

# 比墅蝕賣未止 呎價穿萬元

## 內地客7年前1.8億掃3洋房 虧損3435萬

大埔比華利山別墅再有大額蝕讓個案。市場消息說，大埔比華利山別墅1期翠樺道雙號屋，實用面積1,902方呎，以1,860萬元成交，近5個月來呎價再跌穿1萬元水平，呎價為9,779元。



■大埔比華利山別墅位於三門仔，背後為慈山寺。

土地註冊處資料，原業主2012年以2,755萬元一手購入，2017年7月以1,980萬元易手，賬面蝕775萬元；惟去年6月，成交撻訂。

### 其中1洋房遭撻訂蝕32%

業主其後將單位重新放售，叫價2,200萬元，直至近日才以1,860萬元沽出，蝕讓金額擴大至895萬元，蝕讓幅度32.5%。

原業主為內地客，他在2012年以約1.8億元買入比華利山別墅3幢洋房，去年陸續沽貨，包括翠樺道80號屋去年3月以3,000萬元沽出，較2012年5月買入價3,830.1萬元，蝕830.1萬元；湖景道單號「皇宮屋」去年年底以9,800萬元沽出，蝕1,710萬元。目前最後一間也蝕讓，3間洋房合共蝕3,435.1萬元。

### 恒地97年斥56億購地興建

大埔比華利山別墅位於大埔三門仔，由恒基地產(0012)於1997年10月，以56億元購入大埔船灣地皮發展，樓面面積116.4萬方呎，提供535座洋房。當中第

1、2期佔372座洋房，於2007年第2季入伙；第3期稱為富匯半島，佔163座洋房，於2010年入伙。縱使去年中本港樓市瘋狂飆升，大埔比華利山別墅依然錄得蝕讓個案。

### 太古城2房高估值13%

中原地產李百達表示，鯽魚涌太古城元宮閣低層G室，實用580方呎，屬兩房則王，成交價1,163萬元，實用呎價20,052元。根據中銀及匯豐網上估價對上述單位估值分別為1,145萬元及1,022萬元，成交價較估價高1.6%及13.8%。原業主2015年1月以850萬元買入，持貨4年賺313萬元。

### 第一城付SSD蝕101萬

美聯物業陳竣言表示，沙田第一城37座高層F室，實用面積284方呎。原業主去年11月以478萬元以內部轉讓方式買入單位，持貨短短3個月以507萬元售出，雖然賬面看似賺29萬元，但業主因為在不足半年內將單位易手，需要支付20%額外印花稅(SSD)約101萬元。

美聯物業鍾家豪表示，荃灣中心成都樓(14座)低層B室，實用面積約377方呎，2房間隔，以482萬元成交，實用呎價約12,785元。原業主於2014年4月以約293.8萬元買入上址，轉售賬面獲利約188.2萬元。

# 春節交投淡 一手成交22宗

農曆新春期間，未有一手新盤推售，只是一些一手貨尾應市。過去周末和周日的一手同樣交投冷清，兩日合共才錄得22宗成交，仍較去年新春期間11宗成交量增1倍。市場觀望新春後發展商推售新盤速度或會有所加快，但估計首先推出的項目大多屬於豪宅物業。

### 逸瓏灣8佔4宗最多

一手新盤中，以信置大埔白石角逸瓏灣8於成交量最多，但亦只有4宗交易，分佈於各座低至中層的B室及J室，實用面積由563方呎至699方呎，折實成交價由743.8萬元至994.7萬元，折實呎價約13,211元至14,231元。

### 十大屋苑4宗易手

豬年後首個周末和周日，十大屋苑二手交投量依然稀疏。中原地產和美聯物業同樣只錄得4宗成交，按周下跌多達60%；而與去年新春期間成交相同。業界人士認為，農曆春節假期凍結市場購買力，傳統上樓市交投零星疏落，預料假期後二手成交量將逐步回復正常，整體樓市氣氛向好，二手成交量將回升。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，豬年首周末二手成交處於較低水平。但觀乎準買家入市信心未仍然不俗，四處出動睇樓覓筭盤，加上新盤向隅者眾，部分購買力亦回流二手，預料農曆假期後二手成交量將逐步回復正常，整體樓市氣氛向好。

利嘉閣過去兩日十大屋苑錄得5宗買賣，與上周末8宗下跌約38%。香港置業同期錄得3宗成交，按周下跌25%。

# 去年洋房成交433億 歷史次高

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示，2018年整體洋房(包括一手及二手)買賣合約登記錄得678宗，總值432.94億元，較2017年的633宗及265.53億元，分別上升7.1%及63%。宗數是創2012年1,100宗後的6年新高，金額是創23年歷史次高，僅低於1997年的463.98億元高位。

### 一手成交首破200億

期間，一手洋房買賣合約登記錄得190宗，總值277.04億元，較2017年的181宗及132.84億元，分別上升5%及1.1倍。一手宗數是創2012年364宗後的6年新高，而金額首度升破200億元水

平，創出歷史新高。

二手方面，二手洋房買賣合約登記錄得488宗，總值155.89億元，較2017年的452宗及132.69億元，分別上升8%及17.5%。二手數字是自2012年的736宗及175.63億元之後，創6年新高。

### Mount Nicholson 洋房售14億

去年登記金額最高的為山頂轟歌信山道8號Mount Nicholson 1期2號洋房，成交價錄得13.99億元。其次是山頂轟歌信山道8號Mount Nicholson 1期17號洋房，錄得7.8億元。山頂加列山道12號Twelve Peaks 8號洋房錄得7.3億元，排名第三位。



■山頂轟歌信山道Mount Nicholson旗下2號和17號洋房，是去年成交額最多之頭兩宗交易。

# 招行個人儲蓄賬戶突破1億

《新華社》昨日報道，招商銀行(3968)全行個人儲蓄賬戶總數已突破1億

大關，成為繼零售客戶數破億、兩大App用戶數破億之後，該行零售業務第三個

「破億」數據。數據顯示，截至2018年底，招商銀行零售客戶規模已達1.25億，現在儲蓄賬戶又突破1億，成為第一家儲蓄賬戶破億的內地股份制銀行。

## 財經短打

### 中國金茂授出股票期權籌10億

中國金茂(0817)昨日宣佈，向公司董事、最高行政人員或主要股東授出合共2.6595億股股票期權，每股行使價3.99元即上周五收市價，股票期權可於兩年後即2021年開始行使，直至2026年止，預計籌集資金10.61億元。

### 森美控股中期虧損1.15億

森美控股(0756)於上周五宣佈，截至2018年12月底止中期營業收入2,396萬元(人民幣，下同)，下跌92.4%；虧損9,750萬元(約1.152億元)，去年同期盈利4,720萬元。每股虧損7.23仙，不派發中期息。

期間，公司並無鮮橙產出，而去年同期為64,345噸產量。該公司解釋，期內正處於業務重組階段，各主要分部經營情況受到影響。公司仍處於艱難期，預期通過緊縮開支和盡力降低成本以渡過難關。

### 共享集團以新股代替部分貸款

共享集團(3344)昨日宣佈，原於2017年12月借入之2億元貸款，當中4,000萬元透過發行2.2222億股新股支付，每股作價相等於0.18元，較上周五收市價0.213元折讓15.49%；餘額1.6億元延長還款期18個月。獲配股的黑馬資本持股權將為擴大後3.63%。