

創銀主盤最貴 天匯一億拍出

高底價一成 傳買家為訊匯「金融謝」



「亞洲樓王」天匯首個銀主盤，成為該廈「第一滴血」。



貌似訊匯金融謝兆凱的買家，拒絕記者採訪。「蘇洪鏘攝」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)近日蔚為地產界熱話的「亞洲樓王」天匯首個銀主盤，昨天在拍賣場上，獲承7口價以1.083億元成交，較前業主登記價低兩成，成為該廈歷來「第一滴血」，不過仍料成為近年在私人拍賣場上成功拍出的銀主盤最貴個案之一。有傳買家為人稱「金融謝」的訊匯金融創辦人謝兆凱。

是次拍賣的天匯39樓B室單位連一個車位，昨天透過世紀21測量師行推拍。該行董事蔡漢陞在拍賣會後表示，物業底價為9,800萬元，共吸引5至6組準買家出席。物業起初每口價200萬元起，及後承價至1.08億元時承價放慢，遂逐步將每口價減至10萬元，最終以1.083億元成交。

承價7口 成交呎價43740元

物業先後獲承7口價，較底價高出10.5%，以單位實用面積2,476方呎計算，折合呎價43,740元。蔡氏沒有透露買家身份，但指買家在競價時表現積極，先後承價3口，而今次成交價較市價低約10%，不過成交價料為近3年拍賣場上的銀主盤造價新高之一。

拍賣完結後，一名年近60、貌似訊匯金融創辦人謝兆凱的出席者(見圖)從簽約處走出並行至電梯大堂，並拒絕記者訪問，當電梯開門時，他緊張地走進電梯，記者上前追問是否天匯買家時斥斥「你哋係咪要我發脾氣嘅？」更出手推開記者，話畢隨電梯門關上還自離去。

市場人士反映，人稱「金融謝」的謝氏日前曾

往天匯現樓參觀銀主盤單位，而他近年不乏大額豪宅換貨，去年就沽出半山The Mayfair套現1.138億元，早年亦買入過同區名廈雅寶利。

單位較前業主購入價貶6.6%

而物業的原業主、持內地護照的尹某，以公司名義於2013年底以近1.349億元購入單位，及後將單位先後抵押借款達3次，及至到本月疑因斷供而由銀主接手物業，迄今成交物業賬面貶值19.7%。不過翻查市場資料，原業主買入時享有發展商高達16%回贈，實際購入價約為1.162億元，按此計算物業仍貶值6.6%。

銀主盤趨增 現有120個放售

蔡漢陞表示，今年銀主盤有增加趨勢，數量按年增長近倍，現時市場上約有120個銀主放盤，當中不乏2,000萬元至3,000萬元的物業，不過相較1997年逾萬伙銀主盤湧現的情況仍不算多，預計及至年底會有150個銀主盤。他形容近期銀主讓幅漸見進取，加上主要為用家市場，令銀主豪盤「來得快去得快」。

資料顯示，尹氏目前仍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，而據土地註冊處資料顯示，業主同樣將其多次抵押，猶如「提款機」，蔡漢陞表示，暫未聽聞該單位由銀主接手的消息。

西半山超級豪宅天匯，因去年底其特色戶錄得呎價逾10萬元的成交，因而膺「亞洲樓王」之譽，不過事隔不足半年，該盤便出現首個銀主盤，樓市半年間歷「冰火兩重天」。

天匯銀主盤成交檔案

地址	西半山千德道39號
單位	39樓B室
實用面積	2,476方呎
底價	9,800萬元
成交價	1.083億元
呎價	43,740元
原業主買入價(回贈前)	1.349億元
賬面貶值(回贈前)	19.7%

資料來源：土地註冊處、世紀21 製表：蘇洪鏘

峻巒改用推廣名稱宣傳

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新地為推廣元朗峻巒發展項目的意式時尚生活態度，將其推廣名稱命名為「PARK YOHO」，新地副董事總經理雷霆強調，PARK YOHO僅為項目推廣名稱，並不會出現於任何期數的公契、臨時買賣合約、買賣合約等(即非樓盤名稱)，相信不會引起市場混淆；而峻巒1A期仍然存在，至於1B期、1C期的推廣名稱，最快下周公佈。

銷監局：商業決定

對於樓盤項目改用宣傳名稱推廣，而不用樓盤名來推廣，會否令市場造成混淆，一手住宅物業銷監局昨回應查詢時指，該賣方這樣做屬其商業決定，賣方有責任確保其發展項目或期數的名稱及有關宣傳事宜，不會對公眾或準買家造成混淆。銷售監管局會密切留意有關情況，如有需要，會向賣方了解情況，以及提醒準買家須留意的事項。

事實上，以往部分新盤為突出樓盤某些單位或某座的獨特性，都會將某些獨特單位或某座改一個宣傳名稱吸引準買家，如2005年長實及新地合作長沙灣宇晴軒第6座重新包裝推售，並將此座取名海翡翠，2014年長實將大埔嵐山II期向吐露港海方向單位命名藍海珀，向山景單位取名綠翡翠，但將整個樓盤項目重新以推廣名稱來推廣，而不用樓盤名稱推廣則是首次。

五千伙新盤下月搶攻

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)4月新盤銷情火熱，至昨日一手盤已售出逾1,200伙，創出5個月新高，亦是去年11月逾1,700伙成交後，首次突破千伙的單月，發展商亦趁旺勢加緊銷售部署，估計5月搶攻的新盤單位數目約5,000伙，當中包括元朗「PARK YOHO」1B及將軍澳SAVANNAH。

新地副董事總經理雷霆指，為推廣元朗峻巒發展項目的意式時尚生活態度，將其推廣名稱命名為「PARK YOHO」，並於昨日起一連7日於元朗形點II展開路演，項目1B及1C期將會極速開售，現正進行現樓示範單位工程，期望5月完工，其中1B期最快5月底開售，提供499伙。

被問及近日有發展商將貨尾盤減價，會否影響其定價策略，他表示，新地一向以市價開盤，過去一個月天鑄2期及海天晉都是以市價賣樓，該盤會視乎市況定價。他指出，峻巒1A期已售出220伙，平均呎價約10,400元，套現近14億元。

海天晉下周一推售26伙

新地代理助理總經理陳漢麟稱，將軍澳海天晉昨日發出新銷售安排，下周一推售26伙，包括1房至4房及特色戶。

雷霆指，前晚公佈於周日推售的壽眉山SHOUSON PEAK 19E屋，售價與之前推出單位價相若，合約價會比之前推出的單位為高。價單顯示，該屋的實用面積3,218方呎，售價2.7742億元，呎價86,208元，本港個人名義客最高折扣12.5%，折實價約2.427億元，內地客或公司客最高折扣約21%，折實價約2.193億元。雷霆又表示，同系長沙灣樓花工廈W668將於兩週內推售頂層單位，又指此層呎價料近2萬元。

SAVANNAH獲批預售樓花

會德豐地產昨亦公佈，將軍澳南至善街3號SAVANNAH已獲批預售樓花同意書，發展商日前表示，計劃5月內推售，該盤共有804伙，包括開放式至4房，799伙分層單位實用面積介乎331方呎至1,048方呎，主打2房戶，佔328伙，面積由439方呎至519方呎，另有5幢洋房面積由1,985方呎至1,993方呎。

此外，南豐繼日前將東涌昇薈其中20伙逾千方呎大單位劈價逾10%，又推出首2年免供後，昨亦將昇薈4伙複式戶減價5%，此4伙複式戶於下周一推售，此4伙複式戶分別是2A、2B、2C及2D，實用面積由1,897方呎至1,997方呎，減價後訂價由2,725萬至3,134萬元。

殷然加價2%至2.5%加推40伙

太古地產昨公佈加價加推西半山殷然40伙，此批單位售價由1,562萬至3,440萬元，呎價由25,219至34,215元，包括14個1,006至1,007方呎的A室及26個586方呎的B室，加價幅度約2%至2.5%，優惠維持不變，太地發言人表示，短期內公佈銷售安排，預計下周初發售。



雷霆(中)稱，「PARK YOHO」1B最快5月底開售。 梁悅琴攝

5月計劃推售新盤

樓盤	單位總數
元朗PARK YOHO 1B	499伙
將軍澳SAVANNAH	804伙
石硤尾海棠路62號	10伙
啓德一號	1,169伙
西半山殷然	77伙*
將軍澳海天晉	約200伙*
元朗世宙	約240伙*
何文田ONE HOMANTIN	約490伙*
何文田皓畋	約1,370伙*
*尚餘單位	製表：記者 梁悅琴

正當錢財 用得開心最緊要



銀主盤價碼越來越大，今次更出現上億元物業，無疑觸動市場神經。今次「樓王」分量之巨，令拍賣行不得不隆重其事，昨天物業以閉門形式進行，與以往拍賣時開放公眾參觀的情況不同。

昨天不少記者在拍賣開始前半個鐘已到達會場，只為先睹「銀主樓王」的準買家身影，然而拍賣未開始前已有準買家事先向拍賣行要求拒絕上鏡，在衡量過傳媒報導與拍賣成交的需求後，一眾記者惟有先安協讓拍賣先進行而放棄拍攝拍賣場內情況。

拍賣場上演「竊聽風雲」

有趣的是，傳媒被安排至一間會議室，與進行拍賣的房間以及「銀

主樓王」準買家僅隔一牆及一道鎖上的木門。牆後拍賣官鏗鏘朗讀拍賣條款隱約可聽，引起多名好奇的記者耳貼牆邊上演「竊聽風雲」，朗讀條款後，拍賣官花足近15分鐘時間介紹間隔，細細到每間房甚至廚廁。到「戲肉」競價時段，物業先後承7口價及至成交，前後僅5分鐘。

隔牆聽見拍賣官拍槌聲落，一眾記者馬上湧出會議室務求一睹豪客身影，最後上演前文中疑似買家與記者擾攘的情況。不難理解，中國人社會「財不露眼」觀念根深蒂固，豪客買入話題名震固然憂慮身份曝光後對自身的困擾。不過，小記認為，只要錢財是正當當掙回來的，用得開心最緊要，實無須「偷偷摸摸」。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

最有星味

近年拍賣市場中不乏「明星盤」，較為近期透過拍賣成功拍出的個案，要數2012年已故歌手「梅姐」梅艷芳位於跑馬地的



李小龙故居被改建成酒店。 法新社

故居。梅姐於2003年過身後，名下跑馬地毓秀大廈頂層連天台單位於2012年推出拍賣，最終以980萬元拍出，較開價900萬元高出8.9%。

至於國際級巨星李小龍位於九龍塘金巴倫道41號的故居亦至為市場矚目，2008年發生汶川大地震，企業家兼慈善家余彭年將包括李小龍故居在內的數幅地皮，推出市場拍賣作賑災用途。當時市場估值物業逾億元計，後來業主留意到社會各界對該幅地皮極為關注，決定暫時擱置出售。

最貴單一物業

歷年來最大宗在私人市場拍賣出的物業，要數政商名人雲集的山頂白加道。中建許世勳家族於2010年推出白加道35號



白加道35號在易手前為中建許氏家族的「Falconridge」。 資料圖片

拍賣，最終由恒地主席「四叔」李兆基家族以18.2億元天價投得，至今仍保持着最貴拍賣物業成交，每方呎樓面地價6.83萬

元，並重建3幢洋房，供家族成員自住。地盤面積5.335萬呎，以0.5倍地積比率計可重建為2.6675萬呎樓面。

最貴銀主盤流拍

近年地產市道波動，去年中樓價仍然如日方中之際，市場已陸續浮現巨額銀主盤，推出於拍賣市場，成為歷來最貴的單一銀主拍賣物業之一。其中堪稱讓重災區之一的大埔比華利山別墅，其位於湖景道、實用面積達6697方呎的「皇宮屋」，由於原業主斷供，淪位銀主盤，並於2014年推出拍賣，開價1.17億元，讓市場譁然。物業一度承價至1.43億元，但仍未到價收回。及至2015年，最終以1.23億元在私人市場獲得承接。

最凶拍賣物業

拍賣場一眾另類物業中，以凶宅至為矚目，因其事故的嚴重程度，物業有一定的折讓，往往為「唔信邪」的投資者所覬覦，不過「超級凶宅」始終承接較乏力，較近期的一次，是九龍灣德福花園「五屍命案」單位，曾於2013年推出，開價300萬元，惟市場依然覺得「唔值」，最終未到價收回。事發1998年，自稱風水大師的兇手謀財害命，誘騙三名迷信婦人於上址喝下混有山埃的符水，其中一名婦人更將符水供兩名女兒飲用，結果5人全部死亡。

但亦不乏成交例子，另一「超級凶宅」荃灣中心六屍命案單位，1996年曾發生開煤氣集體死亡慘劇而轟動全城，物業於2011年拍賣，由城中著名凶宅投資者118.5萬投得。 ■香港文匯報記者 蘇洪鏘

拍賣之最