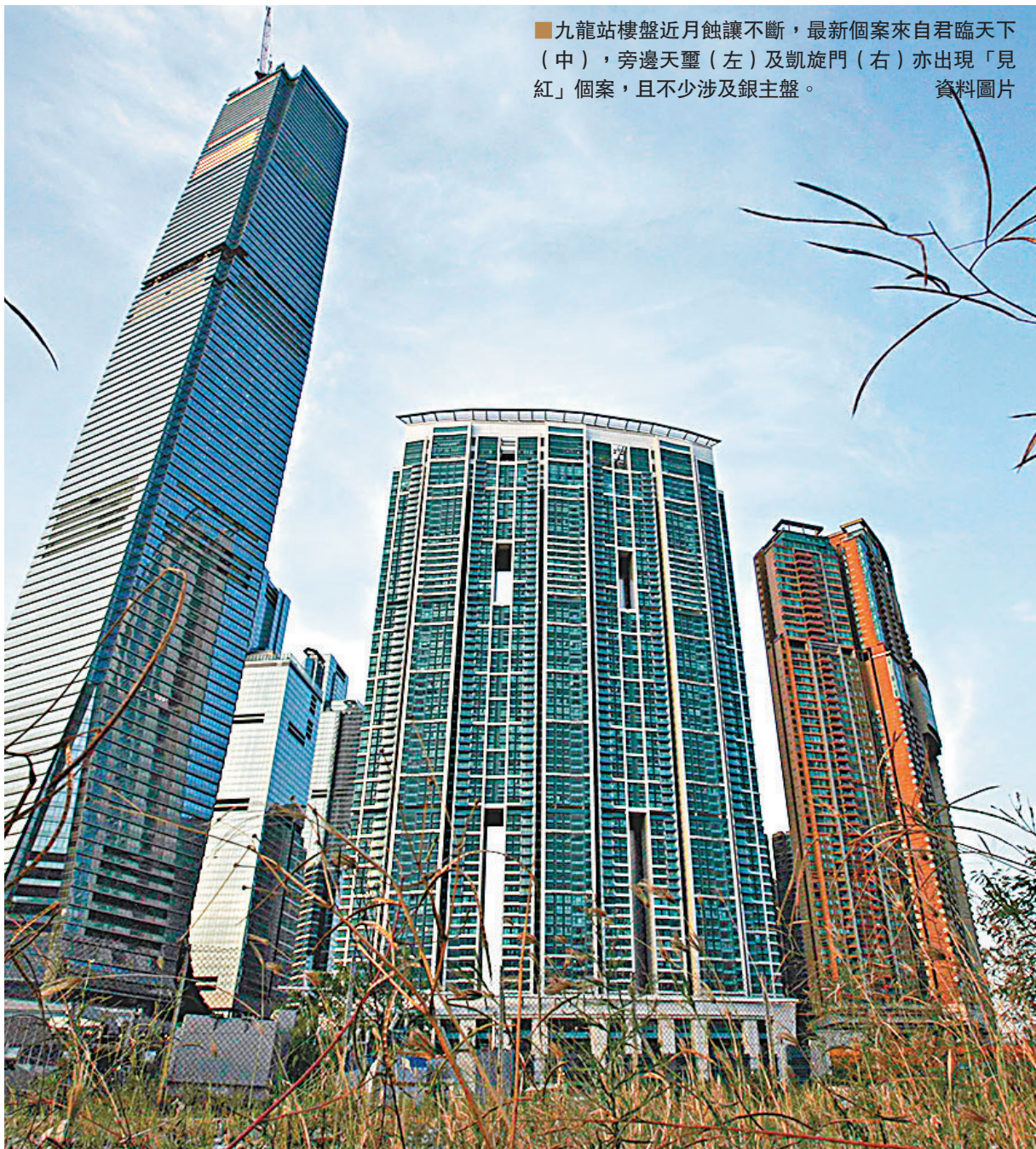


九龍站史上最傷「血案」

君臨天下7按盤慘蝕1450萬



■九龍站樓盤近月蝕讓不斷，最新個案來自君臨天下(中)，旁邊天璽(左)及凱旋門(右)亦出現「見紅」個案，且不少涉及銀主盤。

資料圖片

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)經濟前景不明朗，財困豪宅業主蝕入肉「血案」趨升，越蝕越深。九龍站君臨天下第2座極高層A室一個「七按盤」剛以4,700萬元連車位易手，原業主於2012年12月以5,800萬元連車位買入，計及釐印費及佣金等開支，蝕約1,450萬元，成為九龍站史上最傷「血案」。

消息指，君臨天下「七按盤」為2座極高層A室，實用面積1,061方呎，去年9月放盤，叫價6,100萬元，近日大劈價1,400萬元，以4,700萬元連車位易手。原業主姓何，於2012年12月以5,800萬元連車位買入，賬面已蝕1,100萬元，已是九龍站首宗賬面蝕千萬成交，計及釐印費及佣金等開支，共慘蝕約1,450萬元，成為九龍站歷來最大宗流血個案，比2008年金融海嘯更傷。

放盤7個月劈1400萬

該單位由2013年8月至去年7月短短兩年期間，業主先後6次將物業抵押予私人財務機構借貸，還完再借，最多涉及「三按」，連同首按共7次按揭，最終按爆要慘蝕收場。

據悉，君臨天下第2座夾於第3座中間，今次慘蝕的單位更屬極高層，樓上已經是特色戶，即是此座為分層戶最高單位，擁無敵煙花全海景，可謂樓王中之樓王。資料顯示，同座一個比今次成交單位更低層的高層

A室，實用面積1,070方呎，去年7月以高達6,100萬元易手，即只是10個月時間，九龍站樓價下跌達1,100萬元，跌幅逾20%。

區內蝕讓個案不斷

事實上，恒隆於九龍站君臨天下貨尾在2014年劈價20%清貨，港客接貨者近月賣出都要蝕住走。今年3月底，1座高層複式F室劈價800萬元至6,080萬元沽出，賬面已蝕144萬元，連使費慘蝕777萬元，當中單計10%額外印花稅(SSD)已達608萬元。單位屬內園景複式，實用面積1,825方呎，原業主亦是姓何，於2014年以個人名義斥資5,936萬元向發展商恒隆買入單位，由於屬一手貨，發展商當時設稅務回贈。

同屬九龍站，凱旋門於今年3月底亦錄蝕讓，單位為凱旋門觀星閣中層H室，實用面積961方呎，以2,380萬元成交，呎價2.48萬元。原業主為內地人，於2011年3月斥資2,300萬元買入，賬面雖然賺80萬元，惟扣除使費仍要蝕64萬元。

近期豪宅盤蝕售個案				
單位	實用面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	連使費蝕價
薄扶林貝沙灣5期雙號屋	3,610	1.1億	30,471	約6,500萬元
西半山天匯高層B室	2,476	1.083億	43,740	3,955萬元
九龍站君臨天下2座極高層A室	1,061	4,700萬	44,298	1,450萬元
九龍站君臨天下1座高層複式F室	1,825	6,080萬	33,315	777萬元
大埔比華利山別墅翠樺道單號屋	1,902	1,880萬	9,884	724萬元
九龍站天璽鑽鑽高層D室	1,091	3,990萬	36,572	約690萬元
薄扶林貝沙灣4期6座低層A室	1,410	3,038萬	21,500	254萬元
九龍站凱旋門觀星閣中層H室	961	2,380萬	24,800	64萬元

製表：記者 梁悅琴

交匙新盤難逃減租求客

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市正處調整期，不少計劃入市置業者選擇轉買為租，令50指標屋苑租貨宗數持續高企於一千宗以上。至於差餉物業估價署預期，今年將有1.8萬伙新盤落成，創12年新高，惟本季入伙的新盤只有5個，涉及845伙，季跌74%，為近四季以來新低。新增供應減少短期有助喘定租金下調壓力，然而業界指，有大型新盤入伙的區域租金仍受壓，加上經濟下行及失業率攀升等，今年上半年租金料跌5%，而新近交匙入伙的租盤亦顯示業主與租客「意向」差距仍大，不少個案需要下調叫價方能促成。

租務轉旺難抵經濟變差

本季入伙新盤包括北角柏傲山、大角咀



■柏傲山現有約70個單位放租，租金叫價約每方呎60元至70元。

記者張偉民攝

奧城、西岸、紅磡維港、星岸、西半山Cluny Park及琥珀，集中為豪宅盤。其中，以柏傲山規模屬最大，提供358伙，剛於上月底至本月初交樓。中原豪宅崔浩林表示，柏傲山現有約70個單位放租，其中13個為匙盤。

柏傲山放租多成交少

另一代理，香港置業林文奇指出，現時柏傲山放租叫價約每方呎60元至70元，惟暫時只有3宗成交，平均呎租僅50多元水平，最高成交呎租亦只有54元，與區內已有27年樓齡的柏景臺呎租相若，相比業主預期呎租60元水平低10%。他估計，入伙首年柏傲山的呎租都保持相若水平，次年才有望上升至60元一呎。

個案方面，林文奇表示，柏傲山1座低層B室，實用面積1,073方呎，3房1套房連多用途套房，外望維園景，獲外籍租客以約5.8萬元承租單位，實用呎租54.1元。業主於2015年3月以約2,507萬元購入單位，回報率約2.7厘。

中原豪宅楊振星表示，柏傲山第5座中層D室，實用面積596方呎，2房間隔，望翠綠山景。該單位租客日前參觀了發展商現樓示範單位，欣賞屋苑設施及交樓規格，決定先租住單位。業主以31,000元預租單位，實用呎租52元，約低市價30%。

楊振星指，原業主於2014年10月以1,600萬元買入單位，租金回報約2.3厘。

奧城西岸1房回報4.1%

另一個於本季入伙的新盤大角咀奧城·西岸正有30個放租，叫租由45元至60元一呎，並有首宗租務成交。香港置業文愛玲表示，個案來自中層B室，1房間隔，面積262方呎，業主原本叫租1.6萬元，見租客質素良好，經議價後，最終減價至1.5萬元，減幅約6%，折算呎租57.3元。業主於2013年2月以約437萬元購入單位，回報率4.1%。

至於紅磡維港、星岸因未批滿意紙，業主仍未可收樓，暫未有租務成交，而西半山Cluny Park及琥珀亦未現租務成交。

本季入伙新盤租務成交			
樓盤	實用面積	月租	呎租
北角柏傲山1座低層B室	1,073方呎	58,000元	54.1元
北角柏傲山5座中層D室	596方呎	31,000元	52元
大角咀奧城·西岸中層B室	262方呎	15,000元	57.3元

資料來源：中原、港置

製表：記者 梁悅琴

SAVANNAH首日收千票



■適逢母親節，會德豐黃光耀(左)向女士贈予康乃馨。記者張偉民攝

香港文匯報訊(記者 吳婉玲、梁悅琴)新盤開低價誘發入市意慾，會德豐地產以平絕將軍澳推出SAVANNAH首批161伙，昨日首日開放示範單位予公眾參觀。會德豐地產常務董事黃光耀估計，全日吸引逾萬人次參觀，最快今日公佈加推單位。截至昨晚8時，該盤首日收近1,000個登記，超額登記5.2倍。

最快今日公佈加推

記者昨日下午3時半於尖沙咀港威大廈所見，大批市民到場輪候參觀，不乏年輕人和情侶。會德豐地產常務董事黃光耀表示，「Club Wheelock」會員獲優先在上午11時至下午2時參觀，錄得約2,000人次；而下午2時開始開放予公眾人士，反應熱烈，估計全日逾1萬人次，破集團新盤單日紀錄。

黃光耀表示，最快今日加推單位，並不排除適量對部分單位調整價格。

吳先生 睇樓客

個人估計樓價不會再跌，因為現時建築成本都成萬元一呎。SAVANNAH的呎價「一般般」，不過自己有意買樓盤的洋房作投資用途，惟因暫時未開價，所以先到場參觀。



張先生 睇樓客

SAVANNAH呎價對於一般人是有貴少少，惟因其位於將軍澳區，所以呎價就差不多。打算購入自住，樓價於近月有下調，估計未來樓價會穩定，自己會先了解樓盤再作考慮。



他表示，由於SAVANNAH首批約八成單位均低於600萬元，所以不止吸引九龍客，睇樓人士來自港九新界。當中，兩房單位最受歡迎。適逢母親節，黃光耀亦在場準備了多枝康乃馨贈予入票登記人士。

浪澄灣全日售51伙

其他新盤成交方面，昨日一手盤售出68伙。其中大角咀浪澄灣昨推售新一批60伙，恒隆發言人表示，該盤昨日售出51伙，套現5.4億元，該盤重售以來，於過去一個月累售212伙，套現逾21.67億元。昨日推售的單位，其中18伙位於第7及8座標準戶售價比去年9月平均下調18%，而位於第9座的39伙標準戶售價輕微上調1.3%。

太古地產昨加推西半山殷然20伙，主要是高層海景單位及一系列首次推出的特色單位。此批單位價單的售價由1,726萬元至6,854萬元，平均呎價37,077元，全部可享7.5%回贈及4.25%折扣。

代理拉客遭「終身停賽」

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)SAVANNAH昨日開放示範單位予公眾參觀。但有地產代理因在海港城商場內拉客，不但被商場保安攔頭，最後更被發展商會德豐地產罰終身停賽。

商場撈客遭保安攔頭

據現場消息指，發展商曾向各地產代理發出通知：「海港城商場內不能撈客，各位代理要守秩序，不能纏繞及推撞客人，違反者將會被罰，海港城將會拍攝有關人士，請注意！」事實上，昨午在港威大廈2座3樓的升降機大堂，有保安不時驅散沒有「睇樓客」的代理，其間一名代理突遭一名保安攔頭，旁邊有幾名人士勸交。涉事經紀被攔頭至臉紅，表示「好辛苦」，其後保安鬆手，代理指要報警。最後，經紀跟保安去後樓梯交涉。

現場消息指，該名代理姓徐，屬利嘉閣新西九龍豪宅組。據悉，該名代理於爭執後仍帶客繼續工作，但到昨晚近7時，會德豐向外公佈，該名代理將永遠被禁止銷售會德豐樓盤。

屋苑租金六連跌終止

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)利嘉閣地產研究部主管陳海潮昨日表示，樓市走下坡、樓價續回軟，反而刺激租務需求上升，連月來租務表現異常活躍，個別屋苑租盤更陸續被消化，租金自低位出現輕微反彈，令農曆新年過後的3月租賃市場出現價量齊升的小陽春。

綜合利嘉閣地產研究部數據所得，3月全港50個指標屋苑的加權平均實用呎租報30.74元，按月平均回升0.4%，為自去年9月起連跌六個月後首度回升。而今年首季

供應充裕 大幅反彈難

他指出，租盤經過連月來被大量吸納後，個別屋苑租金走勢短期內回穩、甚至輕微回升。不過，對於有大型新盤入伙的區域，如灣仔、將軍澳、大埔及東涌等，供應充裕下租金仍受壓，而經濟下行及失業率攀升亦對中長期租金走勢造成壓力。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑強

調，租金始終受制於整體經濟環境及樓價走勢影響，現時二手樓價仍有下調壓力，故相信租金最多只能平穩發展，很難出現大幅反彈。

至於中文大學未來城市研究所副所長姚松炎則認為，受外圍金融經濟因素所帶來的負面影響，全球經濟尤其是中國內地經濟放緩，本港住宅出現公司員工宿舍出現退租的情況等，上述各種情形均不利租金表現。他預計，今年上半年租金跌幅在5%左右，較樓價跌幅緩和。