



拍賣場尋寶 垃圾屋爭崩頭 30萬開價 134萬成交

樓市觀察

【香港商報訊】記者韓商報道：香港樓市有個尋寶地，就是物業拍賣行。拍賣物業的盤源包括銀主盤、無契樓、釘契樓或凶宅等，叫價一般低於市價，因而不乏買家。昨日有拍賣行出現一宗另類成交，多組買家爭奪一間垃圾房兼無契樓，開價30萬元，最終成交價134萬元，即高出3.46倍成交。



大坑利群道15及16號於1959年入伙，共提供8個單位。

地庫布滿雜物，形同垃圾房。

成交物業位於港島大坑利群道15及16號地庫（低層地下以下空間），屬非住宅物業。



這個物業位於港島大坑利群道15及16號地庫（低層地下以下空間），屬非住宅物業，由遺產承辦人委託忠誠拍賣行推出，物業並不提供樓契。據放盤相片顯示，該地庫物業布滿雜物，如同垃圾房，拍賣行沒有列明面積，目測估計面積超過200平方呎。物業用途預計只可放置雜物，因而開價僅30萬元。

買家料一次過全數付款

據悉，在拍賣前已有數十組準買家查詢，拍賣時，獲5至6組買家出價競爭，最終累積出價20口後，以134萬元拍中，搶高3.46倍。據忠誠拍賣行拍賣部總經理鄭世傑表示，上述另類物業成交價較預期更高，為近月較受市場矚目的拍賣項目。雖然未知新買家是投資者或住家，但估計該幢大廈樓齡較大，符合重建條件，不排除新買家買入該地庫物業後，等待日後由發展商收購，直言「依市區車位都要200萬，不如買個地庫等收購」。

資料顯示，利群道15及16號位於大坑半山，屬於傳統豪宅地段，該廈早於1959年入伙，樓齡逾64年，共提供8個單位，實用面積由738呎至833呎。鄭世傑又指出，由於該地庫未有提供樓契，難以承造按揭，預計新買家需要一次過全數繳付樓價。

太古城千呎無契樓低估價35%拍出

拍賣行拍賣的物業十分多元化，有藍籌屋苑單位、納米樓、豪宅以至商業物業。例如太古城4月底有一宗低價成交便透過拍賣促成。

太古城海景花園第41座雅蓮閣低層三房E室，實用面積922平方呎，今年4月26日透過黃開基拍賣行

進行拍賣，開價970萬元，獲4組買家出價，每口叫價10萬元，最終搶高至1080萬元易手，成交呎價僅約11714元，較開價高出11.3%成交，但較現時銀行估價仍低逾35%。

據了解，上述成交為太古城海景花園低層單位，屬無契樓，原業主為失蹤人士，在過去十多年一直丟空單位，由法院頒令推出放售，單位現況殘舊，料新買家需要大裝修。由於該單位屬無契物業，新買家難以承造按揭，或需要一次過支付全數樓價。

土瓜灣新樓下周拍 開價335萬

即使近乎全新樓也有拿出來拍賣的例子，例如下周二（16日）環亞物業拍賣行將會推出拍賣的土瓜灣站的納米盤登岸12樓D室開放式單位，開價335萬元，每方呎開價約17005元，較約4年前購入價低近30%。該單位於2019年時的成交價約475萬元。

銀主盤有時會放到物業拍賣行拍賣，估值較高的則會在市場公開招標出售，近期較為矚目的個案包括有恒生銀行（011）近期接管的紅磡商廈祥祺中心（即One Harbour Gate東座），最近委託第一大平載維斯（香港）公開招標出售，截標日期為今年8月28日，物業市場估值逾50億元。

有投資者會認為，購買銀主盤不吉利，因為上一手業主輸錢，物業才會淪為銀主盤，估計物業風水不好。但又有投資者認為這是一個尋寶遊戲，資深地產投資者紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮便形容，買銀主貨，隨時又平又靚，因為許多銀主盤事先會講明到價一定會賣，反而一些業主常常反價反口，甚至最後封盤不賣。湯文亮便說投過不少寫字樓銀主貨。

競投拍賣盤須做足功課

莫「撿了芝麻丟西瓜」

【香港商報訊】記者姚一鶴報道：拍賣盤叫價一般低於市價，因而不乏買家。儘管拍賣盤多元化，由過億豪宅到不夠300方呎公屋都有，但相對於地產代理舖，拍賣盤有較多另類單位，如銀主盤、無契樓、釘契樓、凶宅，或有法庭命令纏身的物業，因而購買拍賣盤更應「做足功課」，了解買入這類單位的風險，莫要「撿了芝麻丟了西瓜」。

首先，準買家要摸清物業底細。買家可以先到土地註冊處，或要求代理行或拍賣行查冊。通過查冊，買家可以認清單位是否凶宅、是否有舊建物、結構性間隔改動、業權是否完整等。同時，應了解物業的財務情況，如前業主有沒有負債？有沒有拖欠管理費、水費、電話費、差餉等雜費？

其次，切勿盲目追價。儘管拍賣盤開價普遍較市價低，拍賣盤終究價高者得，即使拍賣行或會計師行開出低價，最後賣出價未必一定低於市場價格。

而且，有時拍賣行會有「媒人」托價，藉此帶動競投氣氛。

此外，投得物業後會即場簽約，以及繳付共10%訂金，一經簽約，即構成必買必賣條款，不得對物業之業權或拍賣條款，進行質詢及反對。故此，有意競投者在拍賣前，應向賣方律師樓查閱有關拍賣盤的契據及拍賣條款。

承造按揭也要留神，有意者參與拍賣前，最好先向不同銀行查詢按揭事宜，或有心理準備要一次過付款。

最後，預留資金裝修。拍賣盤中部分是銀主盤，即業主欠債無法供款所致，當銀行向法院申請破產令，到收回物業，最後成功出售，過程所涉及的法律程序需時至少一年，換句話說物業必須經歷一段空置期，物業內部有機會因日久失修而出現各種問題。因此有意入手的買家宜預留一筆錢作裝修之用。

首4月銀主盤成交爆升一倍

【香港商報訊】物業拍賣行的主要盤源之一包括銀主盤，近期銀行積極推拍銀主盤，有報道稱恒生銀行（011）委託拍賣行推22個銀主盤拍賣，包括私宅、居屋及車位等，部分開價較估價低逾一成至近三成。忠誠拍賣部總經理鄭世傑指出，部分推出的銀主盤已被多次推拍，銀主因應市價及估價將單位減價重拍。忠誠拍賣行本月舉行3場拍賣會，據稱包括24個銀主盤。

據中原地產統計，今年頭4個月本港銀主盤成交量有約126宗，按年大增逾106.56%。此外，今年首4個月成交已達去年全年成交量176宗的71.59%。若按季比較，今年首季銀主盤成交115宗，較去年第四季的39宗升194.87%。此外，今年2月成交最多達49宗，為2010年3月錄約51宗後近13年最旺。

內地富豪銀主盤備受矚目

一眾銀主盤中，內地富豪所持物業金額較

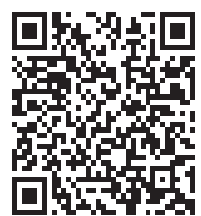
大，因此備受矚目，近期便有傳媒報道指，近年淪為銀主盤的內地富豪所持香港物業，總值逾260億元。

這些內地富豪涉及的銀主盤包括：中國恒大（3333）創辦人許家印及相關人士持有的山頂布力徑10號B座大宅於去年11月被接管，估計市值8.8億元。中國恒大旗下香港總部中國恒大中心，於去年被接管及標售。此外，佳兆業（1638）相關人士持有薄扶林貝沙灣洋房銀主盤，於去年7月以3.63億元售出。海航集團相關人士持有山頂超級豪宅TWELVE PEAKS洋房及西半山天匯45樓A室複式單位，分別在去年1月及2021年10月沽出，作價3.87億元和3.12億元。

另一方面，展望銀主盤的數量，中原亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑認為，今年樓價已經回升逾6%，息口見頂及經濟復蘇下，銀主盤數量將會回落，年底前有機會重返疫情前的雙位數水平。中原地產數據顯示，目前約有219伙銀主盤放售中，其中住宅佔173伙或79%。

碼上看

特朗普被裁定性侵 須賠付500萬美元



掃碼睇全文

吊臂掉落砸台中捷運 1死9傷



掃碼睇全文

美國4月CPI 按年升4.9%



掃碼睇全文