

# 天巒 22 號屋上會後蝕讓



上水天巒入伙以來已錄數宗蝕讓個案

二手屋苑屢錄追價入市之際，新晉豪宅卻驚見蝕讓個案。新地(00016)正進行收樓的上水洋房項目天巒，該屋苑1期接連出現蝕讓。據土地註冊處顯示，天巒1期瑞奇大道22號屋，面積3571方呎，早前以2938萬元蝕錢價甩手，原業主持貨1年多，連同釐印等使費，大幅蝕近300萬元，蝕幅近10%。

## 連佣金等使費蝕 300 萬

據土地註冊處資料，上水天巒1期瑞奇大道22號屋，洋房面積3571方呎，早前以2938萬元沽出，折合呎價8227元，原業主為2名徐姓買家，早於2010年底以樓花方式購入物業，並於去年底採用發展商的提前上會1%樓價折扣優惠，以一手購入價3075.7萬元計算，帳面蝕137.7萬元，惟是連同釐印費及佣金等開支，原業主持貨1年多，大幅蝕近300萬元。

而最令人莫名其妙的是，有關單位已上會承造按揭，與一般恐怕需要上身避免上會所以蝕住走的情況大為不同，估計今次蝕讓純粹業主「等錢使」有關。

地產代理透露，原業主只持有上述1伙天巒洋房，今次以蝕讓賣出後，在屋苑已沒有任何物業。事實上，近期粉嶺洋房新盤賦鑽銷情熾熱，吸走不少二手客源，令天巒承接力及價格受壓。

天巒1期入伙以來持續出現蝕讓成交，隨着2期收樓，整個項目二手放盤已達200個，當中細碼洋房2536方呎，放盤價2300萬元，但不少都接受100萬元或以上的議價空間。

## 首宗蝕讓去年上會前錄得

資料顯示，天巒首宗蝕讓早於去年上會前夕錄得，單位為1期蒙特勒大道單號屋，內地客以1850萬元售出，計及釐印費、代理佣金等，蝕讓達326萬元，為近年罕見的大宗新盤蝕讓個案。而天巒1期加倫大道單號屋，洋房面積2543方呎，去年透過拍賣行出售，開價2220萬元，最終以2280萬元沽出，折合呎價8966元，較開價高出2.7%，原業主早於2010年以2225.1萬元向發展商購入洋房，雖然帳面獲利54.9萬元，惟計算釐印費及佣金等開支後，實際蝕約60萬元。

# 綠楊園景呎價 97 後新高

各路用家群起搶貨，住宅樓市再次起飛，連帶新界區屋苑呎價亦排除等破頂。市場消息指稱，荃灣綠楊新邨一個527方呎單位，享東北園景，剛以348萬元易手，折合呎價6603元，創97年後新高，較97年「巔價」只差4.4%。

美聯物業區域經理吳彤表示，荃灣綠楊新邨2月共錄24宗買賣，按月大升6倍，平均呎價5900元，按月勁升4%，隨着用家積極追價入市，他預料3月份二手呎價將會持續上揚。

市場消息指，綠楊新邨上周錄得97後新高呎價，屋苑一個527方呎單位再刷紀錄，單位享東北園景，剛以348萬元易手，折合呎價6603元，距離97年的高峰呎價6900元僅4.4%。同時，中原地產分行經理丘漢偉表示，綠楊新邨亦錄銀碼新高價成交，單位為C座高層5室，面積671方呎，以440萬元易手，成交價創97年後新高。買家為外區換樓客，對單位「一睇即中」，原業主於2002年2月以185萬元購入上址，轉手帳面獲利255萬元，單位升值近1.4倍。

# 多實街 8 號逾 2 億易主

樓市氣氛逐步回升，近期大碼豪宅頻錄成交。市場消息盛傳，九龍塘多實街8號屋地，已獲買家以2.08億元承接，若以可重建總樓面約6111方呎計算，每呎樓面地價約3.4萬元。

消息指出，九龍塘多實街8號屋地，佔地約10185方呎，地積比率約0.6倍，可建總樓面約6111方呎，地盤剛獲買家以2.08億元購入，折合樓面呎價34037元。據了解，該屋地鄰近著名的耀中國際幼稚園，屋前為多實街花園，位置旺中帶靜。

事實上，今年首宗九龍塘屋地成交上月錄得，為新界鄉議局持有的九龍塘金巴倫道47號屋地，佔地12975方呎，地積比0.6倍，可建樓面7785方呎，消息稱以約1.93億元售出，每呎樓面地價2.48萬元。

另邊廂，舖位市場大額買賣亦熾，美聯旺舖董事盧展豪表示，荃灣海墘街122至132A地下1至6號舖、閣樓、1樓及2樓全層以及部分樓上住宅單位，地下總樓面為6000方呎；1、2樓各層樓面面積為6000方呎；商舖樓面合共面積約2.4萬方呎，以約4.85億元成交，以商舖樓面計算，每呎樓面地價約2萬餘元，該物業現為區內住家熟識的地標新中國貨。

盧稱，買家為著名資深投資者尹柏權，看準上述物業佔相連地盤，面積龐大，此類盤源市場少見，加上坐擁三面單邊，遂拍板購入。近年荃灣區商舖物業售價亦見踏上升軌，黎安街、街市街、大河道及海墘街的平均呎價已造至每平方呎5萬至10萬元。



▲荃灣海墘街一籃子舖位以4.85億元易手

# 九建 3.33 億奪福澤街 12 號業權

發展商積極強拍途徑增加土儲，九建(00034)昨天在沒有競爭對手下，以底價3.33億元統一大角咀福澤街12至22號業權，以可建總樓面7.04萬方呎計算，每呎樓面地價4703元。

萊坊董事兼綜合估價部主管溫偉明稱，今次強拍物業坐落於大角咀，靠近福澤街與大角咀道之交界，物業的總地盤面積約為8400方呎，現時為6棟6層高之商住大廈，早於1964年落成。根據有關佔用許可證，該物業地下為商舖，而上層為唐樓作住宅用途。據了解，上址規劃為「住宅(甲類)」用途，早於2010年獲屋宇署批出建築圖則，准重建為1幢42層高的商住物業，附設康樂設施，可建總樓面約70406方呎，地積比率8.38倍，其中住宅總樓面約62987方呎，地積比率7.5倍。

事實上，在高鐵效應下，不少發展商積極收購大角咀一帶舊樓地盤，例如福澤街24至30號，現正獲田生集團負責收購中，市傳背後收購者為太古地產，而附近亦有地盤為恒地(00012)系擁有。



▲九建代表(舉起1號牌者)以底價3.33億元統一大角咀福澤街12至22號業權

# 購買力爆發 代理料旺勢維持數月

# 十大屋苑月成交額 3.5 倍

小陽春火爆，二手成交全面爆升。中原統計全港10大藍籌屋苑2月共錄866宗，按月狂飆近3.5倍，8個屋苑成交量創1年新高，上車天堂天水圍嘉湖山莊最威，以185宗成交稱王創16個月新高；觀塘麗港城最新呎價6200元按月漲12.7%最勁。代理表示，購買力已全面爆發，相信銀行放水爭生意下，旺市將持續一段時間。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，農曆新年過後，購買力釋放，低息高通脹情況持續，加上銀行爭取按揭生意態度積極，令市民置業保值意欲轉濃，成就小陽春出現。陳永傑指出，額外印花稅實施下，成交量依然暢旺，足證物業市場穩健，相信小陽春的威力可維持數月。

中原地產太古城齊閣分行經理陳彭謂，農曆新年過後，樓市交投明顯好轉，低息環境持續，令買家重拾買樓信心。太古城積累大半年的購買力全面爆發，帶動屋苑成交錄約78宗，對比上月18宗成交升幅逾3倍，更創近1年成交量新高，現屋苑平均呎價約9800元，雖然有部分單位成價創出新高水平，但因成交以筍盤居多，呎價不升反跌跌1.7%。

## 康怡成交量 13 個月最強

中原地產康怡康安街分行首席分區營業經理楊文傑表示，康怡花園錄約61宗成交，屬去年1月以來屋苑成交量最高的月份。該區過往成交單位多屬兩房，但本月市況暢旺，遂出現連鎖反應，買家爭相購入3房單位、複式及相連戶，令該類單位成交量對比上月急升兩成。惟現時該區盤源大減，優質放盤變得罕有，業主議價態度又再轉趨強硬，令平均呎價回升至約8130元。

九龍區方面，中原地產東九龍區域營業經理湛志強表示，麗港城本月交投全面轉活，價量齊升。屋苑2月錄得50宗二手買賣成交，比上月急增3.5倍，創下9個月新高。由於上月正值新春長假，大部分市民均會擱置其入市計劃，才令成交量驟降，加上成交單位多為細價上車盤，促使屋苑本月平均呎價大幅回升12.7%至6200元水平。

中原地產黃埔區海濱南岸分行程沖賢表示，黃埔花園本月錄約73宗成交，成交量跟隨其他藍籌屋苑以倍數反彈。屋苑平均呎價亦錄得3.3%的升幅，報7750元水平。買家入市步伐明顯加快，更有部分買家不惜追價入市，7期3座中層A室888方呎3房套房，業主見市況轉活即由738萬元反價至745萬元，買家為購心頭好唯有追價購入。

## 嘉湖第一城交投同破百

2月只得3個屋苑錄得破百成交，包括沙田第一城，中原地產大涌橋路區域營業經理黎宗文表示，2月份第一城錄124宗成交，創1年新高，對比上月全月只錄約29宗急升近3.3倍，交投相當暢旺。現時屋苑約有470個放盤量，由於近日成交量增，交吉盤源大幅下降，現時放盤當中只有約60%是交吉盤，其餘40%連租約單位，由於市場上已消化一批筍盤，加上是次升市以用家主導，未來屋苑交投將步向平穩。

中原地產嘉湖銀座一期助理區域營業經理王樹明表示，嘉湖山莊回勇，成交宗數由1月的48宗，彈升至2月的185宗，升幅近2.9倍，並以185宗成交冠絕10大。屋苑現時平均呎價3319元，比上月均價2950元上升12.5%。成交由用家主導，平價盤及「匙盤」急速被市場消化，現時盤源以較高質素單位為主，業主叫價心態轉硬。



嘉湖山莊 2 月 185 宗交投最勁

## 十大屋苑一月份月結

屋苑	2月成交量(宗) (較上月升跌幅)	1月成交量 (宗)	創多少個月新高	2月平均呎價(元) (較上月升跌幅)	1月平均呎價 (元)
鯽魚涌太古城	78 (+333%)	18	13	9800 (-1.7%)	9967
鯽魚涌康怡花園	61 (+510%)	10	13	8130 (+4%)	7813
鴨脷洲海怡半島	65 (+713%)	8	13	7580 (+4.6%)	7250
荔枝角美孚新邨	105 (+320%)	25	13	5610 (+2%)	5500
觀塘麗港城	50 (+354%)	11	9	6200 (+12.7%)	5500
紅磡黃埔花園	73 (+356%)	16	13	7750 (+3.3%)	7500
將軍澳新都城	75 (+213%)	24	13	5600 (+1.8%)	5500
沙田第一城	124 (+328%)	29	13	5830 (-0.3%)	5850
天水圍嘉湖山莊	185 (+285%)	48	16	3319 (+12.5%)	2950
東涌映灣園	50 (+1150%)	4	9	4900 (-4.9%)	5154
合計	866 (+349%)	193	13	—	—

錄約29宗急升近3.3倍，交投相當暢旺。現時屋苑約有470個放盤量，由於近日成交量增，交吉盤源大幅下降，現時放盤當中只有約60%是交吉盤，其餘40%連租約單位，由於市場上已消化一批筍盤，加上是次升市以用家主導，未來屋苑交投將步向平穩。

中原地產嘉湖銀座一期助理區域營業經理王樹明表示，嘉湖山莊回勇，成交宗數由1月的48宗，彈升至2月的185宗，升幅近2.9倍，並以185宗成交冠絕10大。屋苑現時平均呎價3319元，比上月均價2950元上升12.5%。

成交由用家主導，平價盤及「匙盤」急速被市場消化，現時盤源以較高質素單位為主，業主叫價心態轉硬。

買家見樓價持續上升，不太願意追價，令成交稍為放慢，相信待買家克服心理關口後，成交將繼續發力向上。

## 四小龍按月交投增 2.6 倍

除10大屋苑外，個別區域成交同樣突出，中原地產泓景臺第一分行高級分區營業經理許永生表示，西九四小龍本月錄108宗成交，大幅超越上月全月交投量達2.6倍，成交量創1年新高，平均呎價亦由6852元微升至6974元，實屬價量齊升。

美聯物業九龍灣德福分行高級營業經理黃遠基表示，樓市交投轉趨暢旺，大型藍籌屋苑成交率先彈升，德福花園2月份暫錄得逾40宗成交，較1月急升約5倍。

# 海珏唱高開低掀搶購潮

無論旺市淡市，唱高開低促銷策略往往萬試萬靈。新地(00016)龍年頭炮馬灣住宅項目海珏，首批30伙以低意向價30%，即是平均呎價7068元促銷掀搶購潮，買家起碼搶購，消息指出整個項目65伙大部分已獲預留，有投資者2700萬掃3伙。發展商於入夜後兩度加推17伙及12伙，平均呎價7913元及9058元，累積加價22%，地下花園單位呎價高見1.05萬元。樓盤累推59伙。

新地代理執行董事雷霆表示，海珏首推30伙平均呎價7068元，比原先意向1萬元低30%，主要不少有興趣買家皆來自同區住戶及中環的上班族，遂以優惠價招徠，強調餘貨加推必加價，加幅約5至10%，最快周末開賣，預料整個項目65伙可套現10億元。

## 入夜提價 10% 加推 17 伙

至於地下花園、頂層複式及泳池屋共23伙特色戶，採借售策略，預算只賣10伙，其餘保留入伙售價再賣，目前維持意向呎價1.8萬元。

新地高級營業經理陳漢麟表示，海珏特色單位已接獲超過80個極感興趣買家洽購，連同標準戶的洽購登記已過百個。海珏首批30伙1137至1300方呎，呎價6852至7099元，訂價779.1萬至807.2萬元，平均呎價7068元，雖較意向價低，但仍貴盡瑣麗灣分層。此外，新地會員額外有4%樓價折扣，折實後呎價低至6578元。

發展商入夜後兩度加推海珏17伙及12伙，平均呎價分別7913及9058元，分別較首批加價12%及22%，當中包括首度推出的地下花園單位，單位面積約1407呎及1813呎，其中32座1A面積1813呎連219呎大花園，呎價1.05萬元為屋苑最高，訂價1903.65萬元。該盤推出59伙，只餘6伙尚未開價。市場消息指，大批買家「瘋搶」海珏，盛傳投資者



◀雷霆(左)稱海珏加推必加價，旁為陳漢麟

斥2700萬元掃3伙；至於23個特色單位，發展商雖聲稱意向呎價1.8萬元，但據悉地下花園及複式呎價8500至9200元已有交易，至於6個泳池屋及4個大複式呎價則1.2萬至1.8萬元，消息指65伙大部分已獲確實洽購。

## 盡推單位料「一Q清袋」

市場消息又謂，海珏僅得65伙，根本供不應求，大批未能洽購到單位的買家，向經紀要求排後補，一旦有買家甩單即補上，情況相當誇張，經紀相信樓盤「一Q清袋」毫無難度。

此外，新地特別發展部高級銷售及市務經理譚錫湛指出，屯門星堤總共30座洋房已售出28座套現10億元

，平均呎價約9800元至1萬元，尚餘2座計劃打造示範單位，其中面積6400呎連裝修意向呎價1.75萬元，售價約1.12億元，至於4300呎連裝修意向呎價1.4萬元，售價6000萬元。至於該樓盤22個特色單位，約1600至2500呎，意向呎價8000元至1.6萬元，預計可套現5億元，連上述兩座洋房料可再套6.7億元。

同系夥拍信德(00242)的紅磡昇御門加推10伙，平均呎價11768元。

## 盛世推 42 伙呎價 8513 元

此外，長實大圍極向，盛世昨日兩度加推共42伙，包括最後一批32伙獅子山景3房戶，位於1座南翼C室2至39樓，平均呎價8513元。