

yoo Residence推史上最貴1房戶

兩伙賣1839及2098萬 呎價4.2萬



▲方文彬稱回應市場需求加推兩伙1房複式單位

樓市氣氛呆滯，發展商照舊開天殺價。資本策略(00497)旗下向家生活等發展的銅鑼灣yoo Residence昨日加推兩伙1房複式戶，實用呎價39640及45233元，貴絕全港1房戶，據悉該兩伙已獲預留。

向家生活董事總經理方文彬表示，yoo Residence前日發布首張價單後，反應不俗，單日錄過百個查詢，累積過千查詢，當中20%對1房複式戶感興趣，遂回應需求，昨日加推兩伙1房複式戶應市，位於25樓A及29樓A，單位建築面積為636方呎，實用面積464方呎，建築面積呎價28920及33000元，平均呎價30960，實用面積呎價39640及45233元，平均呎價42437，售價1839.3萬及2098.8萬元。市場消息盛傳該兩伙已獲預留，唯方文彬強調樓盤未接受任何預留。

他續說，1房複式戶只提供11伙，亦

為全港首創1房複式戶的設計，有信心呎價將創全港1房單位新高，單位將於周六開賣。

翻查資料，yoo Residence 29A的1房複式單位，無論建築呎價及實用呎價一舉刷新全港最貴1房身價，膺全港最貴1房王，取名名鑄的舊紀錄，並較名鑄的建築呎

價及實用呎價，高10%及15%。

耀爵臺入場費料2800萬

此外，九龍又多一個單幢盤加入戰團，光萬投資持有的九龍塘伯爵街2A號耀爵臺最快下周開價及開放示範單位，項目經理林怡慶表示，首階段擬先推售2伙試水溫，建築平均意向呎價1.8萬元，料入場費2800萬元，目前已有兩伙獲買家洽購。項目提供14個單位，13個屬分層戶型，建築面積1604方呎，實用面積982方呎，以及1個頂層特色戶，建築面積3298方呎，實用面積1991方呎，料項目售罄可套現5億元。

部分樓盤1房呎價紀錄

樓盤	建築面積 (方呎)	實用面積 (方呎)	售價 (元)	建築呎價 (元)	實用呎價 (元)
銅鑼灣yoo Residence	636	464	2098.8萬	33000	45233
尖沙咀名鑄	816	621	2450萬	30025	39452
上環加冕臺	420	307	1142.4萬	27200	37200
黃竹坑深灣9號	745	569	2011.5萬	27000	33000
九龍站凱旋門	530	395	1270萬	23962	32152

福榮街地改住宅可建475伙

政府在新賣地計劃新增多幅原用作「政府、機構或社區」(G/C)的地皮，規劃署正陸續將地皮改作商業或住宅用途。規劃署建議將兩幅位於長沙灣道及福榮街的地皮，分別改作商業及住宅用途，後者料可提供475伙。

規劃署建議修訂長沙灣分區計劃大綱圖，將早前兩幅已納入賣地計劃的地皮，由「政府、機構或社區」用途改作商業或住宅用途。其中，位於福榮街與福華街交界的G/C用地，擬改作「住宅(甲類)10」地帶，地皮佔地33368方呎，若按住宅地積比率最高7.5倍、整體地積比率最高9倍計算，料可提供475個住宅單位，高度限制則為水平基準以上100米。

食環署要求在項目內重置垃圾收集站，另現時地皮部分位置現為停車場，提供116個車位，運輸署建議在項目提供70個公共私家泊車位。

另一幅位於長沙灣道650號地皮則擬改作「商業(5)」用途，佔地16146方呎，高限為水平基準以上100米。地皮現時由兩幢1960年代的政府物業組成，地積比率為6.24倍，將來地皮最高地積比為12倍。另外，現時位於上址的郵政局，會重置在新項目之內。



▲福榮街地皮現為臨時垃圾收集站及臨時停車場

吉祥大廈一地段獲批強拍

經歷多年收購的鯽魚涌吉祥大廈，獲法庭批出其中一個地段的強拍底價，可正式安排強拍，為整個項目首個獲批地段。該地段涉及英皇道724至726號及禮信街19至21號，底價1.56億元。

收購年期長達超過6年的鯽魚涌吉祥大廈，其中英皇道724至726號及禮信街19至21號的一個地段，獲土地審裁處批准以底價1.56億元強拍。據了解，該地段物業共有32個單位及4個舖位。

申請人為日耀發展有限公司、滿成企業有限公司、榮訊企業有限公司及崇發發展有限公司，據悉為新世界(00017)或有關人士，有關公司自去年1月開始，先後分10次向土地審裁處提交申請。

據了解，財團分拆地段提交申請強拍，今次為吉祥大廈重建項目首次獲批出強拍底價。資料顯示，財團已就吉祥大廈大部分地段提請強拍，地盤佔地2.8萬方呎，測量師估值達14億元，而目前僅餘下英皇道712至718號及禮信街7至13號未申請。

資料顯示，吉祥大廈佔地3.25萬方呎，劃作「住宅/商業」用途，屬港島區罕見的大型地盤，所以曾爆發財團收購戰，至近年才傳出新世界或有關人士合組財團收購了大部分業權。據悉，整個項目可建總樓面約35萬方呎。

申請人為日耀發展有限公司、滿成企業有限公司、榮訊企業有限公司及崇發發展有限公司，據悉為新世界(00017)或有關人士，有關公司自去年1月開始，先後分10次向土地審裁處提交申請。

據了解，財團分拆地段提交申請強拍，今次為吉祥大廈重建項目首次獲批出強拍底價。資料顯示，財團已就吉祥大廈大部分地段提請強拍，地盤佔地2.8萬方呎，測量師估值達14億元，而目前僅餘下英皇道712至718號及禮信街7至13號未申請。

資料顯示，吉祥大廈佔地3.25萬方呎，劃作「住宅/商業」用途，屬港島區罕見的大型地盤，所以曾爆發財團收購戰，至近年才傳出新世界或有關人士合組財團收購了大部分業權。據悉，整個項目可建總樓面約35萬方呎。

資料顯示，吉祥大廈佔地3.25萬方呎，劃作「住宅/商業」用途，屬港島區罕見的大型地盤，所以曾爆發財團收購戰，至近年才傳出新世界或有關人士合組財團收購了大部分業權。據悉，整個項目可建總樓面約35萬方呎。



▲吉祥大廈收購年期長達超過6年

租務轉旺 杏花邨呎租31元

樓市交投氣氛轉淡，買家大多買轉租謀定後動。一名買轉租租客，以2萬元租住樂灣杏花邨3房，實用面積呎租31元。

美聯物業樂灣杏花邨分行首席高級營業經理李聖智表示，該區交投淡靜，部分準買家轉買為租，令租務較為蓬勃，杏花邨42座高層3室，建築面積約766方呎，實用面積約645方呎，3房連露台間隔，望園景，月租約2萬元，建築面積呎租約為26.1元，實用面積呎租約31元。同區租客見屋苑設施完善，故承租上述單位。

香港置業沙田第一城分行客戶經理陳德浩表示，沙田御龍山6座低層A室，獲外籍租客以2.9萬元承租，建築面積1,167呎，實用面積908呎，建築呎租約為24.9元，實用呎租約為31.9元。單位望東南馬場，內櫥整潔，整體質素理想，故獲外籍租客夫婦青睞。陳德浩指出，上述單位原業主於08年5月以880.8萬元購入單位，租金回報率約4厘。

「強硬」業主紛劈價出貨

都會駅呎價失守7000元

二手市場水靜鵝飛，早前拒不減價的業主，開始心慌劈價。將軍澳都會駅1個兩房單位錯過高位出貨良機，原來放盤價530萬元，早前有買家出價500萬元接貨，業主嫌賺得少拒賣，如今卻要劈價15%，以450萬沽出，建築呎價6828元，是半年來首見「6字頭」成交，實用呎價9221元低市價10%；另鯽魚涌太古城銀星閣狂加價無人接貨，最終削價以1088萬元沽貨，較原來放盤價1100萬元賺少12萬元，更較高位低逾10%。

本報記者 梁穎賢

都會駅2座低層E室

都會駅2座低層E室，建築面積659方呎，實用488方呎，新近以450萬元易手，建築呎價6829元，屬屋苑過去半年成交呎價首度失守7000元，低見「6字頭」，實用呎價9221元，低市價超過10%。

都會駅減價15%開齋

香港置業客戶經理吳景揚表示，上址業主去年底放盤價530萬元，其間有買家出價500萬元探盤，業主以為小陽春必於農曆年後出現而不為所動，繼續以530萬元放盤，可惜好景不常，辣招和加息夾擊，業主被迫降低叫價至470萬元，前晚再有買家還價洽購，業主無奈再減20萬元，前後共減價80萬元或15%，不過相對於2010年購入價338萬元，仍有33%賺幅。據悉買家為新婚客。

吳續說，上述為都會駅本月開齋成交，屋苑暫時約有310個放盤，平均叫價每呎約7989元。

中原地產將軍澳彰明分行經理柯勇表示，市況低迷，個別業主願意擴闊議價空間，新都城1期6座中層G室，建築面積505方呎，實用面積364方呎，兩房間隔享開揚公園景，原業主最初叫價430萬元，與買家經一番討價還價後，最終讓步減價13萬元沽出，減幅

約3%，成交價417萬元，建築呎價8257元，實用呎價11456元。買家為同區租客，趁市況回軟上車自住。據了解，業主2008年8月以215.8萬元入市，帳面獲利201.2萬元，單位不足5年升值93.2%。

太古城3房反價變減價

太古城業主也錯過高位出貨良機。中原地產副區域營業經理張光耀表示，太古城錄得4月首宗成交，銀星閣低層D室，建築面積843方呎，實用748方呎，屬屋苑3房則王，年初放盤叫價1100萬元，即日吸引50組客爭睇樓，業主見市旺及睇樓迫爆場，反價14%至1250萬元，誰知市況大逆轉，業主即時減至1150萬元，但單位依然無人問津，只好以原價1100萬元放盤，最終再降價12萬元，連劈3口價以1088萬元賣出，比原來放盤價賺少12萬元，不過仍較1990年3月購入價148萬元，狂賺6.35倍。代理稱，太古城3房1套則王單位，高峰期一度賣過1222萬元，今次成交價較高位低逾10%。

另外，荔枝角美孚新邨錄得業主急售貨低10%成交。市場消息，美孚新邨4期百老匯117號低層A室，建築面積573方呎，實用437方呎，剛坐滿SSD(額外



▲都會駅呎價破盡過去半年低位

印花稅)監，放盤僅3日即以378萬元易手，建築呎價6597元，實用呎價8650元，較同類單位成交價低約10%。據悉該單位已有二按，業主持有的公司無故解散，估計業主因急於套現所以低價沽貨。業主2011年3月以328萬元買入，帳面僅賺50萬元或15%，賺幅嚴重落後大市。

寶雅山劈120萬易手

二手越來越不妙，業主怕夜長夢多，寧劈價沽貨止賺。西環寶雅山業主手起刀落，10日內連環劈5口價共120萬元，以1238萬元易手，實用呎價1.56萬元。

中原地產上環帝后華庭分行分區營業經理顧偉瀚表示，寶雅山高層A室，實用面積716方呎，建築面積973方呎，屬3房套房間隔，向南望山景，原業主最初叫價1238萬元，眼見樓市停滯不前，更恐樓價已見頂，在10日內連環劈5口價共120萬元，累積減幅達9.7%，最後連租約以1118萬元脫手，建築面積呎價約11490元，實用呎價1.56萬元。買家打算待租約完結後收回單位自用。原業主2011年1月以905萬元購入，帳面獲利213萬元，止賺離場。

中原地產東涌區助理分區營業經理曹嘉華表示，映灣園16座低層G室，建築面積1025方呎，實用面積756方呎，3房間隔，業主因供樓負擔吃力，決定遷回與家人同住，遂於2月出招前以635萬元放盤，其後市況急轉直下，業主最後減至588萬元成功易手，前後累減47萬元，建築呎價5737元，實用呎價8399元。

美聯物業元朗柏慧豪園分行助理區域經理黎燦強表示，嘉湖山莊麗湖居10座中高層F室，建築面積約為576呎，實用面積442呎，兩房間隔，望開揚景，減價23萬元以242萬元易手，建築呎價4,201元，實用呎價5,475元。原業主2012年3月以190萬購入，是次轉售扣除5%SSD即約12.1萬元後，帳面賺約39.9萬元。

新近二手劈價個案

單位	建築面積 (方呎)	實用面積 (方呎)	原價 (元)	成交價 (元)	劈幅 (%)	建呎 (元)	實呎 (元)
將軍澳都會駅2座低層E室	659	488	530萬	450萬	15	6829	9221 (低市價超過10%)
將軍澳新都城1期6座中層G室	505	364	430萬	417萬	3	8257	11456
鯽魚涌太古城銀星閣低層D室	843	748	1100萬	1088萬	約1	12906	14545 (低市價10%)
荔枝角美孚新邨4期百老匯117號低層A室	573	437	—	378萬	—	6597	8650 (低市價約10%)
西環寶雅山高層A室	973	716	1238萬	1118萬	9.7	11490	15614
天水圍嘉湖山莊麗湖居10座中高層F室	576	442	265萬	242萬	8.7	4201	5475

會德豐前非執董買Hampton

市況淡靜，但大額豪宅仍錄零星成交。據土地註冊處資料，向家生活旗下跑馬地The Hampton 2樓A室，建築3350方呎，實用2627方呎，早前以8000萬元成交，建築及實用呎價分別為23881及30453元。新買家為張培明(CHANG BEI MING)，中英文名

字與會德豐(00020)前獨立非執行董事相同。據資料顯示，張氏早在1969年出任該公司董事，至去年退休。據悉，今次沽出的單位為項目最後一伙，發展商之前一度將意向價由9000萬元調升至1億元，但最終成交價較意向低兩成。

「摸王」沽觀塘舖蝕200萬

工商舖大吹風，連投資老手亦「損手」離場。土地註冊處資料顯示，有「摸王」稱號的資深投資者



▲馬蹄徑3號地下A號舖現由食肆租，月租5萬元

黎汝遠早前以1780萬元摸出觀塘馬蹄徑一個舖位，單是帳面已蝕158萬元，連同使費蝕至少200萬元。

政府出招之後不少投資者出貨心切，惟市場願意接貨者甚少，有投資老手為求在成交前「死線」前沽出舖位，不惜大幅劈價蝕錢離場。土地註冊處資料顯示，資深投資者「摸王」黎汝遠在上月22日以作價1780萬元沽出觀塘馬蹄徑3號地下A號舖，以舖位面積650方呎計算，呎價27385元。

資料顯示，黎汝遠在去年10月斥1938萬元購入該舖位，舖位在3月底正式成交。3月中曾有消息指該舖以2000萬元易手，惟原來未有成事，黎汝遠最終在成交死線前以蝕本價沽出舖位，帳面蝕158萬元，貶值8%，連同代理佣金及律師費等，估計實際蝕逾200萬元。

據了解，黎汝遠向來主要短炒住宅及商廈物業，但政府頻頻在住宅市場出招，加上近年商廈市況一直偏淡，「摸王」開始轉購非核心區舖位。不過，除今

次令「摸王」失手的馬蹄徑舖位外，同在去年10月購入的油麻地地利街51號地舖，則在早前以5000萬元摸出，升幅幅度較購入價僅高2.5%，扣除使費後同樣蝕錢離場。

另一方面，「摸王」亦在政府出招後棄購金鐘力寶中心1座1302室，料損失訂金200萬元。

此外，消息稱，銅鑼灣THE SHARP 31樓全層樓花，以6000萬元摸出，該層1577方呎，呎價38047元。上業主在今年1月以5046.4萬元購入，帳面賺953.6萬元，升值19%。另外，甲級商廈交投淡靜，僅樓面較細的乙級商廈錄零星成交，消息稱，上環永德商業中心2樓02室，1084方呎，成交價813萬元，呎價7500元。

租務市場方面，消息稱，旺角彌敦道678號地下C號舖，獲珠寶店以月租38萬元承租。另灣仔會展廣場辦公大樓21樓02室，8500方呎，以月租46.75萬元租出，呎租55元。