

新盤貼市價 業主降價去貨

香港文匯報訊 本港部分新盤貼市價開售，買家對入市二手之熱情下降，以致部分業主心態回軟，位於新界區錦綉花園、YOHO MIDTOWN及藍天海岸接連出現降價止賺個案。此外，藍田麗港城更錄得97業業主蝕讓52萬元離場個案。

元朗近日接錄降價個案，中原豪宅 STATELYHOME 譚秀琼表示，元朗錦綉花園本月暫錄4宗成交，全為業主減價成交個案。該行最新促成錦綉花園松濤東路單號屋成交，建築面積1,300方呎，業主原先開價560萬，見近日交投量減，心態回軟減價25萬元，獲用家日前以535萬元易手，呎價4,115元。原業主1987年以45萬元購入上址，賬面獲利490萬元。

中原地產胡振業表示，元朗 YOHO MIDTOWN 9座高層D室，面積1,340方呎，原開價900萬元，最終累減22萬元至878萬元售出，平均呎價6,552元。原業主2010年2月以804萬元購入上址，單位升值9.2%。

另一邊廂，中原地產洪泉清表示，藍天海岸6座低層E室，面積645方呎，業主原開價368萬元，日前減價6萬元，以362萬元沽出單位，呎價5,612元。上址現時每月租金收入1.15萬元，按易手價計，回報3.8厘。原業主2010年8月以266萬元購入上址，賬面獲利96萬元或36%。

麗港城97蝕讓

另一方面，藍田麗港城錄得97業主蝕讓52萬元離場個案，利嘉閣地產陳維進透露，麗港城4座高層G室，建築面積639方呎，業主原開價404萬元，近日減價26萬元至378萬元易手，呎價5,915元。賣方在1997年6月以430萬元購得物業，持貨至今賬面蝕讓52萬元或12%。

汀九別墅意向價2.2億

香港文匯報訊 汀九青山公路382號清溪別墅獨立地段放售，業主意向價為2.2億元。獲委託獨家代理出售的第一太平戴維斯投資部副董事梁璋麟表示，物業之地盤面積10,000方呎，最大可重建樓面面積7,300方呎，並已獲屋宇署批准重建為一幢兩層高之獨立別墅，享全無遮擋之海景及青馬大橋景致。區內不乏全新洋房供應，如新地旗下海浪徑8號「瓏珀」今年4月放售，其中一號屋以超過一億元成交，批則面積呎價高達41,162元，創區內洋房呎價新高。

二手淡靜 太古城麗港城捧蛋

新盤2日34成交 漆岸佔近六成

香港文匯報訊(記者 周穎) 多個新盤部署開售，加上天氣不穩，過去兩日樓市成交放緩，二手市場最受打擊，中原地產十大屋苑四個吞蛋，其中太古城及麗港城連續2周零成交，整體僅錄13宗成交，按周回落兩成。至於一手方面，大圍漆岸8號有約20宗成交，佔整體34宗成交近六成，其餘樓盤只有零星交投。

中原地產亞區住宅部總裁陳水傑表示，港島區方面，康怡花園錄得2宗成交，呎價約3,400元。其中一宗成交為N座中層16號室，面積762平方呎，三房間隔，放盤僅一天即獲同區換樓客承接。成交價650萬元，呎價8,530元。原業主於2007年1月以358萬元購入，轉手賬面獲利292萬元，單位5年多升值81.6%。

九龍區新都城錄得2宗成交，成交單位為1期6座高層B室，面積505平方呎，兩房間隔，獲用家以318萬元承接，呎價6,297元。原業主於1998年以307萬元購入，現轉手賬面獲利11萬元離場。新界東涌映灣園同錄2宗成交，包括10座高層F室，面積749平方呎，現獲買家395萬元承接，呎價5,274元。原業主於2010年7月以300萬元入市，是次賬面獲利95萬元離場，單位不足2年已升值31.7%。

根據美聯物業分行統計，十大藍籌屋苑錄得約7宗買賣成交，按周下跌約46.2%，有一半屋苑錄得零成交。美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興表示，港島區的太古城、康怡花園及海怡半島錄得約1宗成交，按周下跌逾6成。九龍區4個指標屋苑，包括麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨等暫錄得約1宗成交，亦按周下跌66.7%；而至於新界區指標屋苑沙田第一城、嘉湖山莊及荃灣中心則錄得約5宗買賣成交，按周下跌近3成。



將軍澳峻澄即將登場，昨吸引不少持有喜雅登記證人士進行優先登記。 記者周穎攝

由長實及捷和合作的將軍澳峻澄即將登場。長實地產投資董事郭子威昨日表示，峻澄的售樓書於昨日內上網，按指引短期內將公佈首批單位價單，最快有機會本週內開售。至於首批推售單位需視乎市場反應決定。而項目示範單位亦會盡快開放予公眾參觀，務求本月內買家可正式簽約。他又表示，昨日於紅磡置富都會商場售樓處為持有喜雅登記證或副本人士優先登記，市場反映理想，首小時已經有逾200個登記，估計最終可獲逾1,500個登記。此批優先登記者，日後可獲優先參觀示範單位，成功買入峻澄單位者，可獲贈2萬元禮券。

至於一手盤方面，新世界發展的沙田漆岸8號，兩天共售逾20伙，成為過去兩日銷情之最，項目開售至今售逾480伙，約9成買家選用即供付款方式，當中不乏內地買家，包括來自佛山、惠州、番禺及深圳地區。

漆岸累售逾480伙

峻澄擬設限購政策

此外，為針對用家需要，郭子威表示，未來會提供低息付款方式，由於樓盤單位集中樓價600萬元水平，因此亦積極考慮提供二按；同時為免引起炒風，將限制投資者同日內最多只可購入兩伙單位，但現階段不限制非本地買家入市。

對於目前市況，他認為，未來兩至三年內息口仍然會於低位徘徊，而希臘問題只是佔全球經濟的一小部分，無論結果如何，不足以影響大局，而問題即將明朗化，對整體市場氣氛有幫助，而估計樓盤買家主要是港人用家，亦有助樓盤銷售。

本月二手登記料減30%

香港文匯報訊 根據土地註冊處數據，6月首14天全港僅錄2,766宗二手住宅買賣登記(主要反映5月上半月樓市狀況)，成交總值135.1億元，較5月同期減少13%及6%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑預期，全月二手住宅買賣登記宗數只有5,100宗，較5月銳減30%，單月登記數字亦會創出近4個月新低。

對於數據下跌，周滿傑解釋，5月樓市表現沉寂，因歐債危機擴大，並累及全球股市急瀉，買家入市信心受損，加上近期多個一手項目同時部署開售，凍結大量購買力，二手交投愈趨趨落。事實上，二手樓價由2月開始回升，當中三房單位造價急升，令兩、三房造價差距快速擴大，兩房業主「升級」換樓力量因此逐步減弱，加上新盤部署應市，亦分散換樓中堅的注意力，拖累價值500萬至700

萬元之間的二手住宅交投顯著下跌，而今月首兩周只有303宗買賣登記，較上月同期的381宗銳減20%，跌幅最大。

上車盤登記減少15%

樓價急升亦令用家上車力量減弱，拖累價值100萬至200萬、以及200萬至300萬元之間的兩類物業買賣登記減少15%，至6月首14天的440宗及799宗，按跌幅排名第二。按地區分析，十大活躍成交地區之中，有8個地區買賣登記數字報跌，其中元朗及荃灣區登記量跌幅最顯著，今月首14天暫錄110宗及98宗，按月減少28%及27%，跑輸大市。至於登記量繼續高踞榜首的屯門區，二手住宅買賣登記亦按月減少12%至本月首兩周的191宗。

周滿傑指出，港股5月下旬持續下瀉，市場氣氛更加低沉，而且連日大雨亦阻礙睇樓及議價活動的進展，拖累二手交投進一步放緩，按進度推算，預計6月二手住宅登記最多只有5,100宗，較五月份的7,527宗減少約30%。

港置：推盤有望突破2千

香港文匯報訊 本港多個新盤近期相繼面世，本月推盤量大升。香港置業資料研究部統計，6月至今(截至14日)推盤量錄得1,285伙，超越5月的365伙，按月升2.5倍之外，更創7個月新高。加上剛獲批預售樓花同意書的將軍澳峻澄即將短期推售，涉及逾1,700伙，而西半山曉譽有望月內推出，故預期本月推盤量超越去年11月1,691伙高位，重上自2010年3月後的逾2,000伙水平。

供應集中新界區

香港置業資料研究部指出，鑑於本月至今推盤當

中，有兩個全新大型新盤沙田漆岸8號及大埔濠畔再推出，兩個新盤均位於新界區，推高本月新界區推盤量暫錄805伙，按月升5.3倍之外，更創去年11月後新高；至於市區方面，暫錄479伙推盤，較5月升1.8倍，當中新盤包括深水埗景怡峯及房協推出的喜雅。預料本月一手註冊有望續破千宗水平。

在一手註冊方面，據土地註冊處資料顯示，本月截至14日暫錄216宗一手註冊，較上月同期下跌近5成；惟估計上月底及本月初之新盤成交將陸續註冊登記，故預期本月有機會續破1,000宗，連續兩個月錄得逾千宗一手註冊水平。

美聯物業 MIDLAND DELUXE HOME

新盤看俏 樓市看好

維港新地別墅 4,306呎 雙車房 2億5,500萬 2812 7983	翠園 1,450呎+1,450呎 獨家靚景 內梯天台 2,530萬 2923 8188	南區洋房 4,105呎 銀主即看 6,800萬 2812 7983	赤柱大花園 3,000呎 四房大廳 7,980萬 2812 7983	玫瑰新村 4,600呎 罕有連車 1億 2923 8188	名門 1,172呎 極高層 1,760萬 2923 8188	光明台 696呎 交通方便 770萬 2923 8188	嘉苑 1,660呎 實用開揚 2,500萬 2923 8188						
寶雲道 3,833呎 罕有放盤 1億 2519 3838	愛都大廈 3,347呎 實用靚則 (價7,900萬(高)) 2921 8228	地利根德閣 3,798呎 維港靚景 1.1億 2922 6666	曉峰閣 976呎 極高層 1,750萬 2588 1818	海天峰 1,365呎 高層靚海 2,550萬 2922 3311	君悅華庭 1,030呎 天后地段 800萬 2578 3553	蔚山花園 2,195呎 高層開揚 四房露台 3,980萬 2899 0010	慧明苑 1,433呎 三房開揚 靚景連車 1,950萬 2921 7100	萬德閣 1,455呎 四房單位 1,560萬 2571 2999	峰景大廈 2,216呎 三房兩廁 2,350萬 2922 3288	嘉光台 1,052呎 三房兩廁 1,480萬 2526 8999	康威閣 1,600呎 高層靚景 1,700萬 2525 8262	君德閣 921呎 罕有實用 1,180萬 2857 2880	雍景台 1,350呎 貴所開揚 1,810萬 2922 6638
畢架山一號 1,953呎 四房露台 41呎網 3,380萬 2714 4882	君臨天下 1,385呎 極高層 靚景連車 4,000萬 2926 3833	君臨峰 1,119呎 最後靚盤 1,200萬 2714 4882	半山一號 1,491呎 正靚靚 1,500萬 2926 4477	凱旋門 1,457呎 入場首選 2,900萬 2926 3222	君臨天下 1,510呎 維港靚景 2,900萬 2926 3222	一號銀海 1,310呎 正靚靚 2,000萬 2928 8338	帝皇皇殿 1,005呎 開揚三房 1,250萬 2175 6313						
半島豪庭 1,270呎 平靚靚 1,050萬 2764 0933	半島豪庭 1,270呎 靚景靚海 1,500萬 2334 9678	半島豪庭 1,225呎 靚景靚海 1,638萬 2334 9678	半島豪庭 2,730呎 平靚靚 2,300萬 2764 0933	半島豪庭 2,447呎 靚景靚海 4,000萬 2764 0933	海名軒 1,931呎 靚景靚海 2,800萬 2926 5222								
海名軒 1,953呎 地標靚景 靚不可失 2,550萬 2926 5222	海逸豪園 1,785呎 六房靚靚 靚景連車 1,680萬 2926 5111	海逸豪園 1,089呎 和黃靚景 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 靚景靚海 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 靚景靚海 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,797呎 靚景靚海 3,200萬 2926 5222								
蔚山莊 2,210呎 靚景靚海 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 靚景靚海 1,300萬 2693 9338	駿景園 3,426呎 靚景靚海 1,080萬 2602 2588	嘉御山 1,460呎 靚景靚海 4,480萬 2693 9338	滿山 1,460呎 靚景靚海 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房靚靚 828萬 2662 3626								
康樂園 1,850呎 靚景靚海 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名師設計 4,680萬 2929 6030	淺月灣 3,593呎 靚景靚海 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,391呎 靚景靚海 970萬 2656 6366	東堤畔 1,609呎 靚景靚海 1,280萬 2923 6888	萬景峰 1,683呎 靚景靚海 1,400萬 2920 1818								
帝濤灣 1,479呎 單位連車 748萬 2490 2555	御凱 973呎 靚景靚海 920萬 2920 3300	曼克頓山 746呎 靚景靚海 730萬 2928 3683	水藍天岸 1,769呎 靚景靚海 1,700萬 2923 6688	加州花園 1,449呎 靚景靚海 638萬 2482 4993	加州花園 1,768呎 靚景靚海 758萬 2920 4488								
美孚新邨 1,849呎 靚景靚海 1,560萬 2920 0000	葡萄園 4,173呎 靚景靚海 3,800萬 2482 9903	歐亞花園 2,111呎 靚景靚海 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,300呎 靚景靚海 560萬 2471 0228	御林皇府 1,050呎 靚景靚海 750萬 2471 0600	葡萄園 4,230呎 靚景靚海 3,900萬 2471 0228								

香港房屋經理學會教育事務委員會主席 區大明

從物業管理角度分析招標工作(二)

前文闡述有關「招標」的類別及其不同之處，由於招標當中仍有許多變化和考慮，今次再與讀者分享關於招標的操作：

(一) 招標的一致性：
對於每一名投標者，必須提供對等及公平的投標條件，只有這樣，才能真正從市場獲得合理的投標價以作比拚。投標條件包括：
(1) 相同的標書、圖則、照片等資料；
(2) 相同的投標書預備時間；
(3) 相同的截標時間

(二) 投標者的資格預審：
處理投標者的預審，是比較具爭議性。因為每個承辦商，都有其特別的專長；相對來說，並不是每個承辦商都「精通百戰百勝」，因此，在操作層面上，應正視投標商資格預審的重要性。

進行預審前，必須根據工程的類別和需要，訂立一些客觀標準，以免引來其他業主的詬病。有關投標商的預審標準可訂立如下：
(1) 投標者的技術層次：
投標公司的專業性，是否能滿足顧客的需要；例如防水工程，可分為天台/平台的防水、水缸的防水、海底泵房的防水便屬於不同層次的工作，後者難度及技術要求比前者為高，如選擇技術不足的承辦商，最後不但維修效果欠佳，工程費用亦有可能泡湯。
(2) 投標者的財政狀況是否健全：
對於中、大型的工程，必須注意投標公司是否有充裕的資金應付營運，會否向業主收取首期費用後，將資金外調而將項目拖延？會否拖欠工資或分判高費用，引致業主費用增加。

(3) 投標者能否勝任工作：
業主可因應投標公司的成員組合、規模及作業模式，考慮他們能否勝任投標項目。作為業主，當然不能單向地根據投標者所提供的文件資料作評估，還要作一些背景調查；例如，若要聘用一間顧問公司統籌結構工程修葺，宜到公司註冊處進行查冊，再在屋宇署網頁查核主要負責人員是否項目所需的專業人員。如此可避免將工作批予不能勝任的公司，從而減低工程的風險。
(4) 投標者的能力：
除以上三點外，還須考慮投標者的能力，最簡單的方法，是要求投標者出示類似工程履歷及過往客戶的推薦書等作參考，並親自到投標者以往或現有的項目查看，及向相關人士如法團、業主、管理公司等查詢意見。
(上述資料只作參考性質)