

# 投資者減磅 劈千萬掙名鑄

## 「玩具鄭」七豪宅低價出貨 凱旋門賣1450萬低水15%

貿易戰觸發港股大瀉為樓市埋下暗湧，持重貨投資者見不對路掙貨減磅。人稱「玩具鄭」的玩具城國際主席鄭躬洪，將手頭九龍區7伙豪宅全數掙售，尖沙咀名鑄兩伙半個月內兩度劈價，由3000萬劈上劈至1900萬元，狂減1100萬元劈幅深逾36%，另九龍站凱旋門觀星閣一伙以低市價15%的1450萬元沽出，實行「要錢唔要貨」。

大公報記者 梁穎賢

市場消息指出，玩具鄭昨日通知代理，掙售其持有的7伙九龍站及尖沙咀豪宅，總值近1.4億元（以叫價計），其中4伙為九龍站的君臨天下及凱旋門，另3伙為尖沙咀名鑄。

### 或因股市大瀉賣樓撲水

市場消息指出，一向活躍於樓市買賣的玩具鄭，在投資者市場素來眼光獨到，賺多輸少，亦甚少低價出貨，但近日突然急掙手頭一批豪宅物業，甚至不惜低市價兼一劈再劈出貨，此舉要錢唔要貨，惹人揣測是否受貿易戰火加劇被燒及，或炒股損手，要賣樓撲水周轉。

該批豪宅物業，當中凱旋門觀星閣低層G室於昨日售出，實用面積414方呎，以1450萬元售出，呎價35024元，與屋苑同類一伙上月成交價1650萬元，低市價15%。其於07年僅以650萬元買入，低價沽貨仍獲利8球。

### 名鑄呎價由近五萬降至三萬

其餘6伙在市場放售中，當中兩伙實用面積同為604方呎的名鑄D室，更一劈再劈，上月中嗰價3000萬元，6日後首次劈落2500萬元，至昨日再手起刀落劈至1900萬元，半个月狂劈1100萬元或逾36%，呎價由49669元挫落31456元，減幅相當驚人，料是近5年樓市劈得最入骨的個案。

放售中的另一伙名鑄高層H室，實用916方呎，叫價3600萬元，這個單位未有劈價，連租約放售。

根據土地註冊處資料顯示，上述3伙名鑄單位均多番向銀行及財仔承借二按。

除掙售豪宅外，玩具鄭日前亦以3800萬元，向盛滙出售皇后大道西全幢商舖；今年4月亦將灣仔新銀集團中心10樓全層以約1.6億元沽出。

### 兩大炒家短期拋售過百億元物業

貿易戰持續惡化，查實已有兩名投資者老手大手掙貨，包括大鴻輝興業放售23個市值共約45億元物業，以及人稱「波叔」的舖王鄧成波，亦放售12個物業，市值逾80億元，單是該兩個大炒家所放售的物業貨值已超過百億元。

業主憂慮前景，二手乍現零碎劈價。油麻地御金，國峰3座頂層天池屋，實用2122方呎，連私人泳池，昨日港股大瀉，連隨由原先叫價1.9億元劈落1.68億，減幅16%，惟劈後呎價仍高達7.9萬元，挑戰項目新高。

市場消息指，鯽魚涌康怡花園J座高層樓皇，實用面積902方呎，由最初2300萬元，昨日突然大劈3球，劈至2000萬元求售，減幅13%，呎價22172元。



▲玩具城國際主席鄭躬洪放售三伙尖沙咀名鑄

【大公報訊】政府已落實要徵收一手住宅空置稅，加上中美貿易戰勢加劇下，部分陳年貨尾豪宅亦要開始減價清貨，繼華懋的屯門琨崙大幅降價求售後，入伙約七年的何文田耀爵臺，其頂層複式單位，剛以6550萬元售出，較原定價勁劈逾34%。

據一手住宅物業銷售資訊網的成交紀錄顯示

| 玩具鄭掙售物業       |            |          |          |        |                       |
|---------------|------------|----------|----------|--------|-----------------------|
| 單位            | 實用面積 (平方呎) | 原叫價 (萬元) | 現叫價 (萬元) | 減幅 (%) | 備註                    |
| 尖沙咀名鑄中層D室     | 604        | 3000     | 1900     | 36.7   | 可買賣公司(員工宿舍)           |
| 尖沙咀名鑄高層D室     | 604        | 3000     | 1900     | 36.7   | 可買賣公司                 |
| 尖沙咀名鑄高層H室     | 916        | 3600     | 3600     | —      | 可買賣公司，連月租5.6萬租約年底約滿   |
| 九龍站凱旋門觀星閣低層B室 | 400        | 1680     | 1380     | 17.9   | 可買賣公司，連租約             |
| 九龍站凱旋門觀星閣低層B室 | 400        | 1750     | 1490     | 14.9   | 可買賣公司，連租約             |
| 九龍站君臨天下2座低層F室 | 795        | 3100     | 3100     | —      | 可買賣公司，連月租3.9萬租約，10月約滿 |

## 耀爵臺頂層複式勁劈34%售出

，已超過兩年未見成交的耀爵臺，其21及22樓連天台複式單位，經招標方式以6550萬元連一個車位售出；實用面積1986方呎，附137方呎天台及63方呎平台，呎價約32981元。

該樓盤於2011年取得滿意紙，樓高20層，共只有14個單位，除上述複式單位外，其餘的實用面積均為982方呎。

該盤於2013年由單一投資財團斥3.4億元購入，於2015年拆售，當時一華僑富商斥逾1.44億元購入六伙作長線投資之用，2016年曾售出四伙，但買家均撻訂收場，投資財團亦隨即加價，上述成交複式單位亦加至9930.44萬元，之後該盤便一直未聞成交。以今次成交價計，減幅超過34%。

該盤於2013年由單一投資財團斥3.4億元購入，於2015年拆售，當時一華僑富商斥逾1.44億元購入六伙作長線投資之用，2016年曾售出四伙，但買家均撻訂收場，投資財團亦隨即加價，上述成交複式單位亦加至9930.44萬元，之後該盤便一直未聞成交。以今次成交價計，減幅超過34%。

## 晉海加價8.5%推35伙 呎售2.2萬

【大公報訊】部分發展商無懼貿易戰火及空置稅，照樣加價，長實（01113）馬鞍山星漣海、新地（00016）將軍澳日出康城晉海II以及毗鄰會地MALIBU，各加價1.2%至8.5%不等。

南豐將軍澳日出康城6期獲批預售樓花紙，隨時月內推，勢又炒熨康城樓市，毗鄰兩盤迅速加價回應。新地的晉海II，將部分餘貨劃一提價約8.5%，其中5B座7樓F室，實用343方呎，一房間隔，新定價765萬元，呎價22303元，較3月舊價705.1萬元，呎價20557元，加近60萬元或8.5%。

。項目上載全新銷售安排，本周日（5日）推售35伙。

同區會地MALIBU，亦將4伙加價1.2%至1.9%，加幅相對較克制，其中1A座68樓C室，實用453方呎，單位已兩度加價，新價1139.5萬元，呎價25155元，加幅1.9%，若比較今年3月首次開價1065.9萬元，呎價23530元，累積加幅近7%。

另長實高級營業經理楊桂玲表示，星漣海上載全新8號樓單涉52伙，定價1753.2萬至4705.3萬元，折實售價則由1367.5萬至3642.1萬元，平均

呎價22247元，折實平均呎價17272元，較前加價2%至5%。定價市值15.3港元。買家若買同一層兩伙，可額外減20萬元，最快下周發售。她續指，尚餘8伙未出價單，計劃標售。項目累售369伙，佔可供發售單位約96%，套現約67.5億元。

名人連環入市。土地註冊處資料顯示，英皇（00163）屯門洋房項目珀居2號洋房早前以1億元售出，土地註冊處資料顯示，登記買家為錦華實業董事長楊奮彬。上址實用3374方呎，花園及天台面積分別1989及1183方呎。

## 窗外寧靜寫意 室內寸寸實用

# Milano延續同系休閒居住環境

新地（00016）圍重兵的元朗區，新盤逐個亮相，其中錦田北PARK YOHO系列的Milano，打造意式風情，並延續以往眾期數低密度及綠油油的寫意寧靜，寸寸實用的示範單位以簡約主題設計，配合窗外環境，分外醒神。

### 靚盤逐區巡

文／圖：大公報記者 梁穎賢

Milano是PARK YOHO的2C期，建有五座雙子式（分A及B兩座）住宅，提供538伙，70%為一房及兩房，20%為三房，其餘為特色戶；標準戶實用面積由254至927方呎，連平台或天台特色戶實用由233至1273方呎。項目已取得入伙紙，待滿意紙批出便可入住。

### 樓層之間高度達三米

發展商開放多個現樓示範單位，其中第32B座11樓C單位，一房連儲物室間隔，實用面積402方呎，包括一個連接客飯廳的26方呎露台。單位以北歐的自然休閒為靈感，選用北歐傢俱多用的桃木、橡木及樺木外，搭配不同的布藝，打造柔和感覺。

客廳擺放藍綠色布藝沙發，配上葉子、刺繡花紋等圖案咕啞，加上淺木色地櫃、玻璃茶几及白色層櫃。設計師巧妙以藝術擺設和室內植物，將簡約自然風格融入家中。飯廳天花以雅致白色吊燈點綴，配上淺木色餐桌及白色餐椅，擺放小盆栽和小油畫。客飯廳連接露台，露台採用落地玻璃趟門設計，迎納自然光線，配合開放式廚房，打造舒適明亮的家居。

主人睡房以白色為主調，放置北歐風格床架，綴以多款藝術掛畫、藍橙色花卉圖案被鋪及鮮黃色抱枕。房內設有白色書櫃及梳妝枱，配以簡約吊燈，設計師亦巧妙地將儲物室設計成衣帽間。



多個睡房夠大可放置矮身櫃

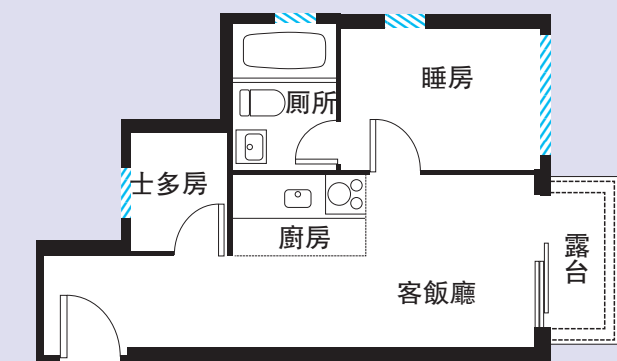
新地同時展示上述現樓單位之交樓標準。第32B座6樓C單位，一房連儲物室間隔，實用面積402方呎。單位玄關位旁設儲物室，方正實用。長形客飯廳與26方呎的露台相接，感覺開揚寬敞。單位樓層與樓層之間的高度為三米。

### 露台採用落地玻璃趟門

再睇第32B座11樓F室，開放式間隔，實用面積254方呎，包含一個連接單位客廳22方呎的露台。單位以日系自然簡約主題布置，以「良感生活」為主題，透過多用途傢具收納，令居住空間變得井然有序。

大廳採用坐地木櫃分開客廳和睡眠區，客廳擺放雙人米色布藝沙發，配上圓形淡啡色地毯，簡潔別致。長方形原木餐桌配以同系列餐椅和白色茶具，天花以圓形燈飾點綴。設計靈活的層櫃由客廳伸延至睡眠區，同時展示和收納不同物品，並打造獨特的衣帽間。睡床以純白色被單作主調，連接睡眠區的露台採用落地玻璃趟門，一室簡約色調及素材。

32B座11樓C室平面圖（實用面積402方呎）



32B座11樓F室（實用面積254方呎）



▲全屋採用多用途的傢具收納，令居住空間變得井然有序

◀換個角度睇仍然寸寸實用

### PARK YOHO Milano小檔案

地址：青山公路潭尾段18號  
座數：5座(雙座式設計) 單位總數：538伙  
首張價單伙數：108伙 周六發售328伙  
定價：509.4萬-1660.8萬元  
(折實427.89萬-1395.07萬元)

呎價：15439-20409元  
(折實12969-17144元)  
平均呎價：16376元(折實13756元)  
折扣額：16%  
關鍵日期：2019年4月30日

### PARK YOHO Milano



▲大廳空間感合理

32B座6樓C室（實用面積402方呎）



▲開放式廚房位於睡房旁



◀浴室有窗不是黑廁