



# 中國雙喜之特約文匯財經

雙喜·郵喜

中國喜 傳天下



雙喜文化傳播

# 半山壹號勁蝕816萬離場

## 傳內地客甩貨 今年第二大蝕讓

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)再有豪宅大額蝕讓出現。代理表示,何文田半山壹號今年暫錄約10宗「見紅」個案,蝕讓比率超過90%,最新一宗成交虧損更超過800萬元,為項目入伙以來最高蝕讓金額買賣。同時,該交易為繼4月中半山帝景園1座高層A室蝕讓約900萬元後,今年第二高蝕讓金額個案。據悉,原業主為內地客,因個人財政狀況而甩貨離場。

樓市前景不明朗,市場成交又被辣招「束縛」,不少業主見勢色不對均急走貨離場,尤其近辣招前賣出的「半新盤」更是「血流不止」,淪為重災區,包括大角咀瓏璽、上水天鑽、大圍名城、何文田半山壹號等在內,今年以來均錄得不少蝕讓個案。其中,半山壹號今年以來錄得十多宗成交,其中更有約10宗都屬蝕讓或明賺實蝕個案,蝕讓比率超過90%。

### 屋苑十宗買賣九宗蝕

中原地產劉俊傑表示,最新一宗蝕讓為長實發展的半山壹號半山徑29號一個高層戶,單位實用面積1,252方呎,原業主於2008年6月以2,355.8萬元購入單位,剛以1,680萬元勁蝕離場,帳面計算已損失675.8萬元,連同雙方佣金、印花稅支出等,蝕讓金額更高達816.28萬元。尚未計算律師費、管理費等其他支出。

劉俊傑表示,今次蝕讓金額為該項目入伙後錄得的最大宗,而單位實用呎價僅13,419元,更屬屋苑同類型高層戶中罕見的低價成交。翻查土地註冊處資料,原業主為一名內地客,名為「ZHOU YING」(譯音為周瑩),今年1月才進行二按。據消息指,該名內地客由於個人財務情況出現問題,故即使大幅蝕讓亦選擇甩貨。

此外,同屬長實發展的將軍澳日出康城第一期首都亦錄得蝕讓成交。消息指,涉及單位為高層左翼B室,實用面積840方呎,以674萬元成交。

原業主2008年以約688萬元買入,帳面計已蝕14萬元,連同佣金及印花稅等,損失更擴大至約53萬元。

### 兆軒苑錄內地客繳兩稅款

儘管近日頻傳內地客損手個案,惟無阻自住人士入貨。祥益地產陳秀春表示,屯門兆軒苑日前錄得一宗內地客「即睇即買」成交,需繳付買家印花稅及從價印花稅,合共稅款30.82萬元。單位為A座低層17室,實用面積374方呎,該名買家鍾情屋苑鄰近小朋友上學地點,故以186.8萬購入上址自住,呎價4,995元。

### 「十大」周末成交全線跌

另一方面,二手交投長期積弱,剛過去周末十大屋苑成交亦全線下跌。美聯物業統計,十大屋苑僅錄得約16宗買賣成交,較上一個周末減少8宗,回落33.3%。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,減價盤被消化,加上不少放盤讓價空間收窄,部分屋苑售價更出現回升,在買賣雙方拉鋸下,二手成交有所放緩,未來多個新盤出擊爭客,相信二手表現仍然反覆。

布少明續說,除整體大市交投下滑,母親節周末,不少業主或準買家紛紛外出慶祝,窒礙睇樓活動,加上連日天陰雨濕,亦影響客人睇樓意慾。其他代理行方面,中原地產兩日錄得18宗成交,按周減少3宗或14%;利嘉閣十大屋苑周末錄16宗買賣個案,按周下跌約33%;港置錄得11宗,按周跌35.3%。

### 十大屋苑過去兩日交投表現

屋苑	成交宗數	上周末宗數	平均實用呎價
太古城	0	2	12,650元
康怡花園	0	1	11,650元
海怡半島	0	2	11,700元
麗港城	2	1	9,600元
黃埔花園	1	1	12,000元
新都城	2	2	10,000元
美孚新邨	2	5	9,306元
荃灣中心	1	1	7,800元
沙田第一城	5	4	10,600元
嘉湖山莊	3	5	5,700元
總數	16(↓33.3%)	24	

資料來源:美聯物業 製表:記者 顏倫樂



■半山壹號高層戶內地業主2008年6月以2,355.8萬元購入單位,剛以1,680萬元沽出。

### 半山壹號今年部分蝕讓個案

成交單位	實用面積(方呎)	成交價	蝕讓金額*
半山徑29號高層	1,636	1,680萬元	約816萬元
半山徑37號低層	1,682	2,350萬元	約600萬元
半山徑32號中層	1,252	1,935萬元	約425萬元
半山徑23號高層	1,137	1,750萬元	約377萬元
半山徑23號高層	1,137	1,800萬元	約322萬元

\*計及雜費等 製表:記者 顏倫樂

## 一手周末17成交

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)過去兩日未有大型新盤推售,缺乏焦點的一手市場於過去兩日成交零星,整個市場只錄得約17宗成交,恒地、新世界等旗下迎海及迎海·星灣一共錄得4宗成交,已屬市場上最多成交的新盤,其餘新地旗下元朗爾巒亦有3宗成交,麗新油塘 Ocean One、恒地尖沙咀凱譽分別有2宗成交。

另一方面,長實荃灣環宇海灣涉及1,717伙,發展商表示本月將發售,並於今日公布最新部署。

此外,美聯工商助理營業董事盧劍輝表示,該行代理出售屯門龍門路43號龍門居全幢物業。物業包括地下、一樓連天台,合共樓面面積約2.25萬平方呎,業主意向叫價1億元,現經營教育行業。

盧劍輝指出,近月屯門區錄多個大面積物業買賣成交,其中上月月底沽出的屯門建築街24至30號三層舖位,面積合共逾2.25萬平方呎,成交價約1.1億元。至於全幢物業放盤則相當罕有,對上一宗全幢物業成交要追溯至去年8月的屯門建豐街4號。

## 上月一手登記急增64%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,發展商在3月加快推盤步伐,由鯽魚涌 Mount Parker Residences 展開序幕,深水埗丰匯及大坑 COHO 相繼登場,加上訂價相對貼市,令4月一手住宅買賣登記突破1,100宗水平,按月急增逾六成。

綜合土地註冊處最新數據所得,4月全港共錄1,112宗一手住宅買賣登記,較3月增加64%,其佔整體住宅買賣登記比率按月上升2.1個百分點至22.0%。不過,由於上月登記售出一手單位涉及銀碼較少,故此同期物業成交總值僅109.05億元,較3月只增36%。

不過,周滿傑指出,承接3月旺勢,粉嶺龍山一號及元朗蔚林在4月中旬過後紛紛應市,惟單位數量始終有限,限制成交發展,加上各發展商部署新盤在5月登場,因此估計5月一手住宅登記數字僅介乎600宗至700宗水平。

### 非匯帶動九龍登記增2.7倍

按地區劃分,九龍區4月一手銷售成績較佳,受惠非匯熱賣,帶挈上月該區錄360宗買賣登記,銷售總額約26.45億元,較3月大增2.71倍及2.45倍。新界區錄602宗買賣登記,銷售總額46.88億元,增加33%及32%。至於港島區錄150宗登記,較前月增加15%,但銷售總額只得35.72億元,倒跌3%。

按樓盤來看,元朗爾巒一手住宅登記宗數最多,上月錄377宗買賣登記,佔整體登記33.9%;深水埗丰匯及馬鞍山迎海(一期、二期)則分別以275宗及86宗登記,分列次、季。

### 4月一手住宅買賣登記

項目	登記宗數	登記總值
元朗爾巒	377	30.50億元
深水埗丰匯	275	18.44億元
馬鞍山迎海1期、2期	86	8.02億元
元朗濠柏	54	2.84億元
西半山高士台	43	7.42億元
鯽魚涌 MOUNT PARKER RESIDENCES	39	12.34億元
深水埗善悅	31	1.27億元
紅磡昇御門	21	4.01億元
北角 DIVA	17	1.96億元
東涌昇薈	16	1.30億元
其他項目	153	20.95億元
全港總計	1,112	109.05億元

資料提供:土地註冊處及利嘉閣地產研究部

## 公屋42宗買賣3個月新低

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,二手公屋交投連跌兩個月,4月登記量額同創三個月新低,買賣合約登記錄得42宗,總值7,347.7萬元,較3月的50宗及8,830.7萬元,分別下跌16.0%及16.8%。

4月買賣登記宗數較多公屋屋邨為黃大仙鳳德邨(4宗,697.5萬元)、鴨脷洲利東邨(3宗,601.8萬元)、將軍澳景林邨(3宗,563.8萬元)、黃大仙竹園北邨(3宗,501.0萬元)及大埔太和邨(3宗,479.8萬元)。當中,登記金額最高個案來自深水埗南昌邨昌賢樓5樓單位,成交額269.0萬元。觀塘翠屏邨翠榕樓28樓單位,錄260.4萬元,排名第二。沙田恆安邨恆山樓22樓單位,錄253.0萬元,位列第三。

## 土瓜灣道地舖4030萬易手

香港文匯報訊 在沙中線概念帶動下,引來大批買家購入九龍城及土瓜灣區物業作投資或收租之用。香港置業至尊旺舖董事陳偉材表示,剛促成一宗九龍城土瓜灣道76B號地舖成交,物業位處土瓜灣道落山道交界,屬區內罕有單邊地舖,面積約700方呎,成交價4,030萬元,呎價57,500元。業主於1969年以12.5萬元一手購入物業,持貨45年帳面約升值322倍。



■土瓜灣道76B號地舖成交呎價57,500元。

# 置富嘉湖變OUTLET先諮詢



■置富產業主席趙國雄(右二)及副行政總裁趙宇(左二)表示,會斥資1.5億元為置富嘉湖進行資產增值。

趙宇強調,旗下於去年10月購入的置富嘉湖商場,未來會以服務當區居民為主,租戶組合會加強餐飲及日用品等。趙宇又稱,為免出現由其他業主持有的海怡西商場變身OUTLET吸遊客時引起區內居民不滿的情況,置富嘉湖商場會先向天水圍居民進行問券調查後再決定會否如早前所想把部分樓面改作OUTLET。

### 商場今年簽租暫加26%

主席趙國雄指出,五一黃金假期間,置富嘉湖商場組織一批內地購物團來香港,主要購買日用品,如米、油、奶粉等,目前該商場約有一半樓面租約於今年內到期,相信租金加幅會不錯,去年的租金加幅約20%,今年已簽租約租金加幅約26%,並計劃於未來2至3年斥資1.5億元進行資產提升,明年會進行首期翻新,主要強化冷氣等設施。

### 德怡不獲續租因差距大

對於早前置富嘉湖的德怡幼稚園就續約一事到長江中心請願,趙國雄重申,德怡要求的續約租金較市場水平低逾20%,差距太大,難以向股東交代,

由於雙方多番商討仍未能達成協議,故決定邀請其他幼稚園營辦商承租,並決定與英藝幼稚園簽訂租約。他稱,已清楚交代事實,相信不會影響公司形象。

此外,置富產業今年會斥資8,000萬元為麗城晉進行資產增值,預計於明年完成,料投資回報15%。

### 或購小商場 毋須再融資

被問及再收購新商場大計,趙宇稱,現時集團負債率33%,已接近新加坡上市要求的35%負債率上限,因此未必可以以再透過借貸進行收購。然而,由於早前已把貸款息率由拆息+200點子改為拆息+140點子,省回的利息支出約600萬元,可分派予股東,加上集團仍有一筆循環貸款,可以收購小型商場,未來兩年亦毋須再融資。

趙國雄又稱,集團旗下商場的加租幅度視乎行業而定,如銀行、地產代理收取租金較高,雖然本港地產代理行受到政府政策影響交投量,不過旗下商場至今未有地產代理租戶要求減租,目前地產代理行月租只是數萬元,只要每月能做3宗至4宗成交已夠交租,仍有生存空間。