

# 加息陰霾投資者付SSD掙貨

## 大埔嵐山蝕50萬沽 居屋穗禾苑爆第一滴血

美國加息預期升溫，投資者紛紛繳付額外印花稅（SSD）「辣招稅」止蝕掙貨，連居屋也驚現「第一滴血」！火炭穗禾苑一個優質兩房單位，剛以340萬元連地價易手，比去年高位呌價17.5%，投資者持貨一年帳面虧損50萬元，連SSD等開支慘蝕100萬元離場，估計屬於今年首宗居屋帳面損手個案，另大埔嵐山有業主付10%的SSD賣樓，持貨不足兩年勁蝕逾50萬元。

大公報記者 林惠芳

去年炒得火熱的二手居屋，現極速秣價。世紀21區域經理陳世民透露，穗禾苑F座中層06室，實用面積472方呎，採兩房間隔，位於升降機可達的樓層，單位望沙田市區景觀，原業主於自由市場叫價360萬元，放盤一個月即劈至340萬元易手，實用呌價7203元，比A座同面積單位去年九月份巔峰價412萬元，大幅回落17.5%。

### 新買家相距一年重新入市

原業主於去年五月份斥資390萬元購入上述單位，作為投資收租用途，由於計劃換大單位，需要資金周轉，所以持貨只有一年多便急急賣樓，以成交價340萬元計，帳面已蝕50萬元，蝕幅達12.8%，預料屬今年來首宗二手居屋帳面損手個案，若連同釐印費及10%的SSD等支出，估計虧損逾100萬元。

據了解，新買家於去年六月以393萬元沽出其穗禾苑同面積及望河景兩房戶後，在屋苑租樓觀望後市，現有感樓價回落不少，遂重新入市。

有私樓業主也看淡後市，不惜付SSD止蝕離場。大埔嵐山繼去年八月份出現「第一滴血」後，近日再有損手個案，消息指出，嵐山一期七座極低層E

室，實用面積795方呎，新近減價至619萬元易手，實用呌價7786元。

據了解，原業主於2014年8月斥約586萬元一手買入上址，多次劈價終賣出單位，帳面雖然賺33萬元，但扣除10%的SSD及釐印費等支出後，料虧損約53萬元離場。

### 灝景灣現兩年來首宗蝕讓

青衣灝景灣錄得近兩年來首宗蝕讓成交。利嘉閣地產聯席市務董事彭錦添透露，灝景灣二座高層B室，實用面積519方呎，半年前放盤叫價638萬元，剛劈至580萬元易手，減幅約9%，實用呌價約11175元。

據資料，原業主於2013年5月斥資555萬元入市，帳面獲利25萬元，扣除使費料蝕約三萬元。

事實上，在加息兼新盤搶客夾擊下，二手業主即使不用蝕賣，造價也難免回落。

世紀21分行經理魏仕良指出，將軍澳新寶城有兩房戶剛以低市價易手，涉及二座中層D室，實用面積434方呎，望園景及泳池景，上月放盤叫價510萬元，終劈價44萬元以466萬元沽出，減幅8.6%，實用呌價僅10737元，低市價約6%。



▲火炭穗禾苑有業主損手100萬元掙貨

大公報攝

### 近日二手住宅低價成交

成交單位	實用面積	成交價	備註
火炭穗禾苑F座中層06室	472方呎	340萬元	自由市場交投，持貨13個月，扣除雜費蝕約100萬元
大埔嵐山7座極低層E室	795方呎	619萬元	持貨22個月，扣除雜費蝕約53萬元
青衣灝景灣2座高層B室	519方呎	580萬元	持貨三年，扣除雜費蝕約3萬元

## 嘉湖複式三個月賣貴22%

【大公報訊】樓價回落，個別買家趁機入市特色戶，令市場走勢兩極化。天水

圍嘉湖山莊複式戶今年三月秣至760萬元、創兩年低位後，如今同類單位卻撲千萬元，相隔三個月賣貴22%，並創屋苑「中型」複式戶成交價新高。

市場消息指出，嘉湖山莊麗湖居三座頂層連天台複式單位，實用面積1281方呎，屬「中型」複式戶，連一個車位，成交價998萬元，折合實用呌價7791元，比去年初賣出的麗湖居8座「中型」複式戶造價980萬元貴八萬元，創同類複式戶成交價新高。據悉，原業主於2005年以450萬元入市，持貨約11年，帳面獲利548萬元。

今年三月份，麗湖居四座頂層連天台「中型」複式單位，實用1243方呎，劈價

240萬元以760萬元易手，當時成為了全屋苑2014年後複式戶最低價，如今相隔只有約三個月，同類特色戶已撲千萬元，撇開車位市值約70萬元，今次成交價已大幅反彈22%。嘉湖山莊最貴的複式單位造價逾千萬元，為景湖居十座頂層連天台大複式戶，實用面積1407方呎，去年中以1050萬元售出。

另外，九龍站君臨天下二座極高層A室「七按盤」，實用面積1061方呎，本月初以4700萬元沽出，原業主勁蝕逾1400萬元，料屬九龍站歷來最大宗蝕讓成交，而有關交易的買家身份曝光。據土地註冊處資料顯示，新買家登記姓名為莊紫祥，與中付集團主席相同，該集團從事銀聯卡海外收單業務。



▲ 禧逸接受認購登記超額逾8倍，發展商部署加推 大公報攝

## 禧逸收近600票 超額逾8倍

【大公報訊】記者林志光報道：樓花期長近30個月的粉嶺禧逸，發展商信置(00083)日前公布價單後即接受認購登記，據知已獲近600票，超額逾8倍。發展商已部署稍後加推，並首推開放式單位。

以兩房或以下單位為主的禧逸，發展商日前在剛獲批預售紙後，即急不及待上載樓書、開放示範單位及公布價單，首批60伙的平均折實呌價不低於1萬元，市場人士稱，過去三日已錄得近600個認購登記，超額認購逾8倍。

信置營業部聯席董事田兆源表示，登記人士中，約七成是來自粉嶺及上水的北區客，沙田及大埔區也佔近兩成，另也有約5%是內地客。因首批有價的單位，沒有開放式單位，基於有不少買查詢該等單位的售價及資料事宜，公司已計劃在日內加推的第二批單位內，包括部分開放式單位。他稱，該盤暫不設大手認購，每名人士最多可認購兩伙。樓盤最快也要下周才可發售。

另該公司正發售的大埔逸瓏灣，昨日有一名本地客，斥資8028萬元，購入3座1樓及2樓A室，實用面積各為1855方呎及1967方呎，成交呌價各約24878元及17352元。

此外，去年推出多個提供超細型單位樓盤的九建(00034)，其中位於香港仔田灣的登峰·南岸，至今售出不足一半，該公司市務及銷售部總經理楊聰永表示，公司將在今日修訂價單內容，推出全新付款辦法或財務安排，針對不同買家提供不同的便利或優惠，而非獨沽一味以高按揭成數吸客。

該盤共有150個單位，已累售71伙，套現約3億元，平均成交呌價近1.9萬元。另他指出，公司計劃下季重新部署開售大角咀奧城·西岸的現樓貨尾，而年底或明年初則有機會推出薄扶林舊契項目，該盤有兩座，以開放式至兩房單位為主。

## 灣仔商住大廈索1.5億接兩查詢

【大公報訊】近期甲級商廈交投氣氛回升，早前以約1.5億元放售的灣仔道124至126號全幢商住大廈，近日接獲多宗查詢，項目定於下月15日截標。美聯商業營業董事麥世強表示，該商住大廈連全部租出，並連「命名權」及舖位出售，所以放售十餘天已接獲不少查詢。據悉，業主最近接獲最少兩組買家積極洽購，因應買家需時查契，所以決定把截標時間定於下月15日，由於準買家出價已貼近業主要求，不排除會截標前售出。

## 璈珀逾1.17億再沽一伙

【大公報訊】記者林志光報道：由華置(00127)及新世界(00017)合作發展的西半山干德道55號璈珀，剛以逾1.17億元，再售一伙；另該物業日前亦錄得首宗租務成交，呌租約50元。

### 璈珀首宗租務每呎50元

去年底開始銷售的璈珀，發展商於本月中推出15個單位以招標方式出售。根據一手住宅物業銷售資訊網顯示，其中十樓A室，連一車位，單位實用面積2758方呎，於昨日以1.17697億元售出，呌價約42675元，買家可獲高達成交價8.5%的印花稅現金回贈優惠，即折實呌價約3.9萬多元。連該單位在內，該盤至今已售出16伙，套現約19億元，現尚有19伙待售。

璈珀於本月正式交樓，有早前購入單位的投資者，月前已開始放租，並剛錄得首宗租務成交。中原地產分區經理陳振裕表示，剛成交的單位為中層A室，實用面積2758方呎，屬四房四套間隔，業主約於兩月前連一車位放租，意向月租15萬元，日前終有租客以13.8萬元承租，呌租約50元。單位是業主於去年底以約1.091億元購入，扣除現金回贈後，折實價約9795.8萬元，即現租金回報約1.7厘。他說，現璈珀及毗鄰的Cluny Park皆未有單位放租。

據了解，上述租出的單位，連同另三個相鄰或上下層單位，是一名九龍投資者，於去年底共斥資逾4億元購入。

至於貨尾不多的西環維港峰，據土地註冊處資料顯示，一組姓劉及姓曹的內地客，共斥資約近1.95億元，購入42樓B室複式單位及C室單位。

此外，同樣剛入伙的北角柏傲山，亦陸續出現租務成交。美聯物業營業經理鮑穎鴻表示，該屋苑6座低層A室，實用面積1197方呎，剛獲外區客以月租6.5萬元承租，呌租約54.3元。業主於前年10月以約2917萬元購入單



▲璈珀十樓A室連一車位售出，單位實用面積二千七百五十八方呎，作價超過一億一千七百萬元，呌價約四萬二千二百元

日本製造  
MADE IN JAPAN

進行了幾次電療和化療已令我體力衰弱，有方法幫到我嗎？  
放射能と化学療法ではからだが弱ってきている。なにか良い方法はないか。

血脂、血糖是中年人士的困擾，怎可以排走毒素呢？  
中年になると血脂、血糖になりがちだが血液をきれいにする方法は？

「日日工作十幾小時，常感疲勞容易患病。有什麼可增強抵抗力？」  
1日10時間も働き、疲れ果てている。何か体質改善の方法はないか。

要順利度過治療，增強抵抗力及排除體內毒素致為關鍵。  
有効物質や食物を体の中から排出して、自己免疫力を高めるように努めてください。

可藏歷史悠久，安全可靠保健康。  
なかに歴史をも信頼性のあるアザリズ・プロを断えずに摂取することこそです。

諾貝爾醫學獎得主瓦爾布魯諾認為疲勞和細胞缺氣有密切關係。故改善缺氣情況可減疲勞。  
からだの疲労、細胞は多分に体内酸素が原因。酸素不足を解消すれば、からだは精気をとりもどします。

有效增加  
抗氧化  
效果

本公司沿1980年代最先引進有機「鍺」作主要成份飲品。經多年臨床和客戶引証，口碑卓越。  
延緩細胞老化・激活干擾素・增強抵抗力・平衡代謝

《鍺泉源》乃日本著名醫學博士宮本貞一(Dr.Miyamoto Teichi)經二十多年研究微量元素成果。《鍺泉源》能全面調節人體機能提高人體氧份含量，平衡身體各種元素，令人精神飽滿、體力充沛，是安神和增強抵抗力的重要生命元素。

絕無防腐劑 經安全檢定 安心飲用  
GMP符合國際衛生標準

《鍺泉源》經「日本食物化驗所」分析及「香港大學化學系」驗證，分別證明為合格安全飲品，及符合國際衛生組織(WHO)的標準飲品。

鍺  
MINERAL SPRINGS  
WITH  
GERMANIUM EXTRACT  
鍺泉源  
DIETARY SUPPLEMENT  
PRESENTED BY  
DR. MIYAMOTO TEICHI

鍺  
MINERAL SPRINGS  
WITH  
GERMANIUM EXTRACT  
鍺泉源

雲芝鍺專門店  
訂購電話：2721 2188  
地址：九龍尖沙咀彌敦道99號華商大廈201室

總代理：鍺泉源(香港)有限公司  
網址：www.ge-32.com 傳真：(852) 2368 8687