

# 樓王落難 天璽慘蝕逾600萬

## 5個月冧價兩成 超豪盤頻「淌血」

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓市再敲響警鐘。九龍站樓王天璽一個逾千呎單位蝕逾「6球(600萬元)」易主,呎價約3.6萬元,較去年底新地售出的同座數單位呎價低兩成。近期超豪盤頻傳「淌血」個案,無疑為後市更添心理壓力。

據土地註冊處資料顯示,是次損手單位為天璽皇鑽璽高層D室,實用面積1,091方呎,作價3,990萬元易手,折合呎價36,572元。資料顯示,新買家及原業主登記英文姓名均以普通話拼音。原業主於2011年以個人名義斥資4,408萬元購入,物業於去年底及今年1月先後向渣打銀行及一間財務公司進行一按及二按,迄今轉手物業賬面貶值418萬元,倘計及釐印、佣金等使費,料合共損手逾600萬元。

### 年初5按盤蝕足千萬

翻查市場資料,已入伙的天璽,其發展商新地於去年底亦有推出貨

尾,其中同樣位於皇鑽璽、較今次損手單位稍高的B室,去年12月成交呎價達45,735元(未計及回贈),意味事隔5個月後呎價插水達兩成。然而,今次並非天璽今年首宗蝕讓個案,日鑽璽高層C室原業主一度將物業5度抵按,2月時最終以3,230萬元沽貨,連用使費及稅款等料共蝕逾千萬元,成為九龍站豪盤群近年較大宗的蝕讓個案之一。

### 港九新界無一倖免

樓價指數連跌6個月,豪盤市場亦不能倖免於難,今年更連環爆出超豪盤「淌血」個案。上月底西半山「亞洲樓王」天璽首個銀主盤,作價1.083

億元在拍賣場拍出,賬面貶值達兩成,扣除回贈後仍需貶值逾6%。

上月中薄扶林貝沙灣5期一幢洋房,原業主持貨4年半,由最初叫價高至1.7億元最終減至1.1億元易主,物業實用面積3,610方呎,連同使費等開支,料蝕逾6,400萬元,成為近年貝沙灣最大宗「流血」個案。

大埔比華利山別墅亦是近期「重災區」之一,上月底翠樺道單號屋剛以1,880萬元成交,賬面蝕599.7萬元,持貨逾8年,貶值24%。3月時,萊茵道單號屋以1,753萬元沽出,原業主2011年斥資2,688萬購入上述物業,持貨至今連同使費料蝕逾千萬元離場。



天璽當年銷售時,以豪華裝修及設備作招徠。資料圖片

## 旺角樓上舖蝕2000萬求客

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)蝕讓潮蔓延至樓上舖,有投資者不惜蝕住放售套現用貨。旺角銀座式商廈金鑽璽兩層物業新近放售,每層叫價2,600萬元,較買入價均低出25%,連同使費業主或需損手逾2,000萬元離場。

### 3年貶值25%

美聯旺舖彭惠祥指,彌敦道703至705號金鑽璽兩層中層樓上舖,物業每層面積為1,975方呎,現單層叫價2,600萬元,新買家可選擇一次過購入兩層或單獨買一層,而以現時叫價作算,即每層呎價為13,165元。據土地註冊處資料顯示,該兩層物

業於2013年購入,作價分別3,485萬元及3,476萬元,而今次叫價均較購入價低約25%。倘兩物業落實以叫價沽出,連同使費料需損手逾2,000萬元。

彭惠祥續指,現時兩層物業均由同一間聯誼會承租,每月租金為11.6萬元。而以呎價計算,上址較區內同類物業低水,如3月成交的銀座式商廈彌敦道724至726號一個高層單位,面積2,200方呎,成交價4,350萬元,呎價達19,773元,今次放盤物業較此低出五成。

翻查市場資料,金鑽璽於2012年底以櫻花形式發售,及至2年前才落成,每層單位均屬舖契。



金鑽璽兩層物業叫價5,200萬元。

近期豪盤矚目蝕售個案					
項目	單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	貶值幅度*
九龍站天璽	皇鑽璽高層D室	1,091	3,990萬	36,572	9%
西半山天璽	高層B室	2,476	1.083億	43,740	21%
薄扶林貝沙灣	5期雙號屋	3,610	1.1億	30,471	34%
大埔比華利山別墅	翠樺道單號屋	1,902	1,880萬	9,884	24%

註:\*按原業主登記價計算  
資料來源:土地註冊處 製表:記者 蘇洪鏘

# 將軍澳 SAVANNAH 今開價



會德豐黃光耀(中)認為,首季負資產宗數相比高峰期仍相當小。記者張偉民攝



SAVANNAH第2座18樓A室連裝修示範單位的客飯廳。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)5月新盤短兵相接,會德豐地產於將軍澳南的SAVANNAH將於今日開價,首批不少於160伙,並會推出一按。至於南豐於屯門項目今命名,料快推售。

### 首批不少於160伙

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,將軍澳SAVANNAH示範單位將於本週六開放予公眾參觀,今日會公佈首張價單,首批不少於160伙,集中1房、2房及3房單位,集團會提供一按。至於該盤的5座洋房及2個

頂層特色單位將以招標形式推售。該盤共有804伙,標準單位實用面積由288方呎至1,372方呎,洋房面積由1,985方呎至1,993方呎,60%單位望海景。

他又認為,由於現時地盤施工時間比以往長,未來3年至4年未必如運房局所言有9.2萬伙新供應,且目前市場仍有需求,樓市經過調整後,相信短期內樓價會平穩。對於首季負資產升至1,300宗,他認為,相比高峰期有10萬宗負資產,此數字相當小。

此外,錄得逾290票登記,由新世界及恒地合作發展的西營盤臻瑛昨推售新一批30

伙。消息指,售出27伙,包括開放式、1房、2房及3房戶,實用面積介乎297方呎至699方呎,單位售價由630萬元至1,656萬元,折實價由530萬元至1,356萬元。經過兩輪銷售,項目累售117伙,套現逾9.2億元,平均呎價19,528元。

### 臻瑛單日售27伙

該盤昨晚隨即加推35伙,包括開放戶、1房、2房及3房戶,實用面積由297方呎至699方呎,售價由631萬元至1,773萬元,折實531萬元入場。

### 維港峰複式億五沽

英皇國際於西營盤的維港峰其中2伙複式戶昨截標,其中42及43樓B複式單位連車位1及2號,實用面積3,443方呎,以1.55億元售出,呎價45,019元,刷新該盤開售以來最高呎價紀錄。另一宗成交為42樓C單位,實用面積1,052方呎,以3,994萬售出,呎價37,970元。維港峰至今累積售出117伙,套現逾37.6億元。

此外,太古地產於西半山堅道殷然新一批40伙於今日截票,太地發言人表示,至昨晚該盤收逾80票,超額登記1倍。

## 整體物業註冊月升78%

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)土地註冊處昨日公佈4月統計數字顯示,期內整體物業註冊量錄5,613宗,按月急升78%;涉及金額422.9億元,按月大升九成半。兩者連升兩個月,雙雙創9個月新高。期內,二手住宅登記錄近3,500宗,打破近5個月不足2,000宗的悶局。

美聯物業首席分析師劉嘉輝指,預期一二手表現持續理想,加上工廈及車位均有拆售個案帶動下,估計下月整體物業註冊量可企穩逾5,500宗水平,甚至有力進一步攀升。

美聯指出,樓價回落吸引購買力回流二手市場,二手住宅註冊登記終打破自去年11月至今年3月份連續5個月不足2,000宗的悶局,4月錄3,498宗,比起3月急升約

77.3%,並創9個月新高。

### 一手私樓註冊佔比升

與此同時,4月一手私樓註冊量錄1,274宗,較3月大幅增加約99.4%,創4個月新高。惟比重卻未見大升,港置資料研究部指出,4月一手私樓註冊佔整體住宅物業註冊比率約27%,只較3月升3個百分點。港置又指,4月之一手私樓註冊金額錄約159.1億元,比3月的74.9億元按月大升112.4%。

至於工商舖、純車位及其他非住宅物業等同樣錄升幅,當中寫字樓宗數按月急升約95.6%,升幅媲美新盤市場。工廈亦按月增約68.5%,純車位及其他則升約38.2%,至於升幅最少的舖位市場,按月亦升約8.7%。

## 代理人數逆市上升



有代理表示,受惠於農曆新年後的一手小陽春,佣金收入大增。資料圖片

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)雖然今年樓宇買賣持續回落,但同時是近年最多新盤供應的一年,這矛盾的組合,令主力從事一手銷售的幾間地產代理行逆市賺錢,甚至擴軍。據地產代理監管局最新數據,代理人數於連跌三個月後,4月隨樓市轉旺而回升至37,292人,按月升0.41%。

據局方的最新數字,反映前線代理人數目的營業員牌照(S牌/細牌)按月升幅最明顯,截至4月有20,145個,較3月上升140個,按月上升0.7%,同樣結束三個月跌勢。而地產代理牌照(E牌/大牌)只有輕微上升,上月有17,147個,按月升0.08%。

公司數目方面,據當局資料,地產代理(公司)牌照於上月有3,248個,即中小型代理行數量按月多出22間,反映分行數目的營業詳情說明書,上月大增32間至6,396間。

事實上,受惠大量新盤推出的帶動,上月地產代理界賺個盆滿鉢滿。中原地產日前宣佈上月佣金收益約3.89億元,創69個月新高。該行西半山團隊今年首4個月佣金突破1億元,受惠於農曆新年後的小陽春促成多宗一手成交,包括臻瑛及殷然等多個樓盤。至於利嘉閣地產總裁廖偉強亦公佈,公司上月佣金收入1.3億元,按月上升30%。

### 美聯Q房網擴軍

另外,美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,住宅部4月份生意額亦上升,而美聯今年更連番推出「推薦獎金」計劃,加上過去數月積極極納行業人員,回巢及加盟之員工總人數接近400人。Q房網上月業績亦突破開業以來新高,佣金收入按月上升逾40%,公司招聘精英計劃已於4月推出,預計增聘50人至100人。

## 盈大料樓價平穩發展

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)樓價指數連跌6個月,盈大地產執行董事兼副主席李智康昨指,本港住宅供應少,同時香港仍然是中國的金融中心,雖然近期有不少紛爭,不過相比其他地區仍較平靜,故香港「仍然係福地」,預計本港樓價今年會平穩發展。他又指「如果每省每市都樓價少少」,對本港樓市會是很大支持。

盈大集團目前仍在物色多個海外項目,李智康稱傾向物色大規模及高回報項目,「細Project(項目)有好多但都唔合我哋方針」,主要看東南亞市場,香港方面則自薄扶林貝沙灣後難覓大型發展項目。

### 未收到私有化意向

盈大地產昨日舉行股東會。由於公司



盈大地產執行董事兼副主席李智康昨指,自薄扶林貝沙灣後集團在港難覓大型發展項目。記者蘇洪鏘攝

上週斥資57.5萬元回購19.9萬股,李智康於股東會後被問到會否重推私有化時稱,未收到大股東任何意向。他又指,私有化並非小股東所決定,會依公司章程及港交所的相關規定行事。問到會否發紅股,李智康稱會由董事會決定,暫未有方案。

## 時富觀塘物業 1.4億沽出

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)時富金融(0510)昨日宣佈,以1.405億元出售觀塘海濱道135至137號宏基基本大廈21樓全層連4個車位,總樓面12,007方呎,呎價11,702元,買家為信義玻璃集團之非全資附屬公司至運環球公司,該等物業目前空置。

### 呎價11702

時富金融指出,有鑑於物業已升值,加上近期經濟展望暗淡,本地物業市場預期會進一步下滑以及出售事項帶來預期所得款項,可增強財務狀況及流動資金。預計出售事項之所得款項淨額將為約8,640萬元,出售事項之所得款項淨額將撥作該集團之流動資金。