

# 山頂7.2億豪宅極速捷訂

## 僅簽臨約十日 被殺訂3600萬



有「亞洲樓王」之稱山頂Mount Nicholson洋房，有買家於短短十日就捷訂離場，情況非常罕見。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)山頂超級豪宅一向屬於城中富豪的玩意，每呎間開咗十萬八萬，由於富豪們多數實力雄厚，故鮮有聽聞捷訂個案。但剛剛市場卻錄到一宗超級豪宅捷訂個案，情況非常罕見。物業為有「亞洲樓王」之稱山頂 Mount Nicholson 第1期16號洋房，成交價接近7.2億元，買家於上月底簽臨時買賣合約後，短短十日就捷訂離場，估計買家已被發展商沒收5%約3,609萬元訂金，以捷訂金額計，今次為2013年一手新例實施後第二高的個案。

### 山頂Mount Nicholson部分名人入市表

單位	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)	買家
1期6號屋	9,455	8.3億	87,784	周國輝(與深圳上市企業怡亞通董事長同名)
1期5號屋	9,173	7.4億	80,671	何劍鋒(與有佛山首富之稱的美的集團創始人何享健的兒子同名)
1期7號屋	8,087	7.2億	89,032	中洲集團董事長黃光苗
2期15樓A及B室	4,538及4,254	6.857億	77,991	虞鋒(與雲鋒基金創始人同名)
2期9樓A及B室	4,566及4,289	6.464億	72,998	何超欣
2期10樓A及B室	4,566及4,289	6.446億	72,795	何超盈
2期7樓B室	4,289	2.727億	63,581	蘇樹輝(與澳博控股公司行政總裁及執行董事同名)
2期16樓A及B室	8,702	9.12億	104,803	梁紹鴻

山頂 Mount Nicholson 第1期提供17間超級豪宅，由會德豐地產負責銷售。一手銷售資訊網資料顯示，該盤在上月31日錄得一宗成交，涉及16號屋，成交金額高達7.21882億元，單位實用面積7,978方呎，連184方呎平台、5,163方呎花園、1,281呎庭院、982方呎天台，實用呎價90,484元。然而，最新顯示簽訂臨時買賣合約後交易再未有進展，意味物業已經遭捷訂，成該屋苑首宗捷訂個案。

#### 料非睇淡樓市 疑周轉問題

資料顯示，買家當日的支付條款中，需要於簽署臨時約繳付樓價5%，涉及3,609.41萬元，相信這筆款

項已經被發展商沒收。業內人士認為，今次成交於短短10天內就捷訂，相信原因不是對樓市不樂觀，因為涉及數千萬元訂金，並非小數目，單單因為睇淡後市而捷訂的可能性不大。反而近期全球股市波動，買家更大機會因為本身資金周轉出現問題而捷訂。據了解，以捷訂金額計，今次為2013年一手新例實施後第二高的個案。最大宗捷訂金額為去年西半山洋房盤 POKFULAM PEAK 的個案，物業92B號屋為原本以2.71億元連兩個車位成交，但買家於繳付3期訂金後捷訂，涉及總樓價20%，以此計算，涉及訂金高達5,420萬元。

而若果以捷訂所涉及的物業成交價

計，項目則屬於近年捷訂個案中物業銀碼最大的一宗個案，較2017年8月西半山天匯捷訂單位的成交價2.999億元更高，而天匯單位當時涉及被沒收的訂金為10%約2,999萬元。

#### 北角海璇標出 呎價47061

此外，會德豐旗下屯門掃管笏NAPA剛沽出D16號洋房，實用面積1,786方呎，連826方呎花園、465方呎天台，成交價2,850萬元，實用呎價15,957元。新地北角海璇亦剛以以招標形式售出第2座6樓B室，實用面積1,467方呎，四房戶型，成交額6,903.8萬元，實用呎價47,061元。

另外，「舖王」鄧成波家族積極收購舊樓。土地註冊處資料顯示，旺角

柏樹街4、6、8及10號，樓齡近60年，近日錄得22宗成交，由陞城集團主席鄧耀昇太太葉靄璇以私人名義購入，成交額由201萬元至1,455萬元，實用呎價約1.3萬至1.4萬元，共涉1.48億元。

#### 天鑽累收7500票 超額14倍

其他新盤方面，市場消息指出，屯門The Carmel截至昨晚八時，累積逾150票，以首批50伙計，超額2倍。北角豪宅海璇則錄得首宗大額成交，項目以招標形式售出第2座6樓B單位，實用面積1,467平方呎，成交金額為6,903.8萬元，平均每方呎呎價47,061元。

另外，大埔天鑽總收超過7,500票，以周六推售486伙計，超額逾14倍。

## 名城三房劈17% 逾千一萬易手

香港文匯報訊 二手交投雖然受壓，但優質單位放盤仍不乏捧場客。世紀21奇豐物業王兆昌表示，新近錄得大名鼎鼎3期盛世成交，單位為5座中層SD室，實用面積752平方呎，3房(1套)連儲物室間隔，單位原開價1,500萬元，放盤1個月，獲用家以1,250萬元承接，累減250萬元，減幅達16.7%，實用面積呎價16,622元，屬市價水平。王兆昌稱，原業主於2015年7月以1,040萬元購入上址，持貨至今沽售，賬面獲利210萬元離場，單位3年多升值約20%。

#### 曉峰園三房套減6.5%售出

利嘉閣地產彭錦添表示，該行最新促成青衣曉峰園5座高層E室的成交個案，實用面積約780方呎，建築面積約951方呎，為三房兩廳間隔，單位約於1個月前，以920萬元放售，經議價後減價60萬元或約6.5%，最後以860萬元沽出，折合實用面積呎價約11,026元，建築面積呎價約9,043元。原業主於2007年5月，以約313萬元購入上址，持貨約12年現轉手賬面獲利約547萬元，賺價逾1.7倍。

#### 花都廣場兩房SSD鬆綁即賣

利嘉閣地產陳永強透露，市場新近錄得粉嶺花都廣場9座中層A室單位的二手成交，實用面積約392方呎，建築面積約549方呎，為兩房兩廳間隔，外望為開揚樓景及部分園林景觀，以約503.8萬元獲自用客承接，折合實用面積呎價約12,852元，建築面積呎價則約9,177方呎。原業主在2016年1月，以約356萬元買入上述單位，SSD期一屆滿即轉手，賬面獲利約147.8萬元，物業價值升幅逾4成。

#### 映灣園2房累降160萬沽

中原地產陳旭明表示，二手市場錄減價成交，東涌映灣園剛錄得一宗低價成交，5座低層E室，實用面積518平方呎，兩房間隔，去年7月未跌市前放盤，叫價730萬元，隨市況下滑，最近減至590萬元，最後以570萬元沽出，創屋苑兩房單位一年新低，折合實用呎價1,1004元。陳旭明指，原業主於2012年以375萬元買入單位，減價160萬元沽貨，賬面仍獲利195萬元或52%。



東涌映灣園兩房單位，累減價至570萬元沽出，創屋苑兩房單位一年新低。

# ACCA調查：悲觀大增 港經濟料僅增2%

香港文匯報訊(記者 周曉菁)環球局勢不穩，本港會計專業人士對本港經濟前景持悲觀情緒。特許公認會計師公會(ACCA)昨公佈一項調查顯示，預料今年經濟表現轉差的受訪者由去年的8%大增至39%，僅有13%的受訪者認為經濟將會向好。此外，有近八成人認為中美貿易戰為本港經濟帶來負面影響，有55%認為中美貿易戰將導致香港及內地經濟衰退，但亦有46%相信粵港澳大灣區發展可帶來積極作用。

#### 55%業界憂貿易戰令港衰退

數據顯示，受訪的318位會員中，近半受訪者認為今年GDP增長會維持在0%至1.99%之間，同時亦有5%料GDP會有負增長。ACCA香港政策主管朱暖暉昨於記者會上表示，今年本港經濟增長將放緩至2%，多數會員憂慮中美貿易戰令兩地經濟陷入衰退，她坦言內地和香港的經濟都將面臨壓力，但步入衰退仍屬言之尚早。若內地經濟硬著陸，香港關係緊密，所受影響將更大。

#### 內地料推更多措施刺激經濟

她指出，中美貿易戰會持續較長時間，但雙方必會就多方問題展開深入探討，中美若都有讓步，局勢有望好轉。而面對經濟下行壓力，她相信內地將會推出更多緊急措施，以刺激經濟增長，例如上

朱暖暉稱，內地和本港的經濟都將面臨壓力，但步入衰退仍言之尚早。



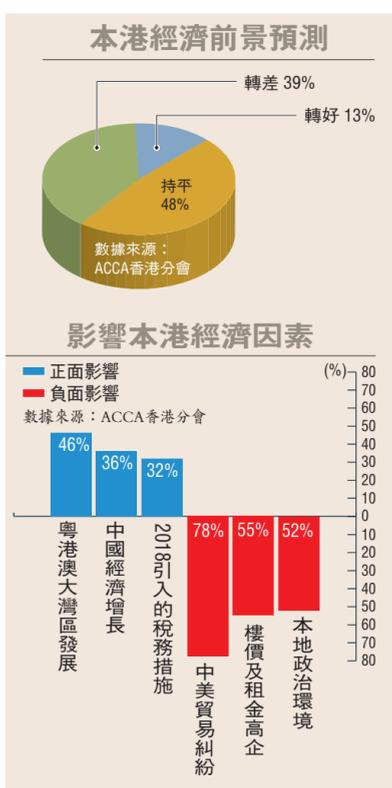
周曉菁攝

周曉菁就係正常的財政刺激措施，有助於加強銀行體系的穩定性。問及近期內地製造業採購經理指數(PMI)跌穿50，她認為內地經歷多年高增長周期，出現放緩屬合理。

朱暖暉指，美聯儲或因經濟環境而調整加息步伐，美國息口不一定會重返較高水平，美元有機會轉弱，而圍繞英國的不明朗因素可能在脫歐後消除。

#### 大灣區發展可帶來積極作用

調查中，在為本港經濟帶來正面影響的選項中，粵港澳大灣區發展(46%)、中國經濟增長(36%)及2018年引入的稅務措施(32%)位列前三。受訪者普遍認為，在大灣區發展中，最具增長潛力的行業為醫療保健、資訊科技及電訊，以及金融、銀行和保險。朱暖暉分析，人口老齡化令區內對高質素的醫療需求逐漸升高，資訊科技亦能帶來龐大發展機遇。



# 港航傳與國泰談股權合作

香港文匯報訊 據內地《第一財經》報道，陷入財務危機的香港航空正在與多方洽談引資，其中也包括國泰航空(0293)，雙方洽談的內部包括網絡協調、股權合作等一系列層面。兩家公司之後關係的緩和和具體合作的推進快慢，將是母公司海航未來要加入哪家國際航空聯盟的重要決定因素。

#### 海航或加入寰宇一家

報道透露，海航已經成立了加入國際航空聯盟的專項工作組，推進加入合適的航空聯盟的研究。業界都認為，「寰宇一家」是最有可能吸納海航的航空聯盟，但障礙主要在「寰宇一家」的成員

公司國泰。一直以來，海航旗下的香港航空和香港快運，都是國泰在香港市場的最直接競爭對手，如果海航要加入寰宇一家，就需要處理如何與國泰在香港市場競合的關係。

曾盛傳本周將申請清盤的港航，有一筆5.5億美元債券本月20日到期，早前曾傳出將發貓債再融資、私募配售美元債或出售三分之一股權等三選一以償還債務，不過其後有消息指，在中央因應其「大到不能倒」下力保，終獲國開行為其本月到期的5.5億美元債券提供再融資，然而港航尚有最少2筆共涉1.675億美元債券將於年內到期，暫未知能否如期清還。

# 長建減持電能套現逾23億

香港文匯報訊(記者 殷考玲)電能(0006)昨公佈，其控股股東長江基建(1038)以每股52.93元，配售4,380萬股電能予獨立獲配人，長建減持電能套現約23.18億元。以電能前日收報55.55元計算，配售價有4.72%折讓。電能股價昨跌2.1%，而長建則升0.7%。

#### 摩通料為海外併購儲彈藥

電能昨發通告指出，配售完成後，長建持有電能已發行股本將降至約35.96%，配售股份佔其已發行股本約

2.05%，預期配售將於下周一(14日)完成。對於是次長建沽售電能股份套現，摩根大通昨發表研究報告指，對長建此舉並不感到驚訝，該行預期套現目的是為海外併購募集更多資金。

#### 供股遭否決 有線寬頻受壓

另一方面，有線寬頻(1097)前日就新一輪供股方案召開股東會表決，雖然有線主席邱達昌呼籲股東通過供股方案，惟最終供股方案未能通過。有線寬頻昨日股價受壓，收報0.113元，跌2.6%。