

「亞洲樓王」淪提款機 內地客交首期按上按 超豪宅天匯首現銀主盤

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)豪宅市場近期湧現「財仔貨」,「亞洲樓王」天匯終現首個銀主盤,超級豪盤亦告「淪陷」,為樓市響起嚴重警號。該廈中層B室將於本月底透過拍賣行拍賣,底價9,800萬元,較2013年底1.35億元的買入價低約3,700萬元或27.4%。單位以公司名義持有,該公司另持有是次銀主盤同層A室,公司董事包括持內地護照的尹聰,他同年買入的信德中心單位亦淪為銀主盤,上月亦遭拍賣。

西半山超級豪宅天匯,因去年底錄得呎價逾10萬元的成交,而膺「亞洲樓王」之譽,不過事隔不足半年,該盤便出現首個銀主盤,樓市半年間經歷「冰火兩重天」。世紀21測量師行將於本月28日推出26個項目拍賣,以是次天匯中層B室銀主項目銀碼最大。物業實用面積2,476方呎,屬四房兩廳兩廁,連同車位交吉推出,以開價計算,呎價39,580元。

銀行態度放軟增議幅

該行董事蔡漢陞表示,項目屬該廈首個銀主項目,沒有先例參考,將底價定於較估價低約兩成半水平。他形容,近月本港5間主要銀行態度有放軟趨勢,目前市場上的部分銀主盤自去年10月以來議幅由一成擴至現時三成,務求促銷銀主貨,故近月銀主成交「來得快去得快」,又認為這與金管局早前收緊物業抵押不無關係,令銀主或財務公司持貨受壓。

土地註冊處資料顯示,現業主2013年底以近1.35億元購入單位,登記於聯昇地產發展公司名下,及後單位抵押借款達3次,其中一次二按涉及金額達2,000萬元,對上一次抵按在去年6月向交通銀行申按。據公司註冊處資料顯示,公司董事包括尹聰,登記住地天津,持內地護照;另一董事為陳慧蓉,登記住地青衣。市場人士透露,業主繳交首期後便沒有進一步供款,最後由銀主接手。

公司揸3貨 2盤遭收樓

翻查市場資訊,尹氏在港一度持有多項物業,動輒億億聲。尹氏及陳氏目前持有與今次銀主盤同層的A室,實用面積同樣2,476方呎,於2013年底以逾1.35億元買入。同年,尹氏又透過「買公司」形式,承接上環信德中心中層02至05室,涉及樓面6,830方呎,消息指當時作價約1.23億元。及後疑因資不抵債,該寫字樓物業淪為銀主盤,及至上月作價近1.15億元易手,低市價近一成。尹氏同年買入的3個物業,兩個已淪為銀主貨。

觀乎近月豪宅市場銀主盤湧現,更不乏銀主主動減價,其中鴨洲深灣9號一個實用逾千呎中層戶,物業遭抵按達11次之多,疑最終「按爆煲」由銀主接手,銀主今年初叫價3,900萬元,最新銀主主動減400萬元,以3,500萬元求售,減幅達一成。而將於下月推出拍賣的大埔比華利山別墅一間獨立屋,叫價由上月1,800萬元大減14%至1,550萬元;業主於2007年以約1,863萬元買入,倘以開拍價計算,賬面已貶值313萬元。

星展:樓價會「陰乾」

星展香港經濟師盧明剛昨表示,本港經濟較為疲弱,就業市場有隱憂,估計今年樓價將下跌一成,但相信不會出現「崩盤式」下跌,只會「陰乾」,惟細價樓的跌勢較快。她認為,市場已經消化美國加息因素,樓市走勢要視乎外圍經濟的情況,預計未來兩至三年,樓價每年或會下跌一成至一成半。

豪宅盤「淪陷」,為樓市響起警鐘。星展香港經濟師盧明剛昨表示,本港經濟較為疲弱,就業市場有隱憂,估計今年樓價將下跌一成,但相信不會出現「崩盤式」下跌,只會「陰乾」,惟細價樓的跌勢較快。

她認為,市場已經消化美國加息因素,樓市走勢要視乎外圍經濟的情況,預計未來兩至三年,樓價每年或會下跌一成至一成半。



干德道天匯首個銀主盤將於本月28日推出拍賣。資料圖片

天匯 中層B室

實用面積2,476方呎
拍賣底價9,800萬元
2013年買入價1.35億元

相差 3700萬元



內地香港「一損俱損」



西半山豪宅天匯中層B室淪為銀主盤,據悉其中一名業主為內地客,而此單位曾數度按上按,似乎反映原業主有財政壓力,最終令該單位變成銀主貨收場,令人唏噓。觀乎內地經濟近年增長放緩,不少內地企業面臨資金鏈壓力,令部分早年被內地客垂青的本港豪宅亦陸續出現蝕讓,甚至淪為銀主盤,印證經濟環環相扣、有「一榮俱榮一損俱損」的連動效應。

事實上,本港樓價自去年8月開始見頂回落,至今已下跌逾10%,由於豪宅相比中小型住宅供應少,抗跌能力較大。然而,內地及本港經濟增長都面對下行壓力,豪宅亦難免受影響。大家雖不相信香港樓價會再現1998年之後幾年出現插水式的下跌,但目前樓市負面新聞不絕,其實是整體經濟疲弱的一個側影。另有調查指上班族今年加薪少過5%,看來市民只能自求多福。 ■記者 梁悅琴

近期豪宅銀主盤個案

單位	實用面積	叫價/底價	呎價
西半山天匯中層B室	2,476方呎	9,800萬元*	39,580元
鴨洲洲深灣9號8座中層A室	1,343方呎	3,500萬元**	26,061元
大埔比華利山別墅翠樺道雙號屋	1,606方呎	1,550萬元***	9,651元
西貢銀泉臺獨立屋	2,068方呎	4,300萬元	20,793元
九龍站擎天半島6座高層G室	762方呎	1,650萬元	21,654元
九龍塘碧華花園1座低層B室	1,607方呎	2,400萬元	14,935元
大埔逍遙倚岸雙號屋	1,565方呎	2,700萬元	17,252元
何文田柏德豪庭高層A、B室	1,516方呎	2,350萬元	15,501元

*低估價約25%、較買入價低27%; **較年初減價逾一成; ***較買入價低17%
資料來源:世紀21測量師行、市場消息 製表:記者 蘇洪鏘

山頂獨立屋 呎價8萬沽出



Mount Nicholson的5號屋以7.4億元易手。資料圖片

因為5號屋的前後花園面積比6號屋前後花園面積少25%所致。

Mount Nicholson賣平8%

會德豐地產發言人表示,今次以招標出售Mount Nicholson的5號屋售價考慮到多方面因素,包括5號屋比6號屋略細,前後花園面積為4,636方呎,比6號屋前後花園面積6,188方呎少25%,私人車庫亦只有1,567方呎,亦比6號屋1,728方呎為細。發言人指出,發展商對售價滿意,對後市樂觀。5號洋房面積9,173方呎,坐擁維港景色,設獨立升降機及私人車庫,並擁有4,636方呎花園、1,530方呎天台及平台,和泳池。

根據一手住宅成交網頁顯示,Mount Nicholson的5號屋買家於支付10%樓價首期後,90%樓價餘款於8月31日或之前付清。該屋苑至今售出2間屋,套現15.7億元。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)西半山豪宅天匯驚現銀主盤,而剛於本周二截標,由九龍倉及南豐合作於山頂嘉歌信山道8號Mount Nicholson的5號屋昨日揭標,以7.4億元易手,成為本港第四貴洋房成交價,然而呎價只是80,671元,相比今年2月同一屋苑售出的6號屋呎價87,784元低8.1%。負責銷售的會德豐地產發言人解釋,主要是

全港最貴洋房成交表

樓盤	實用面積	成交價	呎價
山頂白加道22號	9,891方呎	15億元	151,635元
山頂Mount Nicholson6號屋	9,455方呎	8.3億元	87,784元
南灣道35號	7,294方呎	8.08億元	110,776元
山頂Mount Nicholson5號屋	9,173方呎	7.4億元	80,671元
山頂白加道28號8號屋	3,771方呎	7.4億元	107,825元
山頂普樂道10號	5,989方呎	6.5億元	126,336元
山頂加列山道12號	3,771方呎	4.13億元	109,424元

製表:記者 梁悅琴

「跳層」「撻訂」風波 惹政府出手

記者 蘇洪鏘



恒地就當年天匯撻訂事件先後11次回信政府。資料圖片

有「亞洲樓王」之稱的天匯,位於港島西半山干德道39號,提供66個住宅單位,由恒地及主席李兆

基私人公司合作發展。自2009年首次開售以來一直是豪宅市場的話題,每一部署及成交往往被視為市道風向標。除此之外,當年其令人矚目的「跳層」問題,以及發展商的銷售手法掀起的一連串風波,亦被視為日後港府推出過市辣招及規管一手樓銷售條例的伏筆。

全港最貴住宅車位

去年底該廈頂層46樓A室複式戶以約5.95億元沽出,單位實用面積5,732方呎,折合呎價逾10.3萬元,貴絕亞洲分層單位。其車位價同樣是超豪華級,2014年其車位錄得424萬元成交,貴過當年沙田第一城一個兩房戶,至今仍保持全港最貴住宅車位記錄(撇除收購的個案)。

34層建築變出第88層

天匯最初為市場所詬病之處,乃實際只有34層的建築物被發現不合理「跳層」,其中第33層稱為第88層,令屋宇署條例,新批則不准再有跳層情況。及至2014年底重推,項目的新樓書已刪除「跳層」內容,當中8樓至39樓標準樓層保持不變,至於39樓對上的5層則更改成40樓至45樓(不設44樓),有別舊版樓書標示的60樓至68樓。而位於46樓、呎價逾10萬元的「樓王」,在改樓書前為88樓。

該廈另一備受市場關注的事件,則在2010年3月被傳媒揭發首批售出的25個單位中,只有1個完成交易,及後政府就24個未完成交易之單位先後8次去信恒地要求澄清,而恒地則先後11次回信政府。最後恒地證實天匯該批餘下的24個單位僅4伙完成交易,其餘20伙全部撻訂。警方則一度介入調查天匯的成交有否涉及造假。直至2014年,恒地公告指,警方已不再要求恒基協助調查。

區內樓盤活躍 殷然加價加推

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)西半山堅道殷然首批40伙銷情熾熱,發展商太地昨日趁勢加價加推30伙及將已公佈價單未推售的10伙加價2.7%至4.2%。因應前日首度推售時先揀樓的A組客(大手客)已掃入九成單位,太地計劃加大售予買1伙的買家比例,有機會下周初推售。而新世界及恒地合作於上環臻璈最快下周開價,首批至少50伙,月內推售。

單位最高提價4.2%

一手住宅銷售資訊網資料,太地昨將殷然首張價單尚未推出的10伙提價約2.7%至4.2%,當中37樓C單位,面積581方呎,價單售價由1,766萬元調升至1,840萬元,加幅4.2%。該盤昨亦加推30伙,實用面積由581方呎至922方呎,售價由1,469萬元至2,984萬元,呎價介乎24,208元至33,305元。

太地發言人表示,殷然昨日加推及提價合共40伙平均呎價27,388元,較首張價單



新世界楊文(左二)表示,上環臻璈最快下周開放示範單位及開價。記者梁悅琴攝

平均呎價26,962元輕微調整約1.5%,主要由於單位的樓層、景觀及座向不同;另考慮到面積約580方呎2房戶的需求較大,是次首度推出4個中層B室,而有關單位的稅務回贈(7.5%)及折扣優惠(一個4.5%/兩個單位5%)則維持不變。

上環臻璈下周開價

新世界發展營業及市務高級總監楊文昨

表示,與恒地合作的上環臻璈最快下周開放示範單位及開價,首批不少於50伙,將包括不同戶型,定價將參考同區新盤,爭取月內開售。臻璈共提供191伙,實用面積262方呎至965方呎,包括開放式至3房單位,另有8伙特色戶。目前系內於堅尼地城南里EIGHT SOUTH LANE平均成交呎價20,332元,二手成交呎租80元。

新世界營業及市務助理經理葉法江指出,天后柏傲山日前已獲批滿意紙,可望下月通知業主收樓。柏傲山提供358伙,至今累售近340伙,套現92億元,平均成交呎價約28,500元。目前尚有18伙未售單位,其中7伙為特色戶,楊文指,特色戶將以招標形式發售。