

# 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，近期雖然有多個新盤推出單位，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，屆時將按月下跌逾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，舖市摸舊個案隨處可見。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2,600萬元換出，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%。

中原地产資料顯示，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%。美聯物業董事楊永健表示，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，窒礙買家入市意慾；惟港島二



■天水圍嘉湖山莊過去兩日成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，最近入市意慾上升。不過，有代理指出，由於「盤盤」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。

十大屋苑過去兩日表現

屋苑	成交宗數	上周末成交宗數	平均呎價(元/呎)
太古城	4	5	10,800
鰂魚涌康怡花園	4	2	8,200
鴨脷洲海怡半島	4	2	8,500
美孚新邨	4	8	6,045
觀塘麗港城	2	2	6,700
紅磡黃埔花園	3	1	8,200
將軍澳新都城	1	1	5,942
沙田第一城	5	6	6,150
天水圍嘉湖山莊	6	6	3,470
東涌映灣園	2	4	5,050
總數	35 (↓5.4%)		

資料來源：中原地產 製表：香港文匯報記者 顏倫樂

港島業主頻頻反價

至於九龍區，美聯曾偉亮表示，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。其中大角咀區剛有新盤推售，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。

焦點大盤未推一手呆滯

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）焦點新盤未推出市場，過去兩日一手交投由新盤餘貨支撐，交投零星，只錄得35宗成交，其中剛重推貨尾的黃大仙現崇山，錄得11宗成交最多，大埔富匯半島及銅鑼灣熾熾等則分別錄得5宗成交。另市傳恒基大埔比華利山別墅售出一間「皇室屋」。

信置系內新盤亦錄得成交，分別為天賦海灣18座中層C室，面積約1012呎，以每呎9,805元成交，成交價約992.3萬元，而柴灣灣景園亦錄得一宗成交。

# 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。

### 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，隨著額外印花稅（SSD）措施令二手實盤乾枯，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

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。

# 北京土地買賣持續低迷

香港文匯報訊 北京土地市場今年持續冷清，4月（截至28日）暫錄9宗交易，總交易額為38.18億元（人民幣，下同），其中東城區香河園3號地近20億元的交易額已佔當月總額一半；今年前4月合計出讓的54宗土地，總出讓金134.9億元，同比下跌近四成。

### 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」。



■北京今年累計出讓7塊居住類用地，平均樓面價每平方米5,814元人民幣。 資料圖片

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，也使開發商對於整年土地市場基調有初步判斷依據，有利維持土地市場穩定。

# 維修工程合約管理及策略(上)

談樓說地

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流。

### 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，隨著樓齡的老化，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用建築師將部分樓宇改建，或更改用途等等，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；修改大廈供電系統（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。

MIDLAND DELUXE HOME 美聯豪宅天下

樓市暢旺盤源緊 積極入市莫再等

<b>寶昌苑</b> 3,619呎 淺灣洋房、迷人海景 1億1,500萬 2813 1068	<b>渣甸山</b> 1,800呎 歐陸式平房 雙車位 3,750萬 2832 7999	<b>貝沙灣南灣</b> 1,401呎 超筍連車 1,750萬 2989 9233	<b>貝沙灣南灣</b> 2,346呎 貝沙大宅 4,300萬 2989 9233	<b>貝沙灣二期</b> 2,180呎 海天一色 3,650萬 2828 3434	<b>貝沙灣南灣</b> 2,432呎 罕有四房 4,200萬 2812 1177	<b>靚靚屋</b> 8,977呎 離海別墅 1億8,000萬 2813 1068	<b>風水名廈</b> 2,877呎 大富之家 6,500萬 2813 1068
<b>麥當勞道平房</b> 2,300呎 地段清幽三房露台 3,000萬 2899 0010	<b>豪華極簡</b> 1,385呎 三房露台 車位有點 1,850萬 2548 4999	<b>極佳位置</b> 4,509呎 投資自用 5,900萬 2813 1068	<b>星級之選</b> 1,780呎 全海名廈 3,400萬 2813 1068	<b>雲地利台</b> 1,560呎 靚新大廈 2,250萬 2832 7999	<b>嘉雲台</b> 1,819呎 自住首選 3,100萬 2832 7999	<b>帝后台</b> 3,308呎 大坑4樓式 5,600萬 2832 7999	<b>比華利山</b> 1,354呎 實用見稱 2,250萬 2832 7999
<b>麥當勞道頭段</b> 5,400呎 無敵巨宅 (獨)8,800萬(家) 2519 3838	<b>威豪閣</b> 1,450呎 靚則實用 1.1億 2921 8228	<b>地利根德閣</b> 3,798呎 維港樓式 1.1億 2922 6666	<b>地利根德閣</b> 3,052呎 成交首選 4,100萬 2588 1818	<b>柏景台</b> 1,130呎 高層會所 1,500萬 2578 3553	<b>恒景園</b> 1,950呎 全海露台 2,780萬 2922 3311	<b>華星閣</b> 約1,677呎 環境清靜 1,680萬 2921 8822	
<b>畢架山一號</b> 1,953呎 四房露台 41呎網 3,380萬 2714 4882	<b>君臨天下</b> 1,385呎 極高層海連車皇庭 4,000萬 2926 3833	<b>畢架山一號</b> 1,133呎 六房會所 1,530萬 2397 2328	<b>半山一號</b> 1,635呎 減價求售 1,720萬 2381 1889	<b>又一村</b> 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	<b>根德閣</b> 1,459呎 靜靜雅座 1,800萬 2926 7288	<b>半山一號</b> 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	<b>君臨峰</b> 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171
<b>海名軒</b> 1,953呎 地標樓皇 樓不可失 2,550萬 2926 5222	<b>海逸豪園</b> 1,173呎 六房相連 全城至筍 1,680萬 2926 5111	<b>半島豪庭</b> 1,270呎 平盡全城 1,050萬 2764 0933	<b>半島豪庭</b> 1,391呎 高層煙花 1,500萬 2334 9678	<b>半島豪庭</b> 1,225呎 高層煙花 1,638萬 2764 0933	<b>半島豪庭</b> 2,730呎 平價樓式 2,300萬 2334 9678	<b>半島豪庭</b> 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933	<b>海名軒</b> 1,931呎 最後機會 2,800萬 2926 5222
<b>萬景峰</b> 1,683呎 則皇觀景 1,400萬 2920 1818	<b>水藍天</b> 2,312呎 豪華觀景 2,600萬 2923 6888	<b>帝濤灣</b> 1,479呎 單位連車 1,880萬 2920 6633	<b>美孚新邨</b> 1,649呎 遠眺維港 1,560萬 2920 0000	<b>加州豪園</b> 2,044呎 特色大幕 988萬 2482 4993	<b>加州花園</b> 1,768呎 泳池觀景 758萬 2920 4488	<b>邁爾豪園</b> 3,399呎 五房雙套房 2,500萬 2668 1808	
<b>康樂園</b> 1,850呎 優設計 1,230萬 2685 1080	<b>寶松苑</b> 4,173呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	<b>蔚龍山莊</b> 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	<b>壹號雲頂</b> 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	<b>駿景園</b> 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	<b>嘉御山</b> 3,426呎 巨龍龍庭 4,480萬 2693 9338	<b>滿山</b> 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	<b>嘉豐花園</b> 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
<b>蒙地卡羅</b> 2,082呎 傳統豪宅別墅 2,480萬 3106 3337	<b>葡萄園</b> 4,173呎 新地傑作 僑胞用料 3,680萬 2482 9903	<b>歐意花園</b> 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	<b>錦繡花園</b> 1,300呎 雙車路 560萬 2471 0228	<b>錦繡花園</b> 1,050呎 米埔觀景 750萬 2471 0600	<b>御林皇府</b> 1,420呎 英式豪裝 3,900萬 2471 0228	<b>葡萄園</b> 4,230呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600	

美聯物業 MIDLAND REALTY 2316 8866 www.midland.com.hk