

# 市區新居屋癲升 嗜辣稅照勁賺

## 彩興苑兩年漲價83% 啟朗苑扣使費袋78萬

市場熱炒

樓價高踞不下，居屋淪為炒賣工具，多個以折讓價出售的市區新居屋獲二手買家高價追貨，小業主見獲利甚豐，未待辣招稅「鬆綁」已賣樓獲利。其中，彩虹彩興苑一個低層戶以515萬元未補價易手，比兩年前入市價升值83%，大幅跑贏私樓，原業主支付辣稅等雜費後仍大賺約170萬元；啟德新居屋啟朗苑剛錄首宗二手買賣，原業主同樣付辣稅勁賺離場。

大公報記者 林惠芳



單位	實用面積 (方呎)	成交價* (萬元)	買入價* (萬元)	持貨年期	賬面升值
彩虹彩興苑 B座低層9室	372	515	280.6	2	234.4萬元 83%
啟德啟朗苑 A座極低層4室	380	370	248	2	122萬元 49%
新蒲崗景泰苑 高層12室	293	375	172	4	203萬元 118%
新蒲崗景泰苑 高層19室	492	588	279	4	309萬元 111%

\*未補地價



據房委會最新公布資料，未補價公屋及居屋於9月上半月暫錄35宗成交，比8月同期的32宗，減少3宗。至於8月份修訂至256宗，較7月全月下跌幅1.7%。

居屋交投量跌價揚。市區新居屋彩虹彩興苑錄得第二宗二手成交，代理消息指，B座低層9室，實用面積372方呎，未補價以515萬元易手，實用呎價13844元屬屋苑新高。據資料，原業主於2019年5月僅以約280.6萬元向房委會一手買入，持貨逾兩年賣出，賬面獲利234.4萬元，期內升值達83%，即使扣除樓價10%的額外印花稅（SSD）及其他雜費，料仍淨賺約170萬元。

### 景泰苑綠表呎價12799元新高

參考反映二手私人屋苑樓價走勢的中原城市領先指數（CCL）現報189.77點，比2019年5月僅微升約1%，可見上述居業主當年獲政府以折讓價協助上車，現趁市場需求龐大，見獲買家高溢價承接，即伺機賣樓賺取厚利。

位於啟德新發展區的新居屋啟朗苑，錄得首宗未補價成交也大賺離場。據房委會顯示，單位為低層戶，上月未補地價以370萬元易手，實用呎價9737元。市場消息指，上址為A座極低層4室，實用面積380方呎，原業主於2019年4月僅以248萬元向房委會一手買入，同樣未待SSD鬆綁便沽出獲利，逾兩年

賬面升值達122萬元或49%，即使支付樓價10%SSD及其他雜費，仍大幅進賬約78萬元。

事實上，今年入市的白居二名額達4500個，他們與綠居二買家搶盤，令優質新居屋樓價水漲船高。其中新蒲崗景泰苑今年已錄19宗二手買賣，比去年全年大增九成，在僧多粥少下，屋苑造價及呎價雙雙破頂。其中，該屋苑高層12室，實用面積293方呎，上月以375萬元未補地價易手，實用呎價達12799元創屋苑居二市場新高。據資料顯示，原業主2017年以172萬元向房委會買入，持貨逾4年賬面賺203萬或1.18倍。

同時，景泰苑未補價銀碼也刷新紀錄，代理指，單位是高層19室，實用面積492方呎，上月以588萬元未補價易手，是繼6月及7月後再創屋苑未補地價銀碼新高，實用呎價11951元。原業主於2017年以279萬元向房委會購入，現持貨4年賬賺309萬元或1.1倍。

### 東濤苑每呎14585貴絕港島東

傳統居屋屋繼續被搶高，消息指，筲箕灣東濤苑A座高層6室，實用面積554方呎，本月以808萬元未補價易手，實用呎價達14585元，打破鯽魚涌康山花園細單位於今年4月創下的呎價14524元舊紀錄，成為港島東區呎價最貴的綠表居屋。

## 曼翹截票收8000張 代理：未見抽飛

【大公報訊】周末開賣前夕遭銀行拒造樓花按揭的桂洪地產旗幟紅曼翹，昨日截止認購登記，市傳連日累收逾8000票，據區內代理表示，相關消息暫未對該盤構成負面影響，沒有買家表示縮沙。另外，恒基地產（00012）鯽魚涌THE HOLBORN累收1208票，有機會下周加推，並具提價空間。

曼翹本週六開賣前鬧出「大頭佛」，驚傳突遭多間大型銀行拒造樓花按揭，市場揣測原因是近期多個新盤接二連三遲交樓有關，即使曼翹銀



▲曼翹樓花期長約10個月，周六推售130伙。

碼低也不敢冒險。據區內代理指出，銀行取態對項目入票反應暫未見影響，亦未見已入票的準買家因財力問題縮沙。項目昨日截止登記認購，累收逾8000票，相對推售的130伙超額60.5倍。

若銀行堅拒為該盤提供樓花按揭，買家必須選用建築期或一次過付款。而曼翹樓花期長約10個月，發展商只有45日即供及建築期兩種付款方式，前者照定價減8%，後者照價減6%，計及其餘優惠，總折扣分別為18%及16%，兩者相差2個百分點。周六推售的130伙，以即供價計，折實331.8萬至908.2萬元，折實呎價17281至28016元；若以建築期計，折實價近339.9萬元起，較即供的起步價多8萬元。

### HOLBORN擬下周添食 首推兩房

至於鎖定周日首輪推售128伙的恒地THE HOLBORN，恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝表示，項目共錄得1208個認購登記（中介人佔24票），超額認購約8.4倍，料銷售反應理想，計劃下周再加推，兩房單位有機會首度登場，具提價空間。另經美聯購入該盤一房戶的首5名買家，可獲贈價值約1.38萬元家居設計置業

優惠，優惠期至9月底。

同系啟德THE HENLEY III公布全新銷售安排，下周一（20日）次輪推售81伙，折實615.98萬至2543.24萬元，折實呎價25631至34059元。

另外，會德豐地產夥拍信和置業（00083）牽頭的西南九龍維港滙，單日沽3伙，套現近9188萬元。其中維港滙1期1座19樓A室，面積1385方呎，成交價4800.4萬元，呎價34660元。項目累售約500伙，套現逾72億元，平均每伙成交價1450萬元。

會地系的將軍澳MONTEREY，9A座11樓A室平台四房特色單位，面積1670方呎，連1498方呎天台及104方呎平台，昨日以6018.8萬元獲買家承接，呎價36041元，屬項目分層單位次高。

保利置業旗下屯門臻譽，居室單位21號以510萬元成交，面積470方呎，呎價10851元。根據項目公契，洋房必須與對應的居室出售，意即相應臻譽洋房的業主才有權持有相應臻譽居室，但並沒有限制相應洋房的業主必定要購買相應居室。意味臻譽居室單位21號買家，為相應的洋房21號買家。成交紀錄顯示，相應買家今年4月以1.179億元連雙車位買入洋房21號。

## 華懋兩項目批圖則 長沙灣建200伙

【大公報訊】屋宇署於7月份批出8份住宅及商住發展項目的建築圖則，以中小型項目為主，其中華懋集團佔兩份，分別是長沙灣東京街市區重建項目及西貢蠔涌低密度住宅。

華懋於去年以逾9億元投得市建局東京街商住重建項目的發展權，現獲批在一層地庫及6層平台之上，建一幢22層高住宅大廈，總可建樓面約10.41萬方呎，料提供約180至200個中小型單位，最快明年賣樓花。另該集團去年投得蠔涌鐘路旁一幅住宅官地，現獲批建8幢2至3層高洋房，及3幢6層高層住宅單位，總可建樓面約5.7萬方呎，提供80個中大型單位。

其他項目包括盈大地產（00432）

夥資本策略（00497）原計劃的中環己連拿利3至6號重建為商業大廈，惟失敗後改為住宅發展，現獲批建一幢連一層地庫在內，共31層高的商住大廈，總樓面約9.53萬方呎。永義國際（01218）早前透過收購及強拍程序統一的紅磡漆咸道北470至478號舊樓業權，現獲批建一幢25層高商住大廈，可建樓面約4.2萬方呎。

至於該署批出3份商業及2份工業項目的圖則，包括遠展（00035）啟德承啟道項目，獲批建商廈及酒店各一幢。

此外，城規會再檢討各區高度限制，其中油麻地分區現建議，把彌敦道兩旁的商業用地高限提高至110米；區內住宅甲類用地的高限一律為100米。

## 半新盤又見紅 君豪峰4年實蝕110萬

【大公報訊】樓市雖然暢旺，惟有半新盤連環出血。鯽魚涌君豪峰中層F室，實用面積451方呎，消息指以1000萬元易手，原業主於2017年底斥約1063.2萬一手買入，現賬面蝕63.2萬元或6%，連雜費料損手110萬元。另市傳何文田加多利軒高層J室，實用面積180方呎，剛以400萬元易手，呎價22222元，原業主2017年4月以455.6萬元購入，持貨4年賬面虧損55.6萬元。

中原高級分區經理黃家俊表示，薄扶林貝沙灣4期2座連平台特色戶，實用面積1187方呎，連逾400方呎平

台，3房套間隔，擁海景，原業主因有意移居外地，年初叫價4600萬元放盤，至近日以4200萬元沽出，累減400萬元或約9%，呎價35383元。原業主2011年以2550萬元入市，持貨10年賬面獲利1650萬元或65%。

### 區蘊聰炒太子舖 兩月賺350萬

舖市有起色，投資者見有賺短炒離場。環亞拍賣董事總經理區蘊聰持有的太子西洋菜南街258至260號地下雙號舖，建築面積約185方呎，以1100萬元轉手，呎價59459元。

據土地註冊處資料顯示，區蘊聰

於今年7月份以公司名義良朋有限公司750萬元購入，持貨僅兩個月，現轉售賬面獲利350萬元，物業期間升值約47%。據悉，該舖位由水族館以2.5萬元承租，新買家料租金回報約2.7厘。

土地註冊處資料顯示，九龍塘嘉林邊道28B號2樓全層，近日以7000萬元轉手，原業主為香港善一堂道德協會（HONG KONG SHIN YAT TONG MORAL ASSOCIATION），1984年以約110萬元買入，至上月中旬易主，持貨約37年，賬面狂賺約6890萬元，升值逾62倍。

## 活化工廈東傲趕下月賣 800萬進場

【大公報訊】麒豐資本夥拍廣興置業合作發展的新蒲崗活化工廈東傲，最快於下月拆售，預計入場費約800萬元，全層買家可獲得優先認購，該公司預期投資者佔約七成。

### 麒豐計劃保留一半收租

麒豐資本創辦合夥人暨投資總監洪英偉表示，東傲總投資額逾23億元，樓高24層，可銷售面積約28萬方呎，提供193個單位，每層樓面由1萬至1.5萬方呎，主要單位面積約700至2900方呎，項目明年完工。

洪英偉又稱，物業最快下月拆售，單位入場費低於800萬元，全層買家可優先認購，料整個項目可套現逾30億元，惟有意保留半數樓面作收租。

麒豐資本創辦合夥人暨行政總裁郭



▲麒豐資本洪英偉（右二）稱，東傲總投資額逾二十三億元。左二為郭浩泉。

浩泉稱，投資市場氣氛逐步改善，過去一年不少全幢工廈易手，東傲鄰近東九啟德發展區，對銷情具信心，預計投資者佔約70%。項目將於觀塘設有示範單位，預計短期內對外開放。

據資料顯示，上述地盤原為美華工

廠大廈，麒豐資本在2018年8月向興勝創建（00896）以12.5億元購入，每方呎樓面地價約7000元，曾創九龍東工業地新高價。麒豐資本購入地盤後，向城規會申請活化，重建為東傲，預計2022年下半年落成。

## 鄧成波家族1.3億蝕讓葵涌工廈

【大公報訊】已故舖王鄧成波的家屬頻頻蝕讓出售物業。土地註冊處資料顯示，鄧成波兒子鄧耀昇持有的葵涌南華冷房大廈一籃子物業，上月底以1.3億元甩手，賬面蝕約880萬元，買家為已收購該廈逾40%業權的金朝陽（00878）。

土地註冊處資料顯示，葵涌南華街南華冷房大廈地庫、低層地下及3樓平台，上月底以1.3億易手，登記買家為騰翠有限公司，註冊董事為陳慧琴及傅金珠，分別為金朝陽執行董事及金朝陽主席兼執行董事。原業主為萬利威集團有限公司，註冊董事為鄧耀昇，於2018年以1.388億元購入，持貨約3年賬蝕約880萬或逾6%。

值得注意的是，金朝陽今年4月底曾與鄧成波家族簽訂協議，指旗下兩間

全資附屬公司Able Best及麗旺，分別與鄧成波及其公司Ace Baron訂立股份交換協議，其中Able Best及麗旺將向鄧成波購入股份，包括貸款及旗下南華冷房大廈等，作價1.35億元。鄧成波一方則以7000萬元買入Able Best所持股份，包括貸款及九龍城衙前壟道大華樓的10個住宅單位。

### 金朝陽接貨 已購大部分業權

一個月後，金朝陽再發公告，指鄧成波辭世後，惟相關交易未及完成，就此事尋求法律意見。而現時該工廈易手，不排除是雙方早前簽訂協議的涉及物業。

金朝陽過去密收購南華冷房大廈，連同今次收購，估計已購得該廈大部分業權。