

連續炒熨8住宅 累計最少輸3千萬

資深炒家揸名鑄淪銀主

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)在樓價近十多年節節向上情況下,市場出現投資者斷供遭收樓!消息指,由資深投資者「士多大王」許金祥持有的尖沙咀名鑄,經四度抵按貸款後,新近由銀主接手,目前以約3,200萬元放售。事實上,許氏近年掃入多個一手物業,均涉及多次抵按,且起碼有8個單位損手收場,估計蝕額至少3,000萬元。

昨天市場出現一宗豪宅銀主放盤,涉及尖沙咀名鑄低層J室,實用面積1,123方呎,銀主叫價約3,200萬元,折合呎價28,495元。據土地註冊處資料顯示,物業登記業主為許金祥,其於2009年以2,664萬元購入,及後先後於2010、2012、2014、2015年將物業向銀行及財務公司抵按,惟至近期因無力還款,遭債主收樓。

損手個案遍佈港九新界

翻查記錄,這並非許氏近12個月的投資失利個案。較近期一次,為去年底黃大仙現崇山1座高層D室銀主盤,以1,670萬元易手,較許氏於2013年以約1,835萬元購入價貶值9%。事實上,許氏去年至少賣出8項物業,包括大圍名家匯、上環尚賢居、大埔比華利山別墅、土瓜灣港圖灣等,估計賬面合共損手逾3,000萬元。

嵐山呎價貴過太古城

另一邊廂,其他屋苑繼續湧現高價成交,新晉屋苑大埔嵐山一個實用不足200方呎的「蚊型盤」呎價貴過太古城。消息指,該屋苑8座中層A室,實用面積181方呎,連每月7,500元租約,

以330萬元易手,折合呎價18,232元,創屋苑呎價新高。原業主於2015年以163.7萬元購入,持貨未滿3年需付樓價10%之特別印花稅SSD,扣除稅款後賬面仍賺逾130萬元。

同時,該屋苑7座中層A室,實用面積同樣為181方呎,作價292萬元易手,消息指原業主持貨不足3年,不過由買方包辦SSD,倘計及SSD買家入市成本達321.2萬元,平均每呎成本為1.77萬元。

屯門豐景園雙破頂

祥益地產林英傑表示,屯門豐景園5座中層8室,實用面積301方呎,以370萬元成交,折合呎價為12,292元,成交價及實用呎價均創同類型單位的新高。原業主於2014年以約245萬購入上址,持貨3年多,賬面轉手獲利約125萬元。

公屋綠表市場再添「3球」個案,消息指,青衣長安邨安江樓低層12室,實用面積533方呎,以314.8萬元(未補價)易手,折合呎價5,906元,成交金額創屋苑綠表新高,並登上青衣綠表居屋造價新高。原業主於1999年以23.18萬元(未補價)一手購入,持貨18年賬面勁賺291.6萬元。



■尖沙咀名鑄低層J室先後於2010、2012、2014、2015年向銀行及財務公司抵按。資料圖片



許金祥近期物業表現

單位	面積(方呎)	賣出價(萬元)	備註
尖沙咀名鑄低層J室	1,123	-	剛淪為銀主盤
大圍名家匯2座高層A室	1,682	2,300.8	賬面貶值逾120萬元
大圍名家匯1座高層B室	1,810	2,020	賬面貶值980萬元
大圍名家匯1座高層C室	1,125	1,250	賬面貶值逾430萬元
上環尚賢居高層B室	658	1,326.8	賬面貶值逾550萬元
土瓜灣港圖灣中層C室	890	1,430	賬面貶值逾50萬元
大埔比華利山別墅萊茵道單號屋	1,606	1,580	賬面貶值170萬元
黃大仙現崇山1座高層D室	989	1,670	賬面貶值逾160萬元
佐敦德成軒頂層特色戶	1,153	1,730	賬面貶值逾547萬元

資料來源:土地註冊處

維港頌加推76伙 最貴叫價1億



■長實黃思聰及楊桂玲介紹北角維港頌最新及安排。



■新地張卓秀敏(右)料珀御復活節後開售。記者梁悅琴攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市火熱,北角出現價單價要億元的新盤單位。長實於北角維港頌昨加推76伙,今次沒有一房單位,不少是高層戶,定價由2,643.2萬元至1.06億元,呎價由42,466元至66,447元,價單平均呎價52,579元,連現金回贈折實平均呎價33,314元,料屬原價加推。

維港頌首批連加推合共152伙有望下周推售,銷售安排資料將短期內公佈。維港頌今次加推單位涉及2房至4房單位,包括首度推出的第8座A單位4房海景單位,面積由578方呎至1,595方呎,以發展商提供最高34%折扣及現金回贈,折實入場費1,674萬元。定價及呎價最高為1座25樓B室,面積1,595方呎,定價1.0598

億元,呎價66,447元,折實價6,715萬元。消息指,維港頌累收逾300票。

天匯一口氣加3300萬

有見北角臨海新盤反應好,半山豪宅新盤亦提價。恒基地產於西半山天匯昨將40樓A單位(前稱60樓A單位)大幅提價約15%,價單售價由2.228億元,加價約14.8%至2.559億元,一次過加價逾3,300萬元,單位面積3,060方呎,四房間隔,呎價升至83,633元。

另一方面,新地於南昌站匯豐新一批152伙昨晚截票,消息指,累收1,485票,超額登記8.7倍,該批單位於今日傍晚開售。

新地代理業務部總經理張卓秀敏昨表

示,屯門珀御有機會月內推售,該盤售樓書料日內上載及派發,有機會下周開價及開放示範單位,料復活節後開售。

珀御有機會月內推售

她透露,珀御提供321伙,開放式戶實用面積296方呎至313方呎,佔49伙,1房佔165伙,面積328方呎至389方呎,2房佔92伙,面積465方呎至497方呎,特色戶只有15伙,面積296方呎至863方呎。項目預計關鍵日期為明年10月底,每方呎管理費約3.88元。

此外,新地旗下將軍澳海天晉亦推出H3號獨立屋以招標發售,本月30日截標。該洋房實用面積為1,570方呎,花園及天台面積分別1,384方呎及666方呎。

中區甲廈租賃 中資佔63%



■左起:戴德梁行阮仲賢、蕭亮輝及林應成。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、蘇洪鏘)中資公司近年不斷來港租用中區甲廈樓面,戴德梁行昨日發表報告,今年首季中區主要甲廈租賃成交中,中資機構佔63%,較去年第4季的52%多11個百分點。戴德梁行香港董事總經理蕭亮輝表示,中資機構於中區的擴充步伐料會持續,而由於該區未來4年沒有新的甲廈供應,租金有上升空間。

平均呎租升至122元

上季中區甲廈及超甲廈的每月呎租水平分別為122.16元及136.03元,按季升1.7%及1.4%,按年則同樣上升5.6%。戴德梁行香港寫字樓代理服務高級董事阮仲賢解釋,中區超甲廈供不應求,首季待租率最新僅2.8%,創2008年第3季以來新低,乃令整體商廈租金上升主因,料為租金帶來支持。

他預料,今年中區甲廈租金將升3%至6%(包括上季升幅),挑戰歷史高位。至於九龍東未來有大量新供應,預計區內租金將跌2%至

5%。至於整體甲廈租金今年首季按季升0.8%至每月呎租79.29元,按年則升1.5%。

此外,中環美利道停車場商業地皮正在招標,5月截標。蕭亮輝指,該地皮造價肯定創歷史新高,因為市場上不少財團都表示有興趣,估計地皮招標後將對中區寫字樓買賣價有刺激作用,不過對租金影響就不大。

皇九單位呎售3.5萬

同時,核心區甲廈再添巨額成交,消息指,中環皇后大道中9號中層11室,面積3,202方呎,昨以1.12億元易手,呎價34,978元,料為該區呎價新高。原業主於2011年以約7,650萬元購入,持貨6年賬面賺約3,550萬元,期內升值46%。目前全港呎價最高之寫字樓成交個案同樣由該處維持,上月一對中層相連單位,以每方呎約39,800元成交。

旺角銅鑼灣舖租止跌

至於零售市道,戴德梁行香港商舖部主管林應成指目前已見好轉,旺角及銅鑼灣於今年首季止跌,其中旺角區租金季升0.2%,估計未來兩季銅鑼灣舖租變化不大,但核心區舖租將微跌3%至5%。非核心區舖租則仍見升幅,元朗及屯門分別上升0.9%及0.5%。

值得一提的是,過去1年戲院錄得15宗租務交投,當中6成涉及由其他商舖用途改建成戲院,涉逾30萬方呎樓面,乃逾10年來新高。林解釋,零售市道回落,業主紛紛考慮改把物業租予戲院,租金收入可增加3成,更曾有4間至5間戲院搶租1舖情況。



■鯽魚涌康山花園上月有成交打入全港居屋成交價十強。資料圖片

居屋首季買賣四季新低

香港文匯報訊 農曆新年後樓市氣氛轉趨活躍,二手居屋交投連升兩個月。中原地產研究部昨日指出,3月二手居屋買賣合約登記(包括居屋自由市場及第二市場)錄得485宗,總值20.17億元,較2月分別上升32.9%及34.8%,分創四個月及七個月新高。不過,總計今年首季相關買賣僅錄1,198宗,總值49.32億元,較2016年第四季分別下跌9.0%及5.5%,齊創四個季度新低,顯示節前二手持續淡靜的影響。

上月買賣升逾三成

回顧3月買賣,以金額分類,3月價值二百萬元或以下的二手居屋買賣升幅最

多,錄16宗,按月上升1倍。價值四百萬元以上的買賣錄255宗,上升47.4%。價值三百至四百萬元的買賣錄184宗,上升21.1%。

不過,價值二百至三百萬元的買賣錄得跌幅,錄30宗,下跌6.3%。

值得注意的是,上月有2宗價值七百萬元以上的二手居屋買賣登記個案,有1宗更打入歷年高價成交榜之內。鯽魚涌康山花園10座中層G室單位,成交價錄775萬元,創歷年第七高。南區龍欣苑龍騰閣(B座)中層1室單位,成交價錄736萬元。

至於沙田穗禾苑及屯門兆禧苑上月各錄13宗買賣登記,並列成交榜榜首位置。

嘉里深圳推介前海嘉里中心

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報導)嘉里建設昨日在深圳舉行前海嘉里中心項目發佈會,吸引數百企業和夥伴參加。前海嘉里中心項目由兩座辦公樓和三座公寓組成,成為首個香港工程建設模式項目。即日起,深圳嘉里建設廣場的項目體驗廳對外開放,供潛在的買家或租戶參觀。

據了解,前海嘉里中心目前仍在申請預售許可證,具體銷售時間未有確定。項目位於前海合作區核心地段,2015年1月由嘉里建設以38.6億元人民幣競得,屬前海首塊出讓的商業用地,並為首家進入前海的港資地產商。項目佔地3.2萬平方米,由兩座辦公樓和三座公寓組成,總建築面積19.5萬平方米,往來深圳灣口岸只需數分鐘車程,靠近規劃



■前海嘉里中心深圳推介活動啓動儀式。記者李昌鴻攝

中的深圳地鐵延線。嘉里建設區域總經理趙富莉表示,前海嘉里中心利用「香港工程建設模式」的優點,以高品質和環保細節設計,以及人性化營運管理服務,為前海打造集辦公、公寓、商業為一體的現代化大型綜合發展項目。