太古城減320萬 海鑽蝕千萬沽

二手劈價潮 樓愈新愈慘

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）股災震盪，加上多個新盤貼價爭客，二手樓交投急挫，不少業主更在美國議息前夕大劈價，鰂魚涌藍籌樓王太古城一個3房戶業主於短短一個月大劈價21%（320萬元）至以1,180萬元易手。至於剛入伙的新盤大埔海鑽・天賦海灣更錄慘蝕千萬成交。

土地註冊處資料顯示，大埔海鑽•天賦海灣第3座3樓A室，實用面積2,251方呎，原業主於2013年底以4,489.6萬元買入。有消息指原業主早前因被追討款項，單位於是在市場急放售，最終以3,900萬元沽出， 已蝕589.6萬元，連同樓價10%額外印花稅（SSD）及釐印費等開支，預計蝕逾1,000萬元，料為股災後最大宗損手個案。至於單位新買家為趙宇。

各區藍籌屋苑同樣減價不斷。美聯物業吳肇基表示，太古城燕宮閣中低層一個收租單位，實用面積747方呎，屬3房戶，8月叫價1,500萬元，業主曾表示底價1,400萬元亦會出貨，但日前再減至1,180萬元連月租2.9萬元租約沽出，前後累減320萬元，實用呎價15,797元，較同類單位市價低至少100萬元。

黃埔花園甩貨劈百萬

黃埔花園有業主要狂劈百萬沽貨。中原王志林表示，單位為11期11座低層F室，實用面積639方呎，上月中以890萬元放售，至月底大幅降價至800萬元，仍乏人問津，本月初已進一步減至780萬元，至昨日中午再減至以765萬元成交，即短短一個月累減125萬元，呎價僅11,972元，低市價逾10%。

觀塘麗港城高層山海景戶業主8月放盤開價990萬元，8月中降價928萬元，9月初再減至890萬元沽出，前後累劈100萬元。世紀21康聯康向斌指出，該單位為34座高層E室，實用面積687方呎，間隔三房連套房，以成交價890萬元計，實用呎價12,955元，仍較市價高約3%。

租客見價鬆購新都城

另外，將軍澳新都城2期一個三房戶業主累劈逾40萬元，終以約638.8萬元沽出。美聯物業劉卓豪表示，該單位為2期9座低層D室，實用面積約538方呎，業主開價680萬元，最後因應市況減至約638.8萬元成交，減幅6%，實用呎價約11,874元，低於市價。買家為一名租客，睇樓已有兩年，見上址景靚有裝修，加上業主大幅讓步，心動下決定趁機購買。

上車盤亦不能倖免減價吸客。中原伍耀祖表示，天水圍嘉湖山莊美湖居中層C室，實用面積544方呎，3房間隔，業主叫價438萬元，眼見市場氣氛欠佳，加上後市有隱憂，難得有買家洽購，最終願意減價18萬元，減幅4.1%，以420萬元沽出，實用呎價7,721元。買家為九龍區用家，感市區樓入場銀碼超出負擔，而400餘萬元即可購入嘉湖山莊三房單位，考慮不久便決定承接上址。

上車客平5.7%購美城苑

大圍居屋美城苑B座(逸城閣)低層06室，實用面積381方呎，業主早前開價380萬元，日前經議價後，願減價21.5萬元或5.6%，以自由市場價358.5萬元沽出。 中原林旭樂表示，買家為上車客，據了解，原業主於2001年以84萬元(當時單位已補地價)購入物業，持貨約14年升值約3.3倍。

近期二手樓減價個案

樓盤	面積(方呎)	原叫價(元)	成交價(元)	減幅
太古城燕宮閣中低層	747	1,500萬	1,180萬	21.3%
黃埔花園為11期11座低層F室	639	890萬	765萬	14%
藍田麗港城34座高層E室	687	990萬	890萬	10.1%
屯門時代廣場E座中層12室	346	410萬	371萬	9.5%
將軍澳中心5座中層E室	465	640萬	590萬	7.8%
將軍澳新都城2期9座低層D室	538	680萬	638.8萬	6%
天水圍嘉湖山莊美湖居中層C室	544	438萬	420萬	4%
大圍美城苑B座(逸城閣)低層06室	381	380萬	358.5萬	5.6%
鰂魚涌柏惠苑瑞柏閣低層A室	535	860萬	838萬	2.5%
長沙灣泓景臺8座中層D室	468	655萬	640萬	2.3%
大坑道1號低層A室	872	1,380萬	1,350萬	2.2%
沙田好運中心C1座(楓林閣)中層E室	348	450萬	443萬	1.5%

資料來源：中原、美聯、利嘉閣及世紀21 製表：記者 梁悅琴

99.3%轉售獲利新高

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，8月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得2,068宗，當中錄得賬面獲利的有2,053宗，獲利宗數比例為99.3%，較7月上升0.4個百分點，創1995年7月有紀錄以來的20年歷史新高。當中，賬面獲利五成以上的二手買賣佔78.5%。

黃良昇指，8月環球股市下挫，雖然二手成交減少，但樓價維持高企，估計9月份的二手私人住宅賬面獲利宗數比率繼續於高水平企穩。

■太古城有收租單位以較同類單位市價低至少100萬元價格易手。 資料圖片

■大埔海鑽・天賦海灣蝕讓單位需支付10%額外印花稅。 資料圖片

夾屋悅海華庭接連破頂

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）二手轉弱下，鴨脷洲夾屋悅海華庭連錄新高價成交，其中第1座高層B室，實用面積427方呎，剛以590萬元易手，呎價13,817元，打破屋苑今年5月造出的呎價13,396元紀錄，成為全港呎價最貴夾屋王。不過，成交原來是內部轉名而已。

土地註冊處資料顯示，上述單位原由兩名分別姓謝及姓黃的人士共同持有，2008年12月以215萬元購入單位。今次易手，只是把其中一人除名，轉由姓謝一人繼續持有物業。

至於第3座中層A室，實用面積605方呎，成交價約798萬元，實用呎價13,190元，成交價創屋苑新高，同時創全港夾屋成交價次高紀錄。資料顯示，何文田欣圖軒4座中層G室，今年3月以850萬元成交，為全港夾屋成交價最高紀錄。

宏福花園793萬新高

此外，中原地產黎子華表示，青衣夾屋宏福花園剛以793萬元成交，創屋苑新高紀錄。該單位為第1座高層H室，實用面積706方呎，三房套房間隔，於自由市場以793萬元沽出，樓價創屋苑新高，實用呎價11,232元。

調查：工商舖業主傾向企硬

■元朗豪景商業大廈業主以較原價折讓21%的金額沽出物業。

■美聯商業高級區域營業董事李鎮龍(左二)及美聯商業董事翁鴻祥(左三)。 記者吳婉玲 攝

香港文匯報訊（記者 吳婉玲、梁悅琴）最近股市波動，美聯工商舖早前進行問卷調查，結果顯示60%商廈業主不會因近期市況而調低售價；57%業主估計未來商廈價格平穩。該行商業董事翁鴻祥表示，商廈售價有追落後優勢，而且在政策帶動下，估計全年商廈售價及租金將有6%至7%升幅。

美聯工商舖日前向180名商廈業主進行問卷調查，探討他們就現時市況對後市的看法。結果顯示，60%業主表明不會調低售價；40%業主選擇降價吸客。該行商業高級區域營業董事李鎮龍表示，反映業主持貨力強，並對所持物業抱有「惜售」態度。

未來商廈價格走勢方面，李鎮龍認為大部分業主對商廈後市仍抱樂觀態度。約9%業主相信商廈價格會上升，約34%業主估計商廈價格將會下跌；57%業主認為未來商廈價格平穩。另外，62%業主表示未來日子不會增持商廈物業，其餘業主表明傾向按兵不動。

美聯工商舖料全年升7%

翁鴻祥估計，全年商廈售價及租金將有6%至7%升幅。他表示，年初至今不少甲級商廈成交呎租屢創新高，而且過往商廈售價升幅比較緩慢，去年私人寫字樓價格升幅僅錄3.4%，料未來存有追落後空間。另外，「內地與香港基金互認」、「滬港通」及「一帶一路」等多個利好政策帶動商廈市場發展。

林子峰2.3億大馬路入貨

物業市況回軟下，資深投資者林子峰則趁機斥資2.38億元買入元朗大馬路65號豪景商業大廈九成業權，物業總建築樓面面積約28,752呎，包括地下2號舖，1樓至5樓、 7樓 至22樓及24樓及兩幅長50米，寬9.9米之外牆權。

第一太平戴維斯投資部副資深董事方詠清昨表示，原業主為當年之發展商新中興，具內地背景，於2002年曾拆售1號舖、6樓及23樓，之後一直惜售，至今年初才低調放售，叫價3億元，經過4個月的洽商，最終以現時金額成交，較原叫價折讓21%，平均呎價僅8,278元。 假如扣除地舖計，樓上寫字樓呎價僅6,600元，根本是「起都起唔番」。

代理又指，豪景商業大廈目前零空置，租約最長至2018年，平均呎租15元。

峻瀅II撻訂 司貨加價重推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將軍澳峻瀅II日前錄5宗撻訂，發展商長實隨即於昨日更新價單，將此5伙撻訂單位加價1%至3%。另外，恒隆地產旗下跑馬地藍塘道23至39號以招標方式出售2伙單位。

根據價單顯示，剛加價的5伙分別為第3座6樓G、第2座10樓A、第3座19樓C室、第2座5樓E室及第1座40樓C，實用面積分別為504方呎、499方呎、765方呎、750方呎及509方呎，前4伙加價3%，加價後售價624.4萬、604萬、859.2萬及593.7萬元，後者加價1%，加價後售價910.2萬元。

恒隆藍塘道項目首標售

其他發展商方面，已籌備半年的恒隆地產旗下跑馬地藍塘道23至39號終以招標出售其中2伙，此2伙分別是27號A及27號B室，實用面積分別為4,571方呎及4,599方呎，於下周二上午11時截標。

恒隆地產執行董事及首席財務總監何孝昌於今年4月曾表示，已透過篩選及招待香港及內地富豪參觀此豪宅示範單位，由於區內久無新盤，難以訂價，因此計劃以招標形式出售。

藍塘道23至39號共有18座半獨立式大宅，已可入伙，面積由4,571方呎至4,599方呎，樓高3層，每間大宅另有面積約400方呎至900方呎庭院、面積逾1,300方呎平台及停車庫等。由於項目是半獨立式設計，買家若買入相鄰兩座，可打通變成8,000方呎至9,000方呎大屋。

匯萃兩星期累沽43伙

此外，由宏基資本發展位於尖沙咀官涌街的匯萃，剛過去周日再沽售4伙，開售至今約兩星期合共沽出43伙，已售項目超過65%單位。宏基資本項目總監洪英偉表示，匯萃日前再有兩伙同層單位獲投資者及相關人士認購，合共涉資約1,111萬元，單位為18A及18B，金額分別為569.3萬元及541.5萬元。另外兩伙同日出售的單位為27A及12C，金額分別為610.2萬元及556.6萬元。而於上周三重新推售的9B單位亦已獲買家認購，成交價534.3萬元。

■責恒隆地產上半年曾經對外介紹藍塘道洋房。 資料圖片

高銀金融新甲廈啟預租

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）「高銀孖寶」旗下物業相繼封頂，高銀金融（0530）唯一物業九龍灣商廈「高銀金融國際中心」昨日平頂，將於明年首季開幕，參考該區甲級寫字樓30元至50元呎租，料每月租金收入逾2,550萬元。高銀金融項目總監丁廣沅強調，項目將「長久持有，絕對不會拆售」，對九龍東前景「十分之有信心」。

丁廣沅：絕對不會拆售

按每呎租金30元計算，預計高銀商廈每年租金收入逾3億元，該公司2014年度全年營業額僅4億元，主要收入來源為保理服務及酒品銷售，估計未來收益或大幅增加。昨集團股價為15.6元，升0.78%。

該廈投資額約60億元，樓高27層，每層面積約3萬方呎，總樓面面積8.53萬方呎。當中，寫字樓部分佔24層，目前已開始招租。該公司首席財務總監倫巧潤指，目標租客為國際金融機構，將以全層出租，不會分租，目前最大單一客戶共洽租5層。至於最頂4層將用作總部辦公室，可為該公司及高銀地產（0283）節省租金支出。

面對環球經濟不景，倫巧潤有信心九龍東商廈租金走勢仍然向上，稱本港商廈空置率低，加上區內交通配套日漸完善，見到中環租客遷至九龍東的趨勢。項目為該公司唯一物業，由與該公司主席潘蘇通私人資金組成的合資企業共同持有，而潘蘇通在九龍灣亦以私人名義擁有英皇國際廣場，未來不排除將該資產注入該公司的可能。

■高銀金融主席兼執行董事潘蘇通率領一眾管理層主持高銀金融國際中心平頂儀式。

丁廣沅表示，集團正留意其他商廈的發展機會，有意拓展至港島，若該區有合適土地推出，將認真爭取。發展住宅則需慎重考慮，因顧慮未來供應量多。

上周同系高銀地產唯一業務，天津地產項目中的標誌商廈「高銀金融117」亦封頂，料於明年底前開幕。