

盤缺價硬 周末二手交投疏落

十大屋苑錄35宗 按周下跌5.4%

地產熱線

4月推盤量不足700伙 半年低位

香港文匯報訊 (記者 黃詩韻) 香港置業高級執行董事伍創業表示，近期雖然多個新盤推出單位，但涉及單位伙數仍然較少。據該行研究部統計，4月(截至27日)暫錄約626個推盤單位，料全月不足700伙，屆時將按月跌逾15%，創去年10月以來新低。不過，多間發展商正部署推出新盤，故預期未來之推盤量將有機會大幅上升。

九龍區的奧柏·御峯於4月推出逾400個單位，推高該區之推盤量。若以3區劃分4月之推盤量，九龍區錄得最多推盤，合計512伙，佔本月整體推盤82%；其次為港島區，暫錄108伙；新界區僅錄6個推盤。

物流張旺角舖個半月賺200萬

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 住宅市場「無得炒」，市場資金流向非住宅物業，舖市摸售個案隨處可見。資深投資者「物流張」張順宜3月中以2,400萬元交吉購入的旺角勝利道16號地下B舖，最近以2,600萬元摸出，短短一個多月賬面獲利200萬元，舖位升值約8.3%。據悉，舖位面積約900呎，以最新成交價計算，呎價28,889元。

富澤花園海景戶創新高

香港文匯報訊 中原豪宅STATELYHOME區國良表示，北角富澤花園富嘉閣高層B室，面積802呎，位處「鳳凰樓層」，享優質煙花海景，剛以835萬元沽出，折合呎價10,411元，造價創同類型單位新高。原業主1994年8月458萬元入市，單位升值82.3%。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 縱觀4月的十大屋苑周末交投量持續低位徘徊，過去兩日更跌至35宗，按周下跌5.4%。業內人士指，交投放緩相信是因為盤源收窄，樓價卻一直高企，準買家選擇少之餘，考慮因素亦增加，加上「五·一」小長假將至，發展商部署推出的新盤亦有部分準買家暫緩「上車」行動。據代理行公布數字，本月首26日的二手註冊登記暫錄得6,692宗，按月減少約22%。

中原地產資料顯示，十大屋苑過去兩日只得35宗成交，按周下跌5.4%，大市繼續牛皮，全月的周末交投徘徊於27至41宗之間的低水平。其中以新界區下跌最明顯，三大指標屋苑過去兩日只得13宗成交，按周下跌18.75%，港島區表現則跑贏大市，三個大型屋苑合共錄得12宗，按周升了33.33%，九龍區四個大型屋苑按周亦回落至10宗，跌幅16.67%。

天雨影響睇樓活動

美聯物業統計過去兩日十大屋苑成交，亦下跌至約30宗，按周跌9.1%。美聯物業董事楊水健表示，受天雨影響，過去兩日睇樓活動略減，加上各區二手屋苑盤源仍然缺乏，窒礙買家入市意願；惟港島二手



■天水圍嘉湖山莊過去兩日成交為中原十大屋苑最好，合計6宗。 資料圖片

屋苑仍獲用家及投資者積極入市，九龍區則受到有發展商推出新盤貨尾吸納客源，令二手屋苑交投有所影響。

香港置業高級執行董事伍創業亦表示，由於市場仍然聚焦一手樓，故兩日各區二手屋苑成交保持平穩，暫未呈突破性發展，由於「五·一」黃金周即將來臨，內地客將趁假期來港睇樓，有助激活睇樓量，並進一步催旺整體樓市交投氣氛。

過去兩日跌勢最明顯的新界區，一些二線屋苑反而錄得成交，當中不乏上車用家，反映藍籌屋苑由於樓價過高，買家因此卻步，轉向區內其他屋苑「埋手」。其中祥益於屯門一帶就促成多宗交易，豐景園更錄得上車客「即睇即買」，涉及1座中層6室，面積567呎，以222萬元成交，其餘包括澤豐花園、翠寧花園等亦錄得上車客入市。

港島區三大指標屋苑於過去兩日交投徘徊在4宗水平，表現較其他地區好。香港置業陳瑞章表示，港島東區睇樓氣氛及二手交投持續改善，買家之前觀望一段時間後，最近入市意願上升。不過，有代理指出，由於「筍盤」寥寥無幾，而業主叫價態度漸見強硬，部分業主反價幅度更達5%至8%水平，短期內交投難以急增。

港島業主頻頻反價

至於九龍區，美聯曾偉堯表示，該區新盤貨尾推全新示範單位兼加推單位，吸納部分二手客源，加上二手盤源收窄，影響全區屋苑交投。其中大角咀剛有新盤推售，香港置業鍾嘉欣表示，部分準買家未能覓得心水單位後回流二手市場，令區內睇樓量增加一至兩成，但由於盤源始終有限，故料區內屋苑成交將延續「價升量跌」之情況。

22%。他預期4月最終數字將較3月全月14,306宗顯著回落，惟在非住宅物業市場支持下，估計整體物業註冊宗數仍可企穩逾萬宗水平，並創過去十個月以來次高水平。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑亦指出，樓市二月初轉旺，物業成交高峰期在三月中旬達致巔峰以後，住宅市場鋒芒因賣盤短缺、樓價急升以及發展商減少推盤而減弱，導致今月樓宇買賣登記數字從高位滑落。儘管如此，工商舖物業轉手活動愈見熾熱，加上貴重豪宅買賣成交接力轉旺，相信4月樓宇買賣登記數字最終仍可輕易超越1萬宗水平。

據了解，非住宅物業(包括工商舖及純車位等)註冊量雖然亦跟隨大市有所回落，但跌幅相當輕微，表現遠遠較住宅市場較佳，4月至今錄得2,125宗註冊，較上月同期僅減約4%，成為支持本月整體物業註冊量仍可企穩逾萬宗的動力。

非住宅物業項目支撐

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，4月註冊量主要反映3月市況。事實上，隨着額外印花稅(SSD)措施令二手賣盤乾枯，以及業主叫價強硬後，買賣雙方拉鋸，上月二手市況已見放緩。此市況已於4月註冊個案陸續反映出來，資料顯示4月首26日暫錄得6,692宗二手住宅註冊登記，按月減少約

本月物業註冊暫跌兩成

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 樓市4月結束「小陽春」，整月交投量表現平平，無論一、二手交投均全面下跌，本月截至26日整體物業註冊量只9,600宗，較3月同期

11,937宗減少約2成左右。美聯研究部預料，4月最終數字將較3月全月14,306宗顯著回落，惟在非住宅物業市場支持下，估計整體物業註冊宗數仍可企穩逾萬宗水平。

首4月出讓金跌近四成

據新華社引述北京中原地產市場研究部總監張大偉表示，目前土地市場依然冷清，預計今年土地市場交易很難達到900億元的規模，溢價率、開發商拿地的積極性都將降低到近年來的最低。

北京中原地產市場研究部統計數據顯示，截至28日，前4月北京出讓的54塊土地，其中居住類7塊，平均樓面價5,814元/平方米。商服類土地出讓4塊，平均樓面價4,373元/平方米。上述土地合計規劃建面457.15萬平方米，總土地出讓金為134.9億元，同比2011年同期的224億元下調39.8%，平均樓面價則下滑20%。

張大偉認為，北京土地市場問題首先是房企庫存積壓，對土地需求銳減；其次土地價格下調依然不充分；第三，房市的調整效應逐漸傳導至地市，「麵包價格下降了，麵粉也難免受到波及」。

另一方面，北京市國土資源局28日公佈今年北京土地供應計劃，並確定各個區域第一批土地供應總量。房山、通州、順義、昌平、大興商品住宅用地計劃供應共約489公頃，佔全部供應計劃約6成，門頭溝、懷柔、平谷、密雲、延慶5個遠郊區共約172公頃，佔比約20%。

鏈家地產市場研究部分析師陳雪對此認為，當局在保證整體土地供應平穩的同時，也使開發商對於全年土地市場基調有初步判斷依據，有利維持土地市場穩定。

香港房屋經理學會 區大明

維修工程合約管理及策略(上)

在物業管理的範圍內，慣常碰到的維修保養項目，包括風(冷氣)、火(消防)、水(供水及排水)、電(電力)、氣體供應、升降機、電子保安系統及公共天線等，它們都屬於屋宇設備項目，因此，從事物業管理的工程人員，亦以屋宇設備科為主。

本港步入大型維修周期

香港的多層大廈，很多都是於七八十年代興建，隨着樓齡的老化，大廈的公共地方及公共設施如電力裝置，供水系統等已開始步入了大型維修周期，倘若置之不理便有可能影響大廈的結構安全；亦有不少大廈單一業主聘請建築師將部分樓宇改建，或更改用途等，中間涉及設計、法例及土木工程等多方面配合，工程的複雜性及管理要求亦較日常的屋宇設備保養維修為高；業主及業主立案法團(以下統稱「業主」)往往在這方面缺乏經驗，出現工程成效欠佳、費用嚴重超支、貨不對辦，甚至有「爛尾」的情況。

從物業管理的角度，以下之簡介可令業主更了解工程合約管理及策略的重要性及防止上述之問題出現。草擬工程合約前，必須訂定工程範圍，下列為一些較普遍而較大型的樓宇維修工程項目：整體樓宇結構修護工作，工作重心為修葺結構，以面積計算費用；美化入口大堂及升降機，工作重心以設計為主，要協調各業主的取向；改建平台(加設間隔牆或重鋪防水層)，工作重心需要以批地條款為基礎，向屋宇署申請；修護大廈供電系統(406條例)及消防改善工程(502條例及572條例)均以安全為目標；更新供水及排水系統則以施工的複雜性及數量計算為工作重心。

修葺結構或是美化改建

上述的項目，有一些是目標為本的工作、有些是按度數計算費用的工作、亦有以設計為主的。由此可見，在處理不同類別的工程合約時，需依循不同的工作性質作為考慮。筆者將於後續文章再談及相關項目的三大原則及十一種考慮因素。

樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等					
賣盤苑			買盤苑		
實業富嘉閣			雲頂豪庭		
寶富苑	3,619呎	淺灘洋房·迷人海景	雲頂豪庭	3,619呎	雲頂豪庭
1,500萬	2813 1068	1,500萬	1,500萬	1,500萬	1,500萬
渣甸山			雲頂豪庭		
實業富嘉閣	1,800呎	歐陸式平房·雙單位	雲頂豪庭	3,619呎	雲頂豪庭
1,500萬	2832 7999	1,500萬	1,500萬	1,500萬	1,500萬
麥當勞道平房			雲頂豪庭		
實業富嘉閣	1,413呎	地段清潔·三房露台	雲頂豪庭	3,619呎	雲頂豪庭
1,500萬	2899 0010	1,500萬	1,500萬	1,500萬	1,500萬

半島豪庭					
半島豪庭	1,270呎	半島豪庭	1,225呎	半島豪庭	1,225呎
1,500萬	2764 0933	1,500萬	1,500萬	1,500萬	1,500萬
海名軒					
實業富嘉閣	1,953呎	實業富嘉閣	1,953呎	實業富嘉閣	1,953呎
1,500萬	2926 5222	1,500萬	1,500萬	1,500萬	1,500萬

維修工程合約管理及策略(上)					
蔚麗山莊	2,120呎	壹號雲頂	1,452呎	嘉御山	1,459呎
蔚麗山莊	2,200萬	蔚麗山莊	2,080萬	嘉御山	1,800萬
2929 6030	2929 9338	2929 6030	2929 9338	2929 6366	2929 6366
漾月灣					
實業富嘉閣	3,593呎	海珀名邸	3,197呎	御凱	3,197呎
1,980萬	2662 3626	1,980萬	2,923 6228	1,980萬	2,923 6228
萬景峰					
水藍天	1,683呎	帝峯	1,479呎	嘉御山	1,768呎
1,400萬	2920 1818	帝峯	1,768呎	嘉御山	1,768呎
2,920 1818	2,920 4388	2,920 1818	2,920 0000	2,920 4488	2,920 4488
歐意花園					
葡萄園	2,111呎	錦繡花園	2,043呎	葡萄園	2,399呎
1,070萬	2920 4388	1,070萬	2,471 0600	1,070萬	2,471 0600
2,920 4388	2,920 4388	2,920 4388	2,920 4388	2,920 4388	2,920 4388