

# 君柏 10 特色戶招標

## 標準戶本周開價 首批至少 50 伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)近期新盤交投轉活,長實昨日公佈推出九龍亞皆老街君柏10伙特色戶招標,無指引價,5月31日截標。經絡按揭轉介夥拍財務公司為君柏推出首年淨供息按揭計劃,成數最高60%,而該盤標準單位最快本周內開價,首批至少50伙。

長實地產投資董事黃思聰昨表示,過去兩天開放九龍亞皆老街君柏現樓相若單位予貴賓參觀,已獲逾1,000人到場參觀,因而決定先推出10伙特色戶招標,包括5伙於第1座1樓B連平台、第2、3座1樓A及B連平台特色戶,實用面積1,574方呎至1,671方呎,另附平台面積約692方呎,及5伙於第1座頂層B連天台、第2、3座A及B室連頂層天台特色戶,面積1,624方呎至1,723方呎,另附天台面積約242方呎至396方呎,招標日期由3月18日起,5月31日截標,不設指引價。

### 長實不擔心新盤競爭

他又稱,君柏標準分層單位最快本周上載價單,首批不少於50伙,售價會參考何

文田區新盤,例如義德道項目。對於何文田區有多個新盤接連推售,他回應指,各盤的單位面積分佈各有不同,級數有分別,客群有所不同,以君柏而言,全部228伙均為逾1,500方呎的4房戶,區內無相同比較項目,且豪宅呎價會比一般住宅呎價以倍計為高。

經絡按揭轉介營運總監張顯曦表示,會夥拍財務公司為君柏推出首年淨供息按揭計劃,首年毋須還本金,只需付利息,按揭成數最高60%,月平息0.8%至1%,年息最平10%,還款期最長20年,提早還款免罰息。

他認為,此按揭適合有豐厚資產的富豪因要時間放售手上物業、或資金調配需要之用的過渡性貸款,比銀行一般

只提供50%按揭,提前還清貸款要罰息為佳。

中原按揭經紀董事總經理王美鳳亦表示,為君柏買家推出「輕鬆首年延期供本計劃」,按揭成數高達估值60%,還款期長達20年,客戶在首年只需淨供息,減輕供款壓力外,亦可隨時還款免罰息。

### 御峰投資者佔整體20%

另外,恒地營業(一)部總經理林達民昨表示,馬鞍山迎海,御峰累售25伙,連車位套現金額約6.1億元,平均呎價14,042元,當中投資者比例佔約20%。項目今晚會推售新一批31伙,而前日停售的單位於今晚有機會公佈銷售安排,並稱該盤第3、4期尚餘單位有機會加價。



長實地產投資董事黃思聰(右)表示,君柏標準戶會於本周內公佈首張價單。記者梁悅琴攝

### 各新盤部署

樓盤	部署
亞皆老街君柏	推10伙特色戶招標;標準戶周內開價。
元朗映御	加推55伙,本周五賣40伙。
元朗朗屏8號	加推188伙,有機會本周末推售

製表:記者梁悅琴

## 朗屏8號映御齊加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、顏倫樂)元朗新盤大混戰,嘉華等朗屏8號昨晚原價加推188伙,平均呎價13,389元,折實平均呎價11,784元,面積337方呎1房戶即供折實363萬元,並有機會本周末推售之際。新地昨亦加推映御55伙,並於本周五推售40伙來截擊,實用面積306方呎開放戶即供連回贈折實入場只須301.3萬元。

朗屏8號昨晚加推188伙,包括首度推出第1座,另有第2及第5座,包含1房至4

房戶,實用面積由337至888方呎,售價由412.4萬至1,337.5萬元,即供折實363萬至1,177萬元,連同首批208伙,合共推出396伙。

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明表示,元朗朗屏8號已收票逾1,100張,會盡快公佈銷售安排,本周末有機會發售。問到加推售價會否調整時,溫偉明則未有正面回應,只強調加推會貼市價。

此外,嘉華與渣打合作,為旗下住宅項目提供「1天按揭評估」服務承諾,及免費

「渣打按揭保險計劃」1天預先評估服務,此服務適用於按揭保險計劃及60%以下之按揭。

### 映御加推55伙 周五賣40伙

新地昨日加推映御55伙,並公佈於本周五推售40伙,部分為昨日加推單位,本周五推售40伙,實用面積由306方呎至459方呎,售價由338萬元至461萬元,即供折實價由301.3萬元至410.8萬元。該盤於本周四亦會推售另外29伙。



嘉華國際客戶專享「1天按揭評估」服務承諾「高達9成按揭計劃」預先評估按揭專櫃星期一至日提供服務

# 尚賢居勁蝕 456 萬



上環尚賢居有單位8個月前後劈價25%。資料圖片



大埔承峰面積1,552方呎單位蝕面蝕263萬。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)今年樓市繼續吹淡風,加上發展商亦相繼低價推盤,業主心態漸見軟化,市場出現愈來愈多蝕讓個案。美聯黃龍智表示,剛收到市訊,上環尚賢居剛錄得近年屋苑最大宗蝕讓個案,涉及單位為尚賢居中層B室,實用面積658方呎,以1,350萬元易手,相較4年前(2011年)購入價1806.9萬元,賬面足足蝕讓達456.9萬元,蝕幅25.29%。

據了解,該單位於8個月前已經放盤,當時叫價1,800萬元,與買入價相若,相信原業主亦「聞到爛味」,想盡快甩貨套現,故即使平手亦賣盤。但該單位卻一直乏人問津,其後4日前,業主將價錢劈至1,680萬元放售,至最近期,叫價更一減再減,最新成交價跌至1,350萬元,呎價20,517元,前後減幅高達25%。

尚賢居近年成交不多,對上兩宗成交都

於去年8月成交,分別為11樓A室及5樓B室,兩宗成交同樣蝕讓,當時賬面蝕讓分別125萬元及126萬元,短短半年光景,蝕讓幅度大幅擴大。而上述3宗蝕讓,均未計及釐印費及代佣金等開支,計算後實際蝕讓金額隨時更高。

### 承峰千呎盤蝕逾300萬

除尚賢居外,消息指,大埔承峰1座高層A室,實用面積1,552方呎,剛以1,325萬成交,實呎8,537元,原業主2011年1,588萬元入市,今趨易手賬面亦蝕263萬,連使費蝕330萬元。近月各區蝕讓個案有蔓延之勢,尤以半新盤情況最明顯,尖沙嘴名鑄、西九龍THE AUSTIN等都錄得蝕讓。

### 鯉景灣轉手蝕使費離場

西灣河鯉景灣則有一宗明賺實蝕個案,

香港置業布家良表示,4座觀峰閣高層C室,實用面積678方呎,原業主上月叫價1,020萬元,及後本月進一步減價至900萬元即獲承接,減價120萬元或11.8%,實用呎價約13,274元。原業主於2012年12月以約855萬元購入單位,是次轉手獲利45萬元,但據悉連使費,實蝕5萬元。

### 內地客171萬辣稅入市

另外,中原地產許秋偉表示,馬鞍山嵐岸最新錄得7座低層G室易手,實用面積753方呎,業主開價820萬元,本月減至780萬元,雙方議價後以760萬元沽出,累減60萬元,實用呎價10,093元。

值得注意的是,新買家為內地客,是次入市需付樓價22.5%之買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD),合共171萬元,購入作自住。

## 利得街酒店全幢標售

香港文匯報訊 大角咀利得街紅茶館酒店新近推出招標,底價2.6億元,4月29日截標。與此同時,觀塘成業街寧晉中心亦有一籃子商廈物業招標出售,涉及樓面共7,686方呎。

中原(工商舖)李婉琪表示,大角咀利得街紅茶館酒店總建築面積約10,826方呎,2.6億元以上即可議價,物業將連酒店牌照出售。該酒店樓高8層,備有42個客房,每月租金收入約46萬元,租約將於今年8月屆滿,新買家日後可考慮重建以提升物業價值。資料顯示,該地盤面積約1,936方呎,地積比率則為9倍,即該地盤最多可興建約17,000方呎之物業。

### 寧晉中心一籃子招標

同屬九龍區,觀塘寧晉中心有業主招標放售手上一籃子物業,4月15日截標。中原(工商舖)陳錦倫表示,是次涉及寧晉中心6個單位,分佈於中高層,包括15C、16C、16G01、17F、18C及26C,每個單位約1,000餘方呎,合共面積約7,686平方呎,將以貼近市價出售。另外,物業亦可分作個別單位出售,入場費由1,300萬元起。資料顯示,該度最新錄得的買家來自中高層單位,成交呎價約10,300元,屬市價水平。

陳氏續稱,今次招標單位將以連租約形式易手,現時每月總租金收入約18.9萬元。此外,美聯游院玲表示,該行獲委託出

售葵涌和宜道葵星中心地下連二樓全層物業。

### 葵星中心老人院放售

單位地下部分面積約600方呎,二樓面積約2萬方呎,另設3.5萬平方呎入契平台,以8,950萬元連租約放售,折合每方呎叫價1,610元。舖位現時獲老人院以每月約27萬元租用。



大角咀利得街紅茶館酒店地盤面積約1,936方呎。

## 九倉注入會德豐大廈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)九龍倉(004)昨公佈,以50.2億元向母公司會德豐(0020)購入中環畢打街20號會德豐大廈3至24樓,並以11.41億元向大股東吳光正及配偶購入會德豐大廈地下C舖,令九龍倉可以全資擁有此兩項投資物業。

根據通告指出,由於會德豐集團內所有在香港投資物業均透過九龍倉持有,而投資物業為九龍倉核心業務,佔其核心盈利四分之三,透過今次交易,令九龍倉可以全資擁有此兩項投資物業,對兩間公司都有利,

交易條件中,九龍倉購入會德豐購入中環畢打街20號會德豐大廈3至24樓的作價,包括39.04億元現金及相關11.16億元股東借貸,此物業總樓面199,913方呎,樓面呎價25,111元;同時,九龍倉向大股東吳光正及配偶購入會德豐大廈地下C舖的作價,包括9.04億元現金及2.37億元股東借貸,此物業總面積3,987方呎,呎價28.6萬元,交易預期於今年5月31日或之前完成,九龍倉以內部資源及借貸支付交易額。

## 夾屋買賣3個月新高

香港文匯報訊 中原地產研究部昨日指出,2月二手夾屋買賣合約登記僅錄得7宗,總值3,693.0萬元,較1月的2宗及997.0萬元,上升2.5倍及2.7倍,分創三個月及四個月新高。反映1月期間農曆新年前夕,市場有用家趁樓價回軟置業上車,以致夾屋買賣錄得升幅。按金額分類,價值500萬元或以下二手

夾屋買賣錄3宗,價值550萬元至600萬元買賣錄2宗,而價值500萬元至550萬元及600萬元以上的個案各1宗。當中,登記金額最高個案是鴨洲洲悅海華庭第2座中層C室單位,成交價677.0萬元。第二高是文田田欣圖軒第2座高層K室單位,成交價575.0萬元。第三高是悅海華庭第2座高層E室單位,錄558.0萬元。

## 50屋苑上周成交續增

香港文匯報訊 近日股樓氣氛好轉,買家入市信心回穩,令積存已久的客源及購買力持續釋放,帶動最近兩周50個指標屋苑成交量持續保持於一百宗以上水平。綜合利嘉閣地產分行數據所得,全港50個指標屋苑在上周(3月7日至13日)累錄124宗買賣個案,較前周(2月29日至3月6日)的117宗交投進一步增加6%,不但連升4周,亦創自去年七月以來的36周(即超過8個月)新高。

### 樓價回落購買力浮現

利嘉閣地產董事陳大偉指出,二手市場經過連月來交投處於極低水平後,市場累

積的購買力浮現,準買家見樓價回落不少,不免「心郁郁」外出睇樓,加上整體市場氣氛好轉,造就二手交投於3月出現「小陽春」。由於近日交投增加,消化不少「筍盤」,一周50指標屋苑成交量可否保持於百宗以上水平,甚至進一步上升,則需視乎盤源的補充及業主的叫價取向。

按地區劃分,上周港島及新界區指標屋苑的二手交投均錄增長,九龍區成交量則按周減少。當中港島區8個指標屋苑上周累錄23宗買賣,較前周的10宗大幅增加1.3倍,其中龍頭屋苑太古城上一口氣連錄7宗成交,較前周的3宗勁增1.33倍。康怡花園連錄5宗交投,按周亦大增1.5倍。

九龍區21個指標屋苑上周共錄42宗二手買賣,較前周的49宗減少14%,其中德福花園、將軍澳中心、將軍澳廣場及維景灣畔上周只有1宗至2宗交投,按周減少介乎50%至67%。昇悅居及美孚新村交投量亦分別按周減少33%,各錄2宗及4宗買賣。

### 新界區買賣59宗增2%

新界區21個指標屋苑上周累錄59宗買賣,較前周的58宗增加1宗或2%,其中柏慧豪園上周成交量增長最多,按周增加3倍至4宗。新港城、灝景灣及映灣園亦分別有9宗、3宗及3宗買賣,按周各自錄得2倍增幅。