

# 跌勢未止 嘉湖再穿3球

## 麗湖居兩房280萬沽 創屋苑今年新低

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價走下坡，連藍籌屋苑亦難逃劫數。天水圍嘉湖山莊造價再次跌穿「3球」（即300萬元），新錄有兩房戶造價280萬元成交，創下今年屋苑的新低造價，並僅高於去年底3名代理合資260萬元購入的美湖居「撈底價」，令屋苑今年共錄4宗低於300萬元的成交。與此同時，其他屋苑紛錄低市價及新低成交，樓價仍在尋底。

### 最新二手成交個案

屋苑	單位	實用面積 (方呎)	成交價 (萬元)	呎價(元)	備註
天水圍嘉湖山莊	麗湖居5樓低層F室	442	280	6,335	今年新低價
紅磡海逸豪園	12座低層C室	545	675	12,385	低市價5%
馬鞍山新港城	G座中層5室	551	600	10,889	近一年同類新低
將軍澳天晉II	1A座低層A室	551	673	12,214	持貨3年升值15%

資料來源：綜合各大代理行資訊 製表：記者 蘇洪鏘

昨天有代理指出，嘉湖山莊麗湖居5樓低層F室成交，實用面積442方呎，原業主於290萬元放盤，最終以280萬元成交，折合呎價6,335元。代理指，由於單位裝修欠奉，觀景一般，故造價較低。至於原業主於2011年以150萬元買入單位，持貨近5年單位升值87%。

### 今年累錄4低於3球成交

市場資料顯示，連同上述成交，今年以來嘉湖山莊累計錄約4宗低於300萬元的成交，其中今年2月賞湖居4座

低層E室以288萬元易手，以該單位實用面積448方呎計算，折合呎價6,429元。

### 海逸豪園低市價5%易手

其他屋苑亦錄低價成交，利嘉閣陳維進表示，紅磡海逸豪園12座低層C室易主，實用面積約545方呎，單位2月份叫價730萬元，期內減55萬元或近8%，終以675萬元成功易主，較市價低約5%，折合呎價約12,385元。原業主於2012年以539.8萬元購入上址，期內物業升值約25%。

### 新港城呎價見一年新低

美聯張栢華表示，馬鞍山新港城G座中層5室，實用面積約為551方呎，原業主減價9%至600萬元成交，折合呎價約為10,889元，創屋苑1年同類新低。

將軍澳天晉II有業主微賺離場。美聯黃麗貞表示，天晉II 1A座低層A室，實用面積約551方呎，成交價約673萬元，折合呎價約12,214元。原業主於2013年以約583.84萬元購入，持貨滿年後轉手，賬面僅升值約15%。



■天水圍嘉湖山莊造價再次跌穿300萬元，新錄有兩房戶造價280萬元成交，創下今年屋苑的新低造價。資料圖片

## 內地客過百萬辣稅 購恒福花園

香港文匯報訊 祥益地產高級營業經理林偉光表示，屯門恒福花園日前錄得一宗內地客成交個案，上述單位買家為內地客，屬非香港永久性居民，因此需繳付15%買家印花稅82.05萬及從價印花稅32.82萬，即需合共繳付約114.87萬。

單位為7座高層F室，實用面積624呎，三房兩廳(連主人套房)，日前獲一名內地客垂青，主要方便子女上學，加上單位海景，決定以547萬購入上址作自住之用，實用面積計算呎價8,766元，屬市場價成交。



■有內地客為方便子女上學，不惜支付逾百萬辣稅購入屯門恒福花園自住。資料圖片

## 新地加推海天晉68伙 增員工折扣



■新鴻基地產昨晚再原價加推海天晉新一批68伙，實用面積由368方呎至1,181方呎，售價由494.3萬至3,463.9萬元，平均呎價16,352元，折實價由440萬至3,083萬元，折實平均呎價14,553元。圖為興建中的海天晉。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將軍澳海天晉熱賣，發展商新鴻基地產昨晚再原價加推海天晉新一批68伙，實用面積由368至1,181方呎，售價由494.3萬至3,463.9萬元，平均呎價16,352元，折實價由440萬至3,083萬元，折實平均呎價14,553元。

新地昨亦向所有海天晉已公佈價單加入新地員工現金及靈活付款計劃，新地員工可享額外5%員工折扣及高達售價5%的員工現金回贈。

### 屬原價加推 市值約6.8億

海天晉昨晚加推的68伙，分佈於第1、3、

5、6A及7A座，包括1房至首度推出頂層4房戶，其中12伙為特色戶，此68伙實用面積由368方呎至1,181方呎，售價由494.3萬至3,463.9萬元，折實價由440萬至3,083萬元，除個別單位售價有輕微調整外，整體均屬原價加推，首度推出頂層4房戶為第5座20樓A室，實用面積1,181方呎，另設528方呎之平台及1,125方呎的平台，設有私人戶外按摩池，定價3,463.9萬元，呎價29,330元。以定價計，此68伙市值約6.8億元。

此外，新地昨公佈推出海天晉第8座6伙低層大單位招標，此6伙為第8座5A、5B、

6A、6B、7A及7B，實用面積由1,021至1,153方呎，截標日期為4月30日。

### 福慧大廈兩單位售逾2億

豪宅盤持續有追捧，南豐集團於南區淺水灣福慧大廈昨日以招標形式，一併推售2樓A室及B室兩個單位，兩單位實用面積合共4,960平方呎，最終以2.232億元售出，實用面積呎價45,000元。

南豐發展地產部總經理鍾志霖表示，福慧大廈位處優越地段，屬區內優質項目，一直深受同區的租戶青睞，而不少實力雄厚的買家，一直積極物色同類優質單位，因此南豐推出2樓A室及B室兩單位一併招標出售，配合市場訴求，今次招標不設底價。

該兩個單位間隔四正，每伙面積均為2,480方呎，每伙成交價均為1.116億元，享海景及翠綠山景。

鍾志霖續稱，是次單位以招標形式成功出售，反映傳統豪宅市場不乏購買力，南豐對福慧大廈採取惜售策略，福慧大廈其餘單位將繼續保留作長線收租用途。

### 尚匯四千萬沽高層 殷然超額登記

恒地昨以招標形式出售灣仔尚匯37樓C室連兩個車位，最終以4,003萬元售出，該單位實用面積1,134方呎，呎價35,300元。

太古地產於西半山堅道殷然首批40伙於明日下午推售，太地發言人表示，至昨日累收近160個認購登記，超額登記3倍，當中有購買一及兩個單位，太地對殷然的銷售非常有信心，適當時會考慮加推單位。

## 灣仔北海中層戶放售意向呎價1萬



■灣仔軒尼詩道商廈逾二千呎中層戶，意向呎價1萬元放售。

香港文匯報訊 商廈近月大額成交不斷，光大控股上月便以約100億元購入灣仔大新金融中心，呎價約2.5萬元，可見商廈市場買賣交投仍然熾熱。美聯商業區域營業董事麥世強表示，該行受業主委託獨家代理灣仔軒尼詩道326-338號北海中心中層E至F室之放售事宜。單位面積合共約2,433平方呎，以約2,433萬元出售，意向呎價約10,000元。

麥世強續指，大廈多為獨立單位，鮮見大樓面及相連戶，因此上述放盤實屬罕有。單位現時獲上市公司承租，每平方米租金約21元，租約期至2017年4月，每月可收取租金約5.1萬，買家如購入上址後，可省卻購入空置物業後再找租客的麻煩。

## 中環街舖遭撻訂 減價28%重售



■中環和安里8-12號地下C舖，業主去年初開價3,500萬元，反覆五口價後，終大幅減價兩成八至2,500萬元放售。

香港文匯報訊 市場氣氛淡靜已是無爭事實，雖然部分業主願意擴闊議價空間，但踏入4月，撻訂個案逐漸浮現，相信業主未來可能要大幅提高議價幅度，才能套現。美聯旺舖營業董事張殷煥昨表示，該行獲業主委託出售中環和安里8-12號地下C舖及深水埗元州街4號地舖，近日均有新買家撻訂。

張殷煥指，位於中環和安里8-12號地下C舖，業主去年初開價3,500萬元，反覆五口價後，終大幅減價兩成八至2,500萬元放售。上址舖位面積約350方呎，折合每呎約71,429元。目前租客為小食店，每月收租7.8萬元，若按業主

目前叫價，收租回報約3.7厘。舖位鄰近食肆林立，為中環美食街之一，細價舖實屬罕有。

### 元州街地舖減千萬求售

另外，位於民生區的深水埗元州街4號地舖，業主去年9月開價4,400萬元，目前減至3,400萬元，亦大減1,000萬元。舖位面積約1,200平方呎地舖及約1,000平方呎入閣，折合每平方呎約15,455元。目前以每月9萬元租金租賃予傢俬店，租賃期至2018年9月，收租回報約3.2厘。附近民居環抱，適合各行各業。

## 銅鑼灣百億地王明年初開始拆卸

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）政府近年積極覓地，其中價值上百億的銅鑼灣加路連山道政府用地，亦正式開始前期拆卸工作。據了解，地盤面積約28.31萬方呎，發展局預計於明年初展開拆卸工程，至2018年第3季大致完成，意味

項目或會於2018年至2019年的財政年度推出市場，成為政府於港島區未來重要的土地儲備。政府文件指，該幅發展用地位於加路連山道和禮頓道交界，在拆卸工程完成後，政府擬把上述用地作商業或其他發展用途。

## 李秀恒放租油塘工廈 呎租低叫3.6元



■榮山工業大廈頂層14樓F至I1室叫租呎價僅3.6元，並全包管理費、地租及差餉，平絕全港工廈。

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）金寶國際董事長李秀恒持有樓齡近32年的油塘果樹嶺路428號榮山工業大廈早已獲批准改建為酒店連商場等大型混合項目，但因要配合鄰近發展項目而遲遲未改建，近日李秀恒將榮山工業大廈頂層14樓F至I1室以超低價放租，叫租呎價僅3.6元，並全包管理費、地租及差餉，平絕全港工廈。

### 頂層14樓沒有升降機到達

據了解，榮山工業大廈屬舊式工業大廈，而頂層14樓是沒有升降機到達，令其租值大降，目前油塘區內工業大廈一般叫租達8元至9元一呎，成交呎租最平亦要7.5元，而同度成交呎租普遍達8.5元，若今次榮山工業大廈14樓F至I1室以呎租3.6元承租，呎租將平絕全港工廈，該單位面積13,971平方呎，以3.6元一呎計，

月租50,295元。據悉，此層樓面已交吉數年，其間一度由業主或其友人作自用。

美聯工商助理營業董事陳樂民表示，榮山工業大廈位於油塘工業核心地帶，與油塘港鐵站只相距約10分鐘路程，交通非常方便，加上呎租便宜，大可開辦影樓、創意遊樂室，以及藝術工作室等，適合有意創業的青年人承租。

政府活化工廈政策帶來商機，東九龍工廈近年租金升幅顯注，然而活化工廈計劃實行6年後，上月底已經停止，工廈租售價亦開始回落。

李秀恒持有的榮山工業大廈於2010年已獲批准改建為酒店連商場等大型混合項目，樓面達50萬方呎，早前李秀恒表示，因要配合鄰近由恒基地產發展的39座共4,000多個住宅單位項目發展，榮山工業大廈的酒店及商場項目大計將會分階段進行。