋罕錄蝕讓。世紀21奇豐分行經理楊麗娟稱，沙田愉翠苑愉禮閣高層2室，實用面積519方呎，以546.8萬元未補價成交，原業主持貨不足4年，現轉手賬面蝕53.2萬元，單位期內跌價約9%。

傳統豪宅身價同樣受壓。消息指，九龍塘施他佛道10號一幢兩層高洋房，實用面積1343方呎，另連天台，劈價500萬元，以5000萬元沽出，實用呎價37230元。

據資料，施他佛道10號另一幢同面積洋房，於2015年曾以6900萬元破頂價易手，相隔8年，今次同類造價較高位回落1900萬元，樓價差距達27.5%。

代理籲撤「先付後退」辣稅 激發換樓鏈

【大公報訊】財政司司長陳茂波考慮微調放寬按揭成數，以助市民換樓。業界認為再次提高按揭成數，對中大價物業可帶來支持，惟去年二手物業流通率已創新低，再放寬對樓市助力有限，呼籲取消換樓的「先付後退」稅務安排。

美聯物業住宅部行政總裁(港澳)布少明表示，美聯物業房地產數據及研究中心綜合土地註冊處資料顯示，2022年以二手住宅註冊量佔全港私人住宅單位總存量計算得出的二手物業流通率，僅錄得約2.9%，遠遠低於辣招稅推出前，即2004至2010年的平均每年8.7%的水平，再放寬按揭成數對整體樓市的幫助非常有限，如特區政府有意幫助港人換樓，應該把15%的新住宅印花稅(NRSD)稅率回復至雙倍印花稅(DSD)，或者把換樓「先

付後退」的印花稅安排取消，為市民換樓開啟方便之門。

布少明倡即供樓花可按九成

布少明又建議放寬即供樓花按揭，與建期樓花按揭齊齊，一律可承造九成按揭，為有意購入新盤的人士帶來更多的供款選擇。

香港置業行政總裁馬泰陽認為，再放寬按揭措施「聊勝於無」，他同樣建議優化換樓「先買後賣」之下，15%從價印花稅「先付後退」的安排，以減輕市民即時的換樓資金壓力，並建議放寬即供樓花按揭，為有意購入新盤樓花的人士帶來更多的供款選擇，甚至撤銷額外印花稅(SSD)，釋放更多二手供應，讓更多上車客受惠。

恒地啟德盤暫收3500票 超額14倍

【大公報訊】市區3個新盤收票反應各異。恒基地產(00012)啟德HENLEY PARK過去3日累收逾3500票，超額14倍；佳明集團(01271)旗下土瓜灣明雋收票超額4倍，並於周五(30日)首輪推售30伙；另協成行筲箕灣傲華，距離足額認購尚有一線之差。

HENLEY PARK現樓連日參觀反應理想，昨日非假期亦吸引不少向隅客參觀及登記。恒基物業代理營業(一)部總經理林達民稱，HENLEY PARK截至昨晚8時，共錄得超過3500個登記認購，相對已推出的兩張價單共228伙，超額14倍，平均15人爭一伙，最快本周末發售。

HENLEY PARK上周公布首批148伙價單後，於剛過去的周日加推價單2號共80伙，折實平均呎價22148元，較首張價單實價約5%，惟加推單位包含特色戶，直接拉高整批售價水平，若撇除該12伙特色戶，實際加價約1.5%。

2號價單涉及80伙(28伙屬低座單位)，實用面積250至649方呎，間隔由開放式至三房，價單

定價590萬至1915.7萬元，價單呎價2.19萬至3.05萬元，最高直減折扣維持10%，折實價531萬至1724.13萬元，折實呎價1.97萬至2.74萬元。

明雋周五賣30單位 五人爭一伙

此外，佳明集團營業及市場總經理馮倩平表示，明雋示範單位過去周末兩日錄得1500參觀人次，當中四成客源來自同區。該盤收票錄得4倍超額認購，鎖定周五(30日)首輪推售首張價單的30伙，為本月壓軸上陣。該盤獲美聯引入置業優惠，即日起至7月31日，首6名經該行入市買家，可獲贈8800元購物禮券，優惠合共總值逾5萬元。

其他新盤成交方面，信和置業(00083)彩會德豐地產牽頭的西南九龍維港匯I，自現樓落成後銷情突飛猛進，昨日再售出1座11樓C室，實用面積966方呎，成交價2636萬元，呎價27288元。

維港匯系列月內暫售14伙，套現逾3億元，平均每伙售價約2182萬元。今年共沽186伙，套現逾41億元；開盤至今累售999伙，套現逾160億元。



▲恒基物業代理林達民表示，HENLEY PARK現樓連日參觀反應理想。



▲佳明集團馮倩平指出，明雋示範單位過去周末兩日錄得1500參觀人次。

黃竹坑都會中心招租 目標每呎24元

【大公報訊】由金寶集團發展的黃竹坑全新綜合用途工廈活化項目Metro South(都會中心)已取得入伙紙，現展開招租工作。

工廈活化項目 投資額6億

金寶集團主席李秀恒表示，Metro South位於黃竹坑道39至43號，由兩幢相連建築組成，總投資額約6億元，其中Metro South Tower 1提供辦公室，單位面積介乎2057至8536方呎，可租用面積約8萬方呎，目標呎租約24元。本月初已獲企業落實進駐，承租約2000方呎樓面，亦有其他機構洽租中，未來希望有更多金融機構及創科機構進駐。

另一座Metro South Tower 2是可以提供日和月租酒店服務的莎瑪匯(Shama Hub)，共設139個房間，戶型由開放式至兩房套房，預計今年第四季開幕。整個Metro South設計意念，主要是為海外人才和企業提供一站式的辦公和住宿空間，以及商務支援與生活起居等服務，便利其在港發展業務。

李秀恒指出，Metro South鄰近港鐵黃竹坑

站，交通便利。配合特區政府推出的「搶企業、搶人才」政策，料項目可吸引海外人才和企業。

商務及經濟發展局前局長馬時亨稱，香港商務市場需要新辦公室模式，料上述項目受商戶歡迎。

高力香港商業物業服務主管顏慧萍說，港島南有不少重建項目及建築工作，都會中心這幢商業及住宿集於一身的新落成物業，在市場上應極具競爭優勢。



▲金寶集團李秀恒(右三)表示，Metro South鄰近港鐵黃竹坑站。右二為馬時亨。

預祝

閩港經貿合作推介會暨

重點項目簽約儀式

圓滿成功



南益實業(集團)有限公司

致意

