

# 比墅銀主盤蝕近2千萬

## 冰火兩重天 林瑞麟沽豪宅賺3300萬

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)豪宅市場出現冰火兩重天!位於大埔比華利山別墅一間洋房,因原業主斷供而令物業淪為銀主盤並丟空多時,日前以接近1.24億元易手,較買入價貶值逾千萬元,計及雜項開支料蝕近2,000萬元。另一邊廂有消息指,前政務司司長林瑞麟新近沽出赤柱柏濤小築單位,賬面獲利3,300萬元離場。

美國加息在即,同時北水南下,股市牛氣衝天,令樓市的走勢更難捉摸。市場消息指,是次貶值易主的銀主洋房,位於比華利山別墅185號,實用面積6,697方呎,為整個屋苑面積最大的一幢洋房,外望三門仔海景,被譽為「皇宮屋」。以是次成交價計算,折合呎價達18,498元。

### 比墅「皇宮」呎價18498元

根據土地註冊處資料顯示,「皇宮屋」原於2011年由香港嘉捷地產控股有限公司(下稱嘉捷)以約1.34億元購入,該公司第一任董事為吳捷及陳雪芬,登記住址位於深圳。及至2012年6月,董事改由另一名同樣報住深圳的許姓人士擔任,同年9月再由法人團體漢威國際控股有限公司接任董事。惟最後業主因斷供,物業被銀行收樓淪為銀主盤。

以買入價計算,是次成交賬面貶值約1,065萬元或8%,倘計及使費,原業主合共需蝕手近2,000萬元離場。事實上,項目早於去年10月推出於拍賣出,一度獲承價至1.4億元,惟未到銀主的底價而收回。後來亦一度傳出銀主叫價高達1.6億元,以今次成交價計

■比華利山別墅185號原由香港嘉捷地產公司購入,公司第一任董事為吳捷及陳雪芬,登記住址皆為深圳。資料圖片



比華利山別墅185號原由香港嘉捷地產公司購入,公司第一任董事為吳捷及陳雪芬,登記住址皆為深圳。資料圖片

算,減幅高達23%。市場人士透露,原業主自買入物業以來,未有為物業裝修,及至目前仍然是石屎牆。他估計,由於屋苑目前尚有少量一手餘貨,而發展商或於短期內推出,令銀主放軟態度。

### 林瑞麟持柏濤小築11年

另一邊廂,市場亦錄得名人趁高位沽貨套現。消息指,由位於赤柱環角道32號柏濤小築一個單位,實用面積1,915方呎,新近以約5,100萬元易手,折合呎價26,631元。翻查市場資料顯示,物業登記於林瑞麟、

葉慕菲等名下,而林氏等早於2004年斥資約1,800萬元購入物業。持貨達11年至今轉手,物業已大幅升值1.8倍,讓林氏等賬面袋3,300萬元離場。

### 慧豪閣2年平手離場

至於西半山的慧豪閣則錄近平手離場。中原胡洛勇表示,慧豪閣1座高層F室,實用面積611方呎,建築面積817方呎,原則三房一套間隔,以1,337萬元成交,折合呎價21,882元。原業主於2012年以1,283萬元買入單位,持貨2年多,賬面微賺54萬元,單位升值4%,料扣除使費後平手離場。

## 資策七億上水建超級豪宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、梁悅琴)最近股樓齊鳴,大市氣氛活躍,股市急升後首幅截標的上水洋房地皮亦順利「開出紅盤」。地政總署昨公布,資本策略以3.022億元投得上水粉錦公路旁的小型洋房地,高市場上限逾兩成外,每方呎樓面地價9,127元,更創下新界北區新高。發展商昨表示,計劃興建超級豪宅,每間洋房實用面積約7,000方呎至8,000方呎,總投資約7億元。

### 逾3億奪上水地超預期

資本策略執行董事方文彬昨向本報表示,地盤鄰近香港高爾夫球會,計劃興建超級豪宅,每間實用面積約7,000方呎至8,000方呎,均有巨型花園及泳池,但未落實會興建多少間屋,要視乎如何設計,按此地盤最高可建樓面約33,110方呎計,料可興建4間至5間洋房。他預計,此項目建築期4年,總投資約7億元,會以現樓形式推售。

上水粉錦公路旁洋房地,位於大型洋房項目歌賦嶺西面,即建德公立學校舊址,佔地約68,954方呎,地積比率約0.48倍,可建樓面33,110方呎,落成限期為2019年12月底之前,市場原先估計地皮約值1.99億元至2.5億元,樓面地價約6,000至7,551元,但最終成交價3.022億元,高出市場上限20.88%,而每方呎樓面地價高達9,127元,更創下新界北區地價史上最高。

地皮上周有14個財團入標,大部分為中小型發展商,反而已在區內持有土儲的四大財團則未有入標。美聯物業測量師行董事林子彬稱,該地規模較細,投資風險較低,加上同區同類型低密度洋房新供應罕有,故發展商出價進取。

中原地產測量師黎堅輝表示,地皮成交價高於市場估值上限,顯示發展商取態積極。計及建築成本及利潤等,項目日後實用面積呎價可達1.8萬至2萬元。

### 首季補地價收126億激增

此外,地政總署昨公布2015年首季補地價收入,涉及21宗土地交易,錄得126.3億元,按月激增25.26倍,並且為2010年第2季錄得163.3億元以後,近5年(19個季度)新高。翻查資料,本季補地價金額急升,主要因新世界投得的港鐵大圍站項目,補地價於1月獲批,高達103.56011億元,單此項目已佔整季補地價的81.94%。

首季公布獲批補地價的項目中,亦包括馬頭圍譚公道103至107號,去年8月已獲規管批准興建酒店,興建1座18層酒店,提供99個客房。項目獲批換地補地價6,561萬元。

## 市建酒店地收21意向書

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)內地收緊「一簽多行」後,市建局首幅酒店地截意向,收到21份意向書,反應理想,以中小型發展商為主。不過,有測量師仍然較為悲觀,美聯物業測量師行董事林子彬表示,近日旅遊業及零售市道有所回落,財團日後在出價時或會考慮有關因素,估計項目每呎樓面地價僅約5,000元,估值3.51億元,為市場預期的下限。

市建局大角咀晏架街/福全街酒店項目,為該局2001年成立以來首個酒店發展項目。昨日現場所見,多間發展商帶齊年報等各項資料投遞意向書,對項目興趣甚濃,包括會德豐地產、K & K Property、新地、泛海、百利保及富豪酒店聯營、協成行、新世界發展、帝盛酒店、莊士機構、華大地產、有利集團、寶聲集團等。

### 提供200房間 估值3.5億元

綜合市場不同資訊,大角咀酒店項目的估值約3.5億元至5億元,樓面地價約5,000元至7,100多元。項目佔地約7,815方呎,將興建為一幢23層高酒店,提供約200間客房及附屬設施,總樓面約70,279方呎。

## 太古城兩房985萬破頂

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)二手住宅破頂成交不絕,鯽魚涌藍籌屋苑太古城兩房戶錄新高價成交。中原張光耀指,屋苑漢宮閣高層B室,實用面積580方呎,屬兩房則王間隔。以985萬元將單位易手,破分層新高,較上月創下的980萬元紀錄再高出5萬元,呎價16,983元。原業主於2012年以740萬元買入單位。

### 屯門倚嶺南庭連環新高

同時,祥益黃振文表示,近期股市向好,帶動樓市交投增加,部分優質單位更不乏高價成交個案。屯門倚嶺南庭高層G室,實用面積733方呎,日前以約650萬元易手,折合呎價高達8,868元,呎價及金額均締造該屋苑入伙以來新高紀錄。原業主於2012年以約380萬購入單位,是次轉手賬面獲利高達270萬元。

荃灣荃景花園則錄高市價成交,美聯梁仲維稱,屋苑11座中層F室,實用面積約為380方呎,作價成交價約417萬元,呎價10,974元,高於市價。原業主於2000年以約118.8萬元購入上述物業。

## 代理憧憬「套股換樓」



■美聯布少明表示,本港股市造好,有利大額物業交投。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)來自北方的資金湧向本港股市,市場人士相信對豪宅市場利好。美聯物業住宅部行政總裁布少明昨日表示,本港股市造好,引發「套股換樓」潮,有利大額物業交投,預計今年次季逾2,000萬元的二手住宅成交量比率有望升至歷史高位,豪宅獨領二手風騷。一手私樓成交量亦將由首季的低位回升至次季5,000宗,創下近6年新高。

### 上季二手豪宅比率急升

布少明指出,自去年第二季開始,逾2,000萬元二手住宅佔整體二手住宅成交量的比率開始大追落後,主要原因是中、小型單位呎價升幅強勁,與豪宅呎價的差距收窄,吸引不少客戶轉投大價物業市場,估計今年首季逾2,000萬元二手住宅成交量比率可升至約2.2%,較平均約1%為高。近日股市造好,恒生指數創2008年金融海嘯後新高,更有利觸發客戶「套股換樓」潮,預計次季的二手住宅成交量比率可進一步上

升至3%的水平,可望創自1996年有紀錄以來的歷史新高。

布少明又預期,「一周一行」的落實,雖會影響零售市道,惟對住宅樓市未見帶來即時影響,未來樓價將呈平穩發展。

與此同時,樓價指數升勢已大幅拋離恒生指數,根據中原地產研究部數據顯示,中原城市樓價指數CCI與恒生指數一直同步升跌,只是由2012年始,樓價升幅開始拋離恒指升幅,CCI於衝破120點之阻力位後,屢創新高,料於今年4月可達至140點歷史高位,於27個月內升約20%。反觀恒指升幅明顯較遜於樓價,過去兩年一直徘徊於22,000至23,000點,僅於近日急升至28,000點水平。

### 大市料持續量跌價升

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,於各國量化寬鬆下,資產價格被看高一線,加上本港物業供應匱乏,過去兩年由中小型物業帶頭,牽起樓市升浪,港股卻被低估,升幅明顯跑輸樓價。近日港股飛升,陳永傑認為,於財富效應下,股樓將有機會同創新高。

但他重申,物業市場有別於股市,物業不會單日買賣多次,而且於辣招下,樓市炒風早已絕跡,量跌價升局面依然持續,預料至年底CCI有機會緩步回升至150點,二手成交量維持每月約3,500宗水平。

## 帶旺一手衝全年新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃昇昇昨日指出,今年香港豪宅市場活躍,如山頂Twelve Peaks 3宗買賣登記,金額高達13.90億元,相信發展商會趁勢多推豪宅新盤,並成為升市的火車頭。他預期,全年一手新盤登記買賣金額可達2,400億元,遠超去年的1,778億元,創出歷史新高。

### 首季登記額年升26%

該行指,今年首季登記一手私人住宅買賣合約3,626宗,總值405.38億元。宗數與去年同期的3552宗相約,但金額卻較去年同期的320.79億元上升26.4%,增加84.59億元,顯示過去一年整體樓價上升。受惠近期新盤銷售熱潮,兼有更多豪宅新盤推出,該行估計第二季一手樓市登記金額可以創按季歷史新高,超過2014年第3季(610.67億元)的紀錄。

回顧一手私宅買賣登記,按發展商計算,新地首季登記金額96.49億元,成交1,432宗;恒基34.15億元,成交352宗;信和26.71億元,成交125宗。從按項目來看,首季注目屋苑登記有東環一期錄72.20億元,1,367宗登記;昇碧錄17.71億元,208宗登記;玫瑰山錄13.09億元,105宗登記;天賦海灣一期錄10.70億元,55宗登記。

## 繳藍天510伙周日推售



■長實黃思聰(右)、何家欣(左)及南豐麥一擊公布繳藍天最後510伙於周日推售。記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)股市向好,新盤收票反應持續熱烈,會德豐地產於油塘PENINSULA EAST全數256伙於昨日下午5時截票。會德豐地產發言人表示,累收5,554票,超額登記20.7倍,首批150伙於今晚抽籤次序揀樓,已入票今晚揀樓但未能揀選單位的票會自動撥入明日再進行抽籤,晚上按抽籤程序揀選次批106伙。長實及南豐合作於將軍澳繳藍天最後510伙公布於周日推售,周六截票。消息指,至昨

晚累收7,331票,超額登記13倍。

### 會地油塘盤收票破20倍

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,由於不少買家趕於昨日下午截止認購前「最後衝刺」入票,該盤昨單日錄得近1,500張入票,創該盤收票以來單日最多票源。

長實高級營業經理何家欣昨表示,集團旗下將軍澳日出康城三期「繳藍天」加推的510伙將於周日推售,A組(選購2伙或以上,其中1伙必為4房戶)的上限為100伙,而B組為買1伙或以上人士。A組於周日早上9時至9時15分報到,9時30分抽籤,B組於早上10時至11時報到,11時半抽籤,截票日期為周六下午5時。

何家欣又稱,除換樓客多,計劃由3房轉買4房以便加入A組優先抽籤揀樓外,近日亦多了來自工商舖代理的客戶查詢樓盤資料。長實地產投資董事黃思聰指出,雖然集團早前公布今年銷售目標為800伙至1,000伙,但因應現時市況,並於首兩批單位迅速沽清後,才決定周日發售尚餘510伙,目前已售出的1,138伙,套現逾85億元。

### 嵐山1期加推7單位

長實於大埔嵐山1期昨加推7伙,單位實用面積由195方呎至1,718方呎,售價由223萬元至2,366.6萬元,呎價介乎10,693元至14,564元,當中兩伙複式戶訂價分別1,837萬元及2,366萬元,最大折扣優惠13%。除第9座23樓H的開放式單位外,其餘6伙於本週六以先到先得方式推售,同時嵐山2期於周日推售第1座20及21樓G複式戶。

### 嘉悅首現撻定個案

此外,嘉華於將軍澳嘉悅出現首宗撻定個案。根據一手住宅成交紀錄冊顯示,買家於本月3日以728.1萬元購入第2座6樓J室,面積576方呎兩房單位,但該名買家簽訂臨時買賣合約後交易未有進展。以成交價5%計算,發展商擬定約36.4萬元。永泰地產發展執行董事兼營業及事務總監陳玉成表示,西半山NO.1加冕臺剛以972.8萬元售出7樓B的1房戶,實用面積307方呎,呎價31,687元。據悉,買家為本地居民,計劃作長線收租用途。

## 太地大嶼山洋房下季賣

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)太古地產昨天公布旗下大嶼山長沙的洋房項目正式命名為Whitesands。樓盤涉及28間獨立屋,面積由約1,900方呎至2,500方呎,由於已取得入伙紙,預計最快可以第三季推出,屆時將設2個連裝修修單位。另外,系內已居現樓的西半山瀚然,昨日開放3個現樓示範單位,包括一個連裝修單位及兩個清水房。

### 瀚然下周或出新價單

太古住宅業務董事杜偉業昨日表示,瀚然累銷至

少82伙,套現約22億元。至於項目餘貨45伙之中,有33伙尚未開價,計劃最快下周公布新價單,定價不排除有上調空間。他又補充指,銷售安排會考慮任何方法,包括價單或招標。

該盤尚未開價的33個單位中,包括4個特色戶,其餘則以兩、三房分層戶為主。而昨日開放的3個示範單位均位於47樓,當中連裝修單位為A室,實用面積1,306方呎,屬三房一套房間隔;至於B室及C室的交樓標準單位,實用面積則分別976方呎及916方呎。



■太古杜偉業介紹瀚然銷售計劃。記者張偉民 攝

■西摩道瀚然單位內觀。記者張偉民 攝

