

四按爆煲淪銀主盤 睇淡經濟劈售 柏傲山千呎戶4000萬沽 輸兩球

經濟前景不明，納米樓豪宅皆見血，銀行見形勢有變也大劈而壯士斷臂。北角柏傲山本月連錄兩宗銀主盤讓，新近1伙劈4球沽4000萬元，呎價逾3.37萬元，賬面慘蝕678萬元，扣除當年發展商一手回贈，3年仍要痛蝕近兩球。

低價套現

大公報記者 梁穎賢

世紀21北山地產董事嚴智贊表示，疫情帶來經濟下行壓力，柏傲山再錄蝕讓個案。單位為3座高層B室，實用面積1186方呎，屬連平台特色戶，另設88方呎平台，座向東南望山景，獲區外換樓客以約4000萬元承接，呎價33727元，屬市價水平。業主2017年4月以4678萬元向新世界(00017)買入單位(連1個車位)，持貨3年鬆綁額外印花稅(SSD)卻即淪銀主盤，被銀主收回後原本叫價4400萬元，最後劈價400萬元易手，賬面貶值678萬元或14%。

臻環明賺暗蝕近70萬

根據柏傲山成交紀錄冊顯示，業主買入單位時獲樓價8.5%現金回贈，只需支付樓價4.25%印花稅；業主早於年初以330萬元拆售上述車位，扣除車位及回贈，是次沽貨連其他使費，料實蝕約190萬元。

據土地註冊處資料顯示，單位業主先後4次向多間財務公司承造按揭及加按，單位淪提款機後無力還債，最終淪銀主盤被低價出售套現。

另市場消息透露，西半山臻環低層A室，實用面積650方呎，2房間隔，原叫價1800萬元

，後減價150萬元以1650萬元易手，呎價25385元。原業主2010年以1641萬元購入，持貨10年賬面僅升9萬元。若計及購入單位的釐印費(61.5萬元)及代理佣金等開支，明賺暗蝕近70萬元。

頻錄血案的何文田皓畋，有業主好彩逃過一劫。市場消息指出，該屋苑5座中高層E室，實用面積532方呎，2房間隔，剛以1168萬元轉手，呎價21955元。原業主2017年初以「一約多伙」方式，動用2600萬元買入兩伙，上址買入價約1095萬元，今次出貨賬面獲利73萬元，樓價升值6.7%，惟扣除使費後近乎平手離場。

麗港城兩房跌穿700萬

觀塘麗港城再有2房戶失守7球。屋苑2座極低層F室，實用面積517方呎，原本叫價企硬700萬元，但日前有2房戶造價跌至669萬元，加上單位質素一般，業主肯讓步減價30萬元沽670萬元，呎價12959元，較銀行網上估價699萬元低29萬元，為屋苑本周第2宗成交跌穿700萬元。原業主2013年初以410萬元入市，持貨7年賬面獲利1.66億元，賺幅約3.7倍。

昨日主要二手成交個案				
屋苑	實用面積(方呎)	成交價(萬元)	呎價(元)	備註
北角柏傲山3座高層B室	1186	4000	33727	銀主盤 實蝕近2球
西半山臻環低層A室	650	1650	25385	明賺暗蝕 約69萬元
何文田皓畋5座中高層E室	532	1168	21955	持貨3年 平手離場
觀塘麗港城2座極低層F室	517	670	12959	本周第2宗 兩房失守7球

大公報記者梁穎賢製表

◀北角柏傲山本月連錄兩宗銀主盤蝕

日出康城第13期項目邀意向

【大公報訊】記者林志光報導：港鐵將軍澳線車廠上蓋發展項目日出康城已近尾聲，其最後一期亦於即日起邀請有興趣的發展財團，遞交發展意向書，最快月底前正式招標。

港鐵宣布，日出康城第13期發展項目，即日起招收意向書，截止日期為下周四(24日)。公司在收到發展意向書後，將編訂經甄選的投標者入圍名單，以邀請發展財團正式提交投標書。

該期是整個日出康城商住項目的最後一期，屬純住宅發展，

與剛局部開業的商場相連接，處第5期MALIBU及第8期Sea To Sky之間，共有4座逾50層住宅大廈，提供最多2550個單位，住宅樓面約154.67萬方呎，平均單位面積逾600方呎。

本港經濟過去一年已顯著轉壞，雖則樓市未見大幅調整，但地價已拾級而下，而近年成功招標的11及12期，其平均每呎樓面補價只約3000元，業內人士估計，該期的每呎樓面補價應低於4000元，補價約60億元。

因項目涉及投資金額逾百億

元，在目前經濟氣候下，預料除長實(01113)、新地(00016)等兩、三家超大型發展商會獨資競投外，大部分將合組財團入標爭逐。

此外，新地申請增加元朗下高埔村項目的發展密度及高度，規劃署不反對，料今日可獲城規會通過。該項目在爾巒及山水盈附近，地盤面積逾17萬方呎，擬建3幢16層高住宅大廈，提供561個單位，可建樓面約25.1萬方呎，較已獲批方案高3層、多150個單位及4.1萬方呎樓面。

紅山半島董事屋「賣殼」2.1億易主

【大公報訊】過億豪宅成交活躍。市場消息指出，大潭紅山半島1幢董事屋，新近以「賣殼」(公司股權轉讓)形式轉手，成交價2.1億元，相信是屋苑有史以來最高價紀錄。

市場消息指，紅山半島松柏徑雙號屋，實用面積5353方呎，附連特大3923方呎花園，備

有泳池，屬屋苑的董事屋。有消息指單位早前放盤2.7億元，至最近減價22%至2.1億元，以賣殼形式轉手，呎價約39230元，成交價貴經屋苑歷史紀錄。

原業主1999年以4400萬元購入，持貨21年，賬面賺約1.66億元，賺幅約3.7倍。

海珀鄰近屋苑 平均呎價參考



海珀小檔案

地址	海壇街205號
座數	1座
單位總數	76伙
首批價單伙數	50伙
折實價	536.7萬-972.5萬元
折實呎價	17975元-22541元
折實平均呎價	20201元
示範單位地址	現樓
開放日期	已開放
物業網址	www.hydepark.hk

大公報記者梁穎賢製表

海珀首50伙逾536萬進場 擬下周賣

【大公報訊】肺炎疫情趨緩和，新盤開價進取。德祥地產(00199)夥市建局的長沙灣海珀，首批50伙折實入場536.7萬元，折實平均呎價逾2萬元，較毗鄰WEST PARK今年初首批折實均價18646元高約8%，今日收票，最快下周開賣。

德祥主席兼執行董事張漢傑回應定價水位，形容今次定價較去年高峰期調低一成，若非疫情開價不會如此克制，形容「賣咗買唔返」。今日收票，暫定下周二公布銷售安排，最快下周六開賣。項目總投資額4億元。

價單顯示，首批50伙單位面積283方呎至474方呎，38伙開放式及12伙2房戶，定價559萬元至

1013.1萬元，呎價18724元至23480元，建築期折扣額最高4%，折實536.7萬至972.5萬元，折實呎價17975元至22541元，折實平均呎價20201元。

比較鄰近兩個新盤，興勝創建(00896)旗下West Park年初推出首批30伙，折實均價18739元；長實(01113)愛海頌去年10月首批180伙折實均價18688元，海珀高出8%。至於恒大(03333)東京街恒大·睿峰，去年底首批86伙折實均價22309元，相對則低一成。

珺瓏灣單日沽15伙

恒大(03333)屯門恒大·珺瓏灣單日沽15伙，其中第1期2A

座22樓D室連天台特色戶，2房間隔，實用面積383方呎，連310方呎天台，成交價830.4萬元，呎價約21681元創新高。項目累售約1022伙。另新世界(00017)北角柏蔚山再沽1伙4房戶。單位為1座32樓A室，實用面積1487方呎，成交價6686.7萬元，呎價44968元。全盤僅餘1伙4房待售。項目累售605伙，套現逾154億元。

此外，新地(00016)天水圍Wetland Seasons Park第3期昨日截票，市傳總收逾3000個認購登記，超額17.8倍；另恒地(00012)西營盤藝里坊·2號今日截票，截至晚上8時，累積收票逾680張，超額認購逾7.5倍，當中20張為代理入票。

投資者蝕逾千萬掙先達兩舖

【大公報訊】盛極一時的手機專賣場旺角先達廣場，最近有投資者斬纜蝕售。據土地註冊處資料顯示，先達1樓連錄兩個單號舖，賬面共蝕逾千萬元離場。

其中面積約100方呎的1樓單號舖，上月底以110萬元成交，呎

價1.1萬元，原業主於2012年底斥625萬元購入，現賬面蝕515萬元，蝕幅約82.4%。同層另一單號舖，原業主於2014年中以682萬元購入，面積約100多方呎，本月初以150萬元售出，賬面蝕約532萬元，蝕幅約78%。據知，

兩舖位買家為一譚姓投資者。

另中環皇后大道中9號高層05室，面積4120方呎，剛簽約月租22.2萬元，呎價54元，再錄新低呎租。今年4月底層06室，面積約2269方呎，月租13萬元，呎價為57.3元，當時已是6年新低租金。

大公報誠聘

記者/高級記者

- 採訪部組：政治/民生/法庭/教育/專題/財經
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 熟悉內地和香港兩地情況
- 懂攝影，有網媒經驗優先

編輯/高級編輯

- 涉及版面：頭版/港聞/財經/國際
- 大學或以上學歷，中英文良好
- 具新聞觸覺，熟悉時事，知識面廣
- 具編輯工作經驗優先

突發攝影記者

- 擁有兩年以上工作經驗
- 擁有三年以上實際駕駛經驗
- 無經驗者可應徵初級攝影

美術設計師

- 大專或以上學歷
- 懂Photoshop、Illustrator、Indesign等電腦繪圖排版軟件
- 具報紙/雜誌的版面設計和排版、圖片分色經驗者優先
- 需夜班工作

校對員

- 負責文字和版面校對工作
- 大專或以上學歷
- 懂中文輸入法，中文良好
- 需夜班工作
- 有相關經驗者優先

文員 高級文員

- 文書起草和撰寫、文稿編輯
- 大學或以上學歷，文字綜合能力強
- 熟悉兩地情況，略懂採編業務
- 具相關經驗者優先

有意者請將中英文個人履歷用電子郵件發送至：hrd@tkwww.com.hk 或郵寄至：香港香港仔田灣海旁道七號興偉中心3樓，香港大公文匯傳媒集團人力資源部收，請註明應聘職位。合則約見。

(申請人所提供的資料將予以保密及只作招聘有關職位用途)