

豪宅愈蝕愈甘 懿薈駿景園「見紅」 天巒輸千萬 維達高層接貨

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)豪宅連環出現千萬蝕手個案，上水洋房天巒有業主持貨5年半轉手，連同使費料蝕達1,400萬元。至於接平貨的買家，相信為衛生紙生產商維達(3331)副主席余毅訪。另一方面，何文田懿薈有單位5年貶值1,270萬易手。

最新二手成交個案			
項目	面積(方呎)	成交價(萬元)	備註
上水天巒2期內瓦大道南單號屋	2,454	3,700	賬面蝕1,186萬元
何文田懿薈高層A室	1,886	3,830	賬面蝕1,270萬元
沙田駿景園9座高層C室	974	1,098	倒蝕使費50萬元

資料來源：土地註冊處、市場消息 製表：記者 蘇洪鏘



據土地註冊處資料顯示，上水天巒2期內瓦大道南單號屋，新近以3,700萬元登記，實用面積2,454方呎，折合呎價15,077元。原業主於2010年10月向發展商新地一手買入，作價4,886.35萬元，迄今轉手賬面已蝕逾1,186萬元，倘計及釐印及佣金等使費，需蝕約1,400萬元，相信成為屋苑歷來最大宗蝕手個案。至於新登記買家為余毅訪(YU YI FANG)，其中英文姓名與維達國際副主席余毅訪相同。

較2010年的上手買入價3,059.7萬元賬面貶值近530萬元。市區豪宅亦見巨額「血案」，市場傳出何文田懿薈高層A室，實用面積1,886方呎，以約3,830萬元易主，折合呎價20,308元。單位原業主於2011年以個人名義購入，登記價5,100萬元，賬面蝕讓高達1,270萬元，若計及使費料需蝕逾1,400萬元。

前開價約1,200萬元，議價後減價102萬元，目前以1,098萬元易手，折合呎價11,273元。原業主於1997年以1,095萬元買入單位，持貨約19年賬面僅獲利3萬元，但扣除使費料需倒蝕逾50萬元。

天巒入伙以來不乏蝕讓

天巒自入伙以來的二手成交不乏蝕讓，今年初加倫大道雙號屋銀主盤，以2,530萬元沽出，

駿景園「97貨」蝕使費

而沙田駿景園則有「97貨」蝕使費離場，中原周家傑表示，屋苑最新錄得9座高層C單位易手，實用面積974方呎，套三房間隔，物業早

皇府山造價逾年新低

上水皇府山造價跌穿「4球」(400萬元)，創逾1年新低。美聯物業王子超表示，涉及2座低層E室兩房戶，實用面積442方呎，減至398萬元易手，折合呎價9,005元，屬低價成交。同座一個低層D室單位，面積及座向相同，今年3月造價達438萬元，今次成交較此低出9%。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)銀主盤由於折讓較其他業主盤多，近日成為拍賣場上最受歡迎的盤源。昨日忠誠拍賣會上推出21項物業拍賣，最終賣出3宗，全屬銀主貨，連同日另一場拍賣會亦售出7項銀主物業，短短兩日私人拍賣場就賣出10個銀主盤。忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑表示，市面上二手盤源不多，但準買家有需求，故只要銀主願意減價5%至10%，「要去貨唔難」。

銀主減價散貨促成交

鄭世傑表示，近月市場上大概存有80多個銀主盤，而每月再增加約20個銀主盤，不過現在銀主盤卻跌至70多個，主要因為去貨速度亦快，每月賣出20個至30個銀主盤，尤其貨量多的銀主更要減價散貨，促使銀主盤成交量上升。他認為，雖然銀主盤於未來一段時間仍會有新增，但因為沽貨速度亦快，相信銀主盤大增的情況不會出現。

他又推測，現時的銀主盤大多是去年中股市大跌才出現，因當時不少投資者於股市上投資失利，於是將物業加按周轉，最後資不抵債變銀主盤。「收樓程序要一段時間，斷供三個月，銀行收樓程序三個月，等到清盤、執達吏收樓，擺出嚟賣，最少九個月至一年。」

現時樓市由用家主導，投資者數量極少，鄭世傑說，用家購入物業，一般會進行銀行壓力測試，而且承造的按揭成數亦不高。再者，目前失業率亦未至於惡化，故負資產的風險仍細，雖然短期內仍有不少新增銀主貨，但不認為情況嚴重。

國泰88商場舖無人吼

昨日該行賣出的3個銀主物業，包括一個上水嘉麗山莊「七按盤」，以及兩個鯉魚涌南豐新邨車位。其中，兩個車位成交價分別為84萬元及80萬元，皆較2014年買入價蝕讓，分別蝕1.85萬元及32.6萬元。至於嘉麗山莊單號屋以940萬元沽出，按實用面積1,724方呎計，平均呎價5,452元，是次成交價較2002年的買入價高出510萬元。另外，同場7個國泰88「死場」舖則無人競投下收回，鄭世傑坦言有機會減價，但會否重推拍賣要視乎業主意向。

拍賣場銀主盤「獨旺」



忠誠在昨日的拍賣會推出21項物業，最終賣出3個銀主盤。

記者 張偉民 攝

新地最快下月推屯門盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)6月快到，發展商加緊部署推盤。新地代理業務部總經理張卓秀敏昨日表示，屯門良德街項目仍待批預售樓花同意書，期望短期內獲批，最快下月開售。該盤提供321伙，標準戶包括開放式至2房，特色戶為3房。至於系內堅尼地城卑路年街97號住宅項目計劃下半年推售，該盤提供約120伙，包括1房至3房。

映御明日開售6伙

她稱，元朗映御至今累售近400伙，套現逾15.6億元。該盤明日開售6伙，價單平均呎價12,200元，折實平均呎價10,888元，即供折實價由316萬元至537萬元。中原亞太區住宅部總裁陳永傑稱，即日起過過中原



新地張卓秀敏(右)表示，元朗映御至今累售近400伙，套現逾15.6億元。旁為中原地產陳永傑。記者梁悅琴 攝

殷然新推1伙招標

太古地產於西半山殷然39樓B室前日截標，昨日落實以2,039萬元售出，該單位實用面積586方呎，實用呎價34,797元。太古地產昨隨即將毗連的39樓A室推出招標，下月1日截標。

另外，新世界於元朗漆柏昨日售出最後1伙6座高層B室特色戶，以1,833萬元連雙車位成交，面積1,345方呎。該盤全數1,620伙單位售罄，套現83億元。

南豐於羅便臣道80號昨亦售出第2座36樓A單位，實用面積1,064方呎，成交價3,376.35萬元(連車位)，呎價31,732元。

陳永傑表示，美國加息預期升溫，相信年內最多加0.5%，香港銀行即使跟隨加息半厘，仍處低息時代，加上發展商推出各種優惠，對置業者而言仍有利入市時機。他表示，本月至今一手盤售出約1,500伙，估計5月一手盤最終有1,800至2,000宗成交，有機會創今年新高。不過，由於以細價樓為主，中原於5月的佣金收入按月跌30%。

長實錦田申建洋房料過關

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實或有關人士持有的元朗錦田北地盤，佔地17.44萬方呎(包括13,568方呎政府土地)，早前向城規會申請興建107幢3層高洋房(1層地庫)，地積比率0.8倍，總面積13.95萬方呎，預計2020年落成。規劃署報告對申請不反對，料周五可獲城規會通過。

洋房買賣創九個月新高

另外，本港洋房買賣連升三個月，中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，4月整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記錄得45宗，總值30.83億元，

較3月分別上升32.4%及32%。宗數創2015年7月68宗後的9個月新高。金額是創2013年12月68.07億元後的28個月新高，主因是4月錄得南區靜修里33號項目大額成交，總值18.03億元，市場預料屬於內部轉讓，以致整體登記金額明顯推高。

當中，二手洋房買賣合約登記錄得38宗，總值25.47億元。若扣除南區靜修里33號的內部轉讓交易，二手登記則為37宗及7.44億元，較3月的17宗及2.89億元，分別大幅上升1.2倍及1.6倍。至於一手方面錄得7宗，總值5.35億元，較3月下跌58.8%及73.9%。

花旗銀行廣場下月易名

香港文匯報訊(記者 周曉菁)冠君產業信託(2778)昨日宣佈，旗下中環甲級寫字樓物業花旗銀行廣場(Citibank Plaza)，在完成重大優化工程後，將於6月28日改名為「花園道三號 Three Garden Road, Central」。同時，其中一座大樓「花旗銀行大

廈 Citibank Tower」亦改名為「冠君大廈 Champion Tower」。另一座大樓「工商銀行大廈 ICBC Tower」名稱則維持不變。花旗銀行在物業改名之後仍然是「花園道三號」的單一最大租戶，租用樓面逾22萬平方呎，租約長達6年至2022年。

JUPAI HOLDINGS LIMITED 鉅派投資集團
JUHUI FINANCIAL SECURITIES LIMITED 鉅匯金融證券有限公司
證監會持牌法國中央編號BAL779

開業大吉

鉅匯金融證券有限公司 暨鉅派香港分公司

國內赴美上市企業 專業領先的財富管理機構
Jupai Holdings Limited NYSE: JP

地址：香港灣仔港灣道23號鷹君中心
20層/2007-2008室
電話：+852 2510 5555