碧濤劈價300萬蝕讓

▲老牌豪宅南區紅山半島有單位劈價362萬元沽出

銀行加按息後，二手減價潮蔓延全港，連南區紅山半島亦不能倖免，有業主更選擇「蝕少少」離場。其中，沙田碧濤花園有千呎單位累計降價300萬元沽出，減幅達35%，最終蝕使費離場；火炭榕翠園一名97業主亦減價沽貨，帳面勁蝕70萬元；而大潭紅山半島、北角寶馬山花園及北角慧雲峯等港島住宅也按捺不住大劈價，情況近年罕見。

火炭97貨勁蝕70萬離場

市場消息指，沙田碧濤花園3期翠柏閣低層C室，實用871方呎，建築1201方呎，原業主於2011年2月一手購入後，翌年10月索價999萬元放盤，惟叫價太進取，期間樓市癲升仍未賣出，直至今年1月份，他接受現實首度劈價百萬放售，2月份政府出招後再劈171萬元，惜乏人問津，直至3月份再減59萬至669萬元放盤，近日接受議價終以646.8萬元沽出，折合建築呎價5386元，實用呎價7426元，該單位半年間累劈352萬元，減幅達35.2%，若以購入價計賺13.1萬元，惟扣除佣金等開支後，該名業主實際需蝕使費離場。

鄰近的火炭亦錄蝕讓個案。中原地產分行經理黃裔材說，火炭榕翠園中層C室，實用783方呎，建築901方呎，原價750萬元，近日狂減85萬元連車位以665萬元沽，減幅11.3%，實用呎價8493元，建築呎價7381元，原業主於97年6月以735萬元購入，帳面蝕70萬元。此外，東涌映灣園15座極高層A室，實用915方呎,建築1220方呎，開價830萬元，現狂減64萬元以766萬元甩貨，折合實用呎價8327元，建築呎價6297元。

紅山半島減價近10%甩貨

樓市逆轉，老牌豪宅亦不能倖免。消息指，紅山半島4期7座低層B室，連2個車位，實用1667方呎，建築2153方呎，最初開價3880萬元，現以3518萬元沽，減幅9.3%，實用呎價21104元，建築呎價16340元，屬市價。東半山豪宅寶馬山花園亦減價沽出，美聯物業高級營業經理林子雯說，寶馬山花園1座高層C室，實用830方呎，建築1030方呎，望山海景，開價1550萬元，惟新辣招出台後，終減價4.5%以1480萬元沽出，實用17831元，建築14369元。原業主09年以約955萬元購入，帳面賺525萬元。

去年狂追落後的北角區，樓價升得急亦跌得快，區內新晉屋苑慧雲峯更以低市價出售。世紀21日昇地產營業董事何俊傑表示，慧雲峯高層A室，實用751方呎，建築980方呎，享少海景，兩星期前叫價1350萬元，近日減價70萬元以1280萬元售出，實用呎價17044元，建築呎價13061元，低市價5%。

鯽魚涌匯豪峰亦減價30萬元賣出，美聯物業首席高級營業經理吳肇基說，匯豪峰中低層E室，實用573方呎，建築784方呎，享少海景，開價800萬元，近日以770萬元成交，實用呎價13438元，建築呎價9821元。

新辣招奏效 炒家幾近絕跡

東九龍工廈成交勁減八成

啓德郵輪碼頭日前試業，惟未能「沖喜」東九龍工商物業市場。受政府出招影響，原先熱炒的區內工商物業急降溫。據代理指出，近期東九龍每日商廈買賣「一宗起兩宗止」，較出招前銳減六成；工廈成交量減幅更達八成。個別投資者見市淡割價，例如觀塘天星中心中層全層，業主劈價13%至3750萬元求售，為求甩手寧少賺逾560萬元。

本報記者 陸香明

受惠於起動九龍東政策及啓德郵輪碼頭等基建概念，東九龍工廈及商廈造價一直扶搖直上。不過，政府上月出招致今，區內成交幾近停頓，近日啓德郵輪碼頭試業亦未能「沖喜」市場。中原（工商舖）助理區域營業董事麥偉嫦稱，區內商廈買賣雙方態度觀望，粗略估計成交量較政府出招前大幅減少約六成。港置商業助理營業董事陳展岷亦指，近期區內每日商廈成交「一宗起兩宗止」，交投非常淡靜。

商廈業主普遍「唔急賣」

然而，區內商廈業主普遍「唔急賣」，只象徵式減價，區內成交未見恢復。據悉，近日入市的買家多爲用家，主要集中購買1000多方呎的細單位，出招後暫未錄得全層成交。

另一方面，摸貨比率向來在工、商、舖之中稱冠的工廈物業，受炒家退場打擊更大。美聯工商助理區域營業董事黎紹賢稱，出招後炒家幾乎絕跡，入市的買家幾乎都是用家，區內工廈成交量較出招前大幅減少多達八成。他續稱，目前個別業主已擴闊議價空間，幅度約5%，惟成交量未見回升。

據悉，個別投資者見市況慘淡唯有接受現實，大幅劈價求售，連一度熱炒的工商物業樓花亦未能倖免。市場消息透露，觀塘鴻圖道35號工廈天星中心中層全層，面積5687方呎，業主在出招以開價約4320萬元放盤，呎價7600元，但見政府出招後一段時間市況無起色，於是大幅劈價560萬元求售，最新叫價3750萬元，呎價6600元，減幅13%。

天星中層劈560萬求售

另有消息稱，觀塘開源道52至54號豐利中心中層單位，面積1804方呎，出招前開價1064萬元，現減價至902萬元，呎價由5900元大減至5000元，劈價15%。

另外，舖位市場亦錄得減價個案，市場人士透露，資深投資者黃海明剛以2140萬元沽出大圍積輝街1至5號地下C號舖，較叫價2300萬元低7%。黃氏持貨近兩個月，帳面僅賺90萬元，賺幅約4%，扣除使費後料平手離場。美聯旺舖董事盧展豪表示，荃灣大河道10至20號地皇廣場昨日爲合約交易日期，根據業主透露，共有11宗未有如期交易的個案，佔全數231個物業數量的4.7%，涉及金額約4,400萬元。

▲受辣招兼加息夾擊，全港屋苑交投陷入冰封

東九龍部分工商物業出招後減價個案

物業	類別	面積(方呎)	出招前叫價(萬元)	出招後叫價	變幅
豐利中心中層單位	工廈	1804	1064	902	–15%
天星中心中層全層	工廈樓花	5687	4322	3753	–13%
皇廷廣場中層單位*	商廈	1850	1702	1517	–11%

*單位已成交

皇九中層呎價1.9萬沽出

▲皇九錄得今年首宗成交

儘管整體商廈買賣淡靜，但傳統核心商業區寫字樓供應短缺，「另類」單位仍然「有人吼」。消息稱，中環皇后大道中9號（皇九）錄得今年首宗成交，一個中層「無窗」單位以呎價近1.9萬元沽出，10年升值6.65倍。

市場消息透露，中環皇后大道中9號14樓06室，面積807方呎，屬無窗單位，剛以1530萬元成交，成交呎價18959元。據了解，單位以交吉形式交易，原業主早在2003年以200萬元購入單位，持貨10年升值6.65倍，帳面賺1330萬元。據悉，該單位屬公用走廊改建而成的單位，全幢皇九只有數個同類單位，包括樓上15樓12至13室，面積811方呎。代理稱，目前該廈已無同類放盤。

此外，金鐘力寶中心2座26樓09室，面積1786方呎，亦以呎價20436元易手，成交價3650萬元，爲政府出招後該廈第二宗成交。原業主在1994年商廈樓市高峰期以2500萬元購入單位，近20年間物業升值1150萬元，升值46%。

珀・軒首批推售即沽3伙

多個新盤接連登場，莊士（00367）昨正式推售佐敦「珀・軒」，首批10伙發展商包雙倍印花稅，暫已沽3伙，包括有內地客購入一個中層單位，要交買家印花稅（BSD）逾80萬元。

早前低調預留的莊士佐敦「珀・軒」正式開售，莊士機構營銷策劃經理陳慶光稱，首批10個單位發展商會在入伙後回贈印花稅，項目迄今已錄得3宗成交，包括一宗內地客入市個案。據悉，該內地客購入單位呎價爲1.584萬元，以單位建築面積300多方呎計算，估計要支付買家印花稅逾80萬元。

內地客購中層單位 BSD80萬

發展商昨開放示範單位予傳媒參觀，單位爲項目D室，建築及實用面積分別爲362及248方呎，開放式間隔。陳慶光稱，單位即日起開放予公衆參觀。另外，陳氏指所有單位均連傢俬出售，方便購入單位收租的投資者。另外，項目有3層商業樓層，每層面積4000多方呎，共1.3萬方呎，陳慶光稱，舖位正獲翠華（01314）洽租。據悉，「珀・軒」爲莊士自2010年推售紅磡蕪湖居以來首個推出的新盤，陳慶光表示公司今年暫無其他新盤登場。

其他新盤亦部署登場，消息稱，尚家生活yoo Residence短期內開售，據悉中層1房單位意向價1120萬元起，呎價則由1.92萬元起。另外，新地（00016）元朗爾巒今日開放示範單位予傳媒參觀。此外，新地元朗譽88早前舉行買家抽獎，共送出總值43.88萬元獎品。

另外，土地註冊處資料顯示，鴨脷洲南灣1座38及39樓頂層複式A室，屬天池屋特色戶，在政府出招前以1.735億元連車位成交，建築及實用呎價分別爲44339及55769元。登記買家爲耀展貿易有限公司。

▶陳慶光（右）稱，「珀・軒」即日起開放示範單位。圖左為莊士助理董事李耀聲

圖為藍田匯景花園

許超凡物業翻拍再收回

被揭發挪用公款的中國銀行廣東開平支行前行長許超凡等，年前被法院頒令出售物業抵債，其中4伙藍田匯景花園單位昨日「翻拍」，惟今次再遇銀行突加按息，加上開價比年半前貴最少12%，在市況淡靜下乏人問津，最終再次未到價收回。

忠誠拍賣行負責拍賣上述4個匯景花園單位，實用面積由612至717方呎，建築面積由779至913方呎，開價介乎567萬至675萬元，比1年半前首次拍賣時調升12至25%。然而，今次的拍賣氣氛再受銀行加按息拖累，加上政府2月拋出新雙辣招，樓市受雙重打擊，準買家出價審慎，上述4個單位拍賣均不見激烈競投，每項物業承價亦只略高於開價約4%，最終全部未到價收回。

翻查資料，忠誠拍賣早於2011年9月拍賣該批由法院頒令出售物業，上述4伙匯景花園單位均以市價推出，開價459萬至603萬元，惟當年亦受銀行突然加按息影響，最終全數未到價收回。

忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑指出，銀行突然加按息，令市況轉靜，提到單位重拍會否減價，他指現階段仍未收到業主（法院）最新指示。

大屋苑7周交易不足百宗

新辣招兼銀行加按息發揮威力，據統計，全港35大型屋苑上周買賣僅38宗，已連續7個星期不足百宗，而過去3星期每周更不足40宗，情況比03年「沙士」更慘淡，屬02年有紀錄以來最長冰封期。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，過去一周，全港35個大型屋苑只有38宗成交，已連續7星期低於百宗水平，打破去年10月下旬推出BSD及加強版SSD後、連續6星期不足百宗的紀錄。更甚的是，過去3星期35屋苑每周均不足40宗，即使03年農曆新年期間，當年亦只是連續2星期低過40宗，所以過去3周是02年有紀錄以來最長「冰封」期。

上周買賣僅38宗

值得留意，03年「沙士」爆發後的低位僅38宗，上周買賣亦只得38宗，等同「沙士」水平，反映二手交投於極低位徘徊。事實上，過去3星期35屋苑成交合共僅106宗，仍遠低於去年平均每周約143宗水平25%，二手市場低迷情況不難想像。

政府接連推辣招下，二手物業市場表現持續疲弱。再者，近期多個新盤推出及部署登場，除成樓市焦點外，亦吸納部分購買力，二手成交持續慘淡。然而，在此情況之下，上周有銀行調高新造按揭息率，令淡靜的二手市況進一步冰封。因銀行於上周三才公布新造按揭息率計劃，故該因素並未全面於上周成交量反映出來。事實上，上周38宗買賣中，單以周一及周二兩天計算，成交佔一半，媲美周三至周日的五天。

至於「食白果」屋苑數目，已連續3星期維持18個之多，即超過一半屋苑「零成交」，反映二手交投相當呆滯。事實上，上周市區屋苑表現明顯較差，港島區8屋苑交投雖有回升，但只不過是由4宗微升至5宗，而九龍區10屋苑更由13宗下挫至8宗，跌幅達38.5%。反觀，新界區17屋苑卻由13宗增至25宗。他解釋，政府新措施對中細價物業的打擊相對較少，而新界區不乏此類物業，因此該區二手表現較市區爲佳。當中單單天水圍嘉湖山莊已錄8宗買賣，而荃灣中心亦錄4宗成交，均按周增加。

香港中山僑商會

慶祝本會成立102週年
暨癸巳年會員敬老聯歡大會
活動通告

謹定於二零一三年四月六日（星期六）假座香港灣仔博覽道一號「香港會議展覽中心」新翼三樓宴會廳舉行本會成立102週年暨癸巳年會員敬老聯歡大會。歡迎會員踴躍參加。活動詳情及參加辦法，請親臨本會會所（中環德己立街2–12號業豐大廈3字樓301室）或致電2523 7384查詢。（截止日期：2013年3月23日）

此致
各位會員

香港中山僑商會 謹啓
2013年3月19日

簡訊

首都二座高層呎租21元

二手盤源大增，屋苑租金受壓，私樓呎租更貼近公屋水平。代理指，將軍澳日出康城首都新錄租務成交，單位爲首都二座高層右翼C室，建築面積900方呎，實用679方呎，享東北山景，以每月14500元租出，平均建築呎價16元，實用呎租21元，略低於市價。據了解，原業主於08年2月以464萬元購入單位，租金回報僅約3.75厘。