天璽「見血」大款劈價蝕200萬

寶翠園低市價14%甩身

息魔及辣招摧殘樓市，豪宅全面壯烈犧牲，大款「朝聖地」九龍站天璽率先「見血」。消息指內地客持有的日鑽璽高層3房戶，勁劈19%以2730萬元甩手，較購入價2780萬元帳面蝕50萬元，若連使費等勁蝕過200萬元，建築呎價2.2萬元低市價15%並重返兩年前水平。另西半山寶翠園1伙高層兩伙剛以1150萬元易手，低市價14%。

本報記者　梁穎賢

▼內地客敗走天璽，慘蝕過200萬元

市場消息指，天璽日鑽璽高層D室3房戶，建築面積1237方呎，實用面積859方呎，剛以2730萬元易手，業主爲內地人，單位去年5月以3350萬元放盤，期間一直乏人問津，其後政府連環出招兼息魔夾擊，樓市大勢已去，眼見市況越來越不妙及急於套現，遂手起刀落狂劈19%，寧輸少當贏甩身，成交價2730萬元，較2011年3月購入價2780萬元，帳面微蝕50萬元，但若連同3.75釐印費、佣金及律師費等，勁蝕過200萬元，買賣雙方已於上月28日簽臨時買賣合約。

九龍站上蓋豪宅成交疏落

上述單位建築呎價22096元，實用呎價31781元，翻查同座同類型單位最近成交，呎價一般介乎2.5萬至2.6萬元，上址呎價嚴重低市價15%，重返兩年前水平。

中原豪宅聯席董事李沛章指出，自政府出招及加息後，九龍站上蓋豪宅成交「10隻手指數得晒」。綜合市場估計，連漾日居及擎天半島等在內，個多月僅得6宗成交，衰過2008年金融海嘯低位的13宗成交，開創九龍站成交歷史新低，估計該區成交仍要衰多一段時間，待有按捺不住的業主帶頭劈價，成交始有轉機。

另方面，市場消息指，西半山寶翠園也錄業主恐慌性低價走貨個案。3座高層C室，屬2房間格，建築面積852方呎，實用面積668方呎，剛以1150萬元易手，建築呎價13498元，實用呎價17216元。翻查資料，比較對上6層同間格B室，上月中以1330萬元沽出，建築呎價15610元，實用呎價19910元，短短1個月足足低市價14%，同時更較銀行估價1300萬元低12%。

不過也有錄得豪宅勁賺成交。市場消息指，薄扶林貝沙灣4期8座頂層複式A單位，建築面積4805方呎，實用面積3739方呎，剛以1.2億元易手，建築呎價24973元，實用面積呎價32094元。業主09年3月以6036萬元購入，帳面勁賺近1倍。

另昨日又傳億京持有的牛津道2號洋房A沽出，億京項目策劃經理黎裕宗證實牛津道A及B兩座洋房尚未出售，承認接獲不少洽購查詢，其中A洋房索價3.1億元，物業面積9668方呎，呎價32065元。

一手清明假期僅沽8伙

▼尚悅昨日沽2伙「最旺」

樓市交投情緒一日差過一日，新盤市場撞正雨紛紛的清明時節更加「無運行」。綜合市場消息稱，昨日清明假期一手僅沽8伙，較復活節首日假期33伙狂跌75%，當中以尚悅售出2伙最「標青」，其餘全部清一色1宗成交，極度悽涼。另銅鑼灣yoo Residence今日開賣，市傳13伙獲認頭。

貴絕全港1房的銅鑼灣yoo Residence，今日公開發售首批30伙，據悉當中的19D室已獲預留，售價1186.5萬元，實用面積349方呎，呎價33998元，建築面積495方呎，呎價23970元，消息指該盤至今已有13伙獲預留，最少錄得兩組投資者買入2伙，包括16C及D室，涉資約2800萬元。

尚悅售出2伙最「標青」

另昨日新盤僅開8單，新世界（00017）夥恒地（00012）的細價盤尚悅最勁，包辦其中2宗，包括12座低層K室及9座中層J室，實用面積416及445方呎，訂價388.3萬及417.3萬元，呎價9334及9378元。至於同屬細價盤與尚悅撐起復活節檔期的逸峯，則只沽出1伙。

此外，信置九龍城The Avery及大角咀奧朗・御峰亦各沽1伙，前者以448.7萬元沽出中層C室，建築面積313方呎，呎價14335元，實用面積225方呎，呎價19942元。後者則以420.2萬元沽出中層E室，建築面積351方呎，呎價11972元，實用面積256方呎，呎價16414元，兩伙單位買家均爲本地客。

清明節新盤銷情

樓盤	銷量(伙)	發展商
元朗尚悅	2	新世界及恒地
粉嶺逸峰	1	恒地及香港小輪
九龍城The Avery	1	信置
沙田溱岸8號	1	新世界及港鐵
荔枝角一號・西九龍	1	長實
大角咀奧朗・御峯	1	信置及市建局
銅鑼灣yoo Residence	1(預留)	尚家生活

總數:8

黃大仙舖位招租 呎租急升2.5倍

由海龍飲食娛樂城租用多年的黃大仙豪苑3樓全層舖位，業主將舖位重新推出放租，叫租達133萬元，呎租約30元，較舊租貴逾2.5倍。不過業主另負責支付最多1800萬元的翻新外牆、更換消防及空調系統費用。

舖租高昂令不少經營多年的商戶結業，其中在黃大仙經營多年的海龍飲食娛樂城將於今年6月底結業，業主剛推出該店位於黃大仙龍翔道110號豪苑三樓全層舖址招租。美聯旺舖高級區域營業董事伍賢明表示，物業建築面積約44628方呎，業主意向租金133萬元，呎租約30元。

據了解，海龍飲食娛樂城現時的租約在早年簽訂，租金極低，以呎租計僅約8元，若舖位成功以業主新意向租金租出，呎租有望大幅調升超過2.5倍。另外，業主擬資助租客翻新物業外牆及更換全新消防及空調系統，資助額上限1800萬元。

資料顯示，現時舖位業主爲樓上資產管理有限公司，屬樓上燕窩莊的有關公司，該公司在2011年10月以1.9155億元向豪苑發展商華懋購入上述物業，即使將1800萬元的翻新外牆費用計算入成本，回報率仍有望高達7.6厘。

另外，政府產業署早前推出標售的中環花旗銀行大廈3至6樓一籃子寫字樓今日正午截標，物業原立法會秘書處辦公室，3樓標售樓面面積15576方呎，4至6樓每層面積則由16286至17460方呎，總樓面66318方呎，今次將以交吉形式交易。據了解，由於發展商享有優先購買權，今次標售物業大有機會成爲該廈大業主冠君的囊中物。市場估計，單位市值租金約70元起，如果按市值回報約3厘推算，物業呎價料約2.8萬元，市值約18.5億元。產業署早前稱，希望透過出售物業騰出中環甲級寫字樓作商業用途，以配合政府增加商用物業供應的政策。

一手公屋買賣減逾四成

政府辣招下各類物業無一倖免，二手公屋註冊量同樣銳減。據土地註冊處資料，上月全月僅錄24宗公屋二手買賣，按月跌逾四成，表現跑輸大市。利嘉閣估計，4月份數字有機會跌至不足20宗。

早前樓市氣氛熾熱，平價二手公屋引來上車客瘋搶，惟隨着政府出招，二手公屋成交量亦見回落。利嘉閣研究部主管周滿傑表示，據土地註冊處資料，3月份全港僅錄24宗公屋二手買賣註冊按月減少41%，跌幅較同期二手住宅減32%更大；註冊總額則按月跌38%至4558.8萬元。上月數字主要反映2月份實際市況，未完全反映政府出招的影響，周滿傑預期，目前樓市買賣氣氛欠佳，上車用家入市顧慮重重，再加上公屋二手單位造價跟隨私樓急升，部分已脫離基層用家負擔能力範圍，估計4月份公屋二手買賣註冊量有機會低於20宗水平。

他又補充，由於政府積極增加公屋單位供應，相信不少基層用家會選擇等候入住新公屋，擱置購買二手公屋。

數據顯示，上月二手公屋註冊集中在17個屋邨，沙田顯徑邨、大埔富亨邨表現最好，兩個屋邨上月各自錄3宗買賣登記；粉嶺祥華邨、青衣長安邨及上水天平邨則各錄兩宗買賣登記居次。

儘管成交量減少，但公屋造價未見回落，百萬公屋絕跡，上月24宗公屋註冊成交價全部逾100萬元。

忠誠 最專業測量師 最專業拍賣行

服務範圍
估價、拍賣、地產代理、按揭轉介、租務管理
查詢委託 2541 2282

忠誠拍賣行：香港中環干諾道中15-18號大昌大廈7字樓 牌照號碼：C-012527
忠誠測量行：中環皇后大道中142-146號金利商業大廈1樓 牌照號碼：C-019157
上海悅華物業管理有限公司 (86-21) 6521 6600 潘月英
忠誠測量行廣州 (86-20) 8331 0329 方健輝

港島區：2853 7126

城市花園舖位 北角 118呎 連約 細碼珍珠 售價200萬
華軒商業中心 軒尼詩道 295呎連約 全廈翻新 雲石大堂 售價295萬
得利商業中心 灣仔道 424呎 位置佳 約3.5厘回報 售價318萬
章記大廈 德輔道中 356呎 吉售 單邊 望行人天橋 售價490萬
秀華商業大廈 謝斐道 吉售 486呎 實而不華 平地大堂 售價350萬
樂軒台 柴灣 350呎 對正馬路 民生旺舖 連約 售價528萬
協生大廈 軒尼詩道 720呎 連約 長情租客 售價550萬
好利商業大廈 蘭桂坊 750呎 吉售 投資自用 售價900萬

旺舖 筲箕灣 食街 連約 600呎+400呎 880萬 92378813洽
恆澤商廈 駱克道 1248呎 連約售 上市公司約 3厘半回報 售價870萬
鴻圖商業大廈 駱克道 1300呎+ 900呎天台 特色單位 連約 售價1080萬
民生旺段 灣仔道 900呎 闊面 人流超旺 英皇旁 售價1400萬 租價 43800 元
裕安商業大廈 銅鑼灣 1430呎 高層 名師設計平地大堂 售價1400萬
合成大廈 擺花街 1000呎 連天台 轉型中 潛質優厚 售價1800萬
福苑 西半山 海景 四房大則 建築1768呎 實用1414呎 全苑至筍 只售2050萬
中環 地舖 威靈頓街 600呎 連約 約3厘回報 售價2950萬
永安集團中心 中環核心 3015呎 高層連約 投資自用皆宜 售價5065萬

九龍區：9237 8813

欣圖軒 何文田 實用540呎 建築684呎 2房 名校網 開480萬 17/4拍賣 9427 1107洽
廣東道 舖 油麻地 1000呎 + 600呎閣 連約 旺角主題街 售2380萬
嘉理中心 葵涌 2418呎／3420呎 連平台 特色單位 售價1136萬起
炮台街 佐敦 380呎+ 380呎閣樓 門闊12呎 高鐵效應 售價980萬
興發商廈 旺角 348呎 3厘回報 售價348萬
旺舖 太子 門闊18呎 有後門 1300呎 高實用 連約出售 售價1980萬
康宏廣場 尖沙咀 1751呎 甲級商廈 位置優越 售價2100萬
花墟段 旺角花園街 1000呎+500呎 連約 長情租客 售價3980萬
好時中心 尖沙咀 尖東旺舖 500呎 自由行必到 連約 售價3280萬

投資及管業收租服務
• 一站式服務
• 專人跟進：由投資→物業交易→放租→篩選租客→簽訂租約→收租
• 令投資者無憂享受回報
2853 7196 馮小姐

投資精選：2853 7126 / 9237 8813

上水中心 1座5樓C室 連約 實用330呎 收租保值 開268萬 2013年4月11日拍賣
新北江商場 天水圍 北區唯一大型商場 正電梯口 人流旺 144呎 5厘回報 售價580萬
大嶼山 貝澳農地 約3485呎 / 5227呎 售價77萬 / 105萬 地皮有價 趁低吸納

租務精選
商業：麥當勞大廈 1512呎 @38；荷里活道 旺舖 714呎 @39；華廈工廈 太古 4100呎 @14；旺角龐堅中心 567呎 @17；尖沙咀白蘭道 300呎 叫58K
住宅：北角 300呎 $9500；尖沙咀唐樓 1200呎 30K；荃灣麗城 3房2廳 10K；荃灣萬景峰 1102呎 實用848呎 海景連傢俬 32K；御金・國峰 472呎 全新 23K

重要事項：此物業資料只供參考，不構成合約一部分。在準備資料過程中，已盡力務求準確，但恕不保證絕對無誤。在法律容許的情況下，本公司不會負上任何因使用本物業資料而引致損失或賠償的責任。有意購入／租用者，請自行諮詢專業意見。

www.chungsen.com.hk