

細價盤旺銷 7月一手回暖

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)發展商開始適應一手住宅物業銷售條例,7月份發展商爭相推盤,尤以市區新盤及新界細價盤銷情較好。不過,早前美國提出退市言論,市場憂慮息口有上升壓力,令二手住宅市場觀望氣氛轉趨濃厚,7月下旬二手交投已見放緩,令7月住宅樓市呈現一手熱、二手冷。業界估計,7月份二手交投按月回落10%至約3,600宗水平,一手盤銷售量則按月回升至少3.6倍至約459宗。

中原地产亞太區住宅部總裁陳永傑表示,7月份一手市場回暖,嘉里馬頭角港灣、元朗細價盤尚悅及漆林銷情暢旺,令一手市場重現生機,相信8月份一手盤的推盤量會再以2倍至3倍上升,相反,受美國提出退市言論,市場憂慮息口有上升壓力,白居二效應亦已減退,7月下旬二手交投明顯放緩,估計7月份二手交投回落10%,8月份二手交投量料會橫行,徘徊於4,000宗水平。他指出,7月份中原住宅部的佣金收入約1.15億元,基本上達成收支平衡。

新盤銷量按月回升3.6倍

根據一手住宅物業銷售網頁顯示,截至昨晚8時,7月以來共有13個一手盤已出價單可供發售,合共售出459伙,其中港灣、尚悅及漆林於月內均售出逾百伙,比6月份只有6個樓盤出價單可供發售,合共售出100宗,至少上升3.6倍。

港置高級執行董事伍創業表示,7月份(截至29日)一、二手住宅註冊暫錄4,131宗(反

映6月份市況),已超越6月全月3,880宗,暫創4個月新高,並自3月後首度重上4,000宗,但仍不及今年上半年平均每月4,577宗,處於低水平。

伍創業表示,若以一、二手劃分,7月份一手及二手註冊量均已超越6月全月,當中一手註冊宗數連跌4個月後首度回升,7月份首29日暫錄180宗,比起6月高出約33%。隨著發展商正逐漸適應一手新例,加上下半年料有多個新盤陸續登場下,一手私樓註冊量亦可望進一步上揚。

觀望濃 二手註冊量回落

他又稱,7月份暫錄3,951宗二手註冊,同樣超越6月全月3,745宗,並高出約5.5%,連升3個月,但早前美國提出退市言論,市場憂慮息口有上升壓力,二手住宅市場觀望氣氛轉趨濃厚,交投已見放緩,估計8月份二手住宅註冊量將掉頭回落。7月首29日一、二手住宅註冊金額暫時合共錄205億元,再度重上200億元水平,並已突破6月全月189億元。



7月首29日註冊宗數最多的居屋為天水圍天頌苑,暫錄22宗,按月急升逾2倍,並創單月歷來最高。資料圖片

天頌苑交投成居屋王

香港文匯報訊 二手居屋買賣交投受「白居二」的帶動,個別居屋宗數甚至超越私人屋苑。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示,據美聯物業資料研究部顯示,7月首29日註冊宗數最多的居屋屋苑為天水圍天頌苑,暫錄22宗,按月急升逾2倍,並創單月歷來最高。屋苑躋身月內二手註冊量十大屋苑之列,宗數除媲美同為22宗的荃灣中心外,更超越21宗的太古城及麗港城、20宗的海怡半島及19宗的淘大花園等。除了天頌苑外,本月居屋註冊量排第二位的馬鞍山錦豐苑及慈雲山慈愛苑,雙雙錄19宗登記,宗數亦與淘大花園看齊。

二手吹淡風 減價成出路

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)二手市況淡風繼續吹,只有個別新界屋苑成交較為活躍,減價是唯一出路。其中馬鞍山新港城上周末錄7宗成交,全月暫錄17宗。天后站上蓋物業栢景臺有業主大減100萬元將單位易手,減幅逾6%;另外,牛頭角得寶花園中層戶減7.6%成交。

中原陳靜文表示,馬鞍山新港城本月暫錄約17宗成交,上周末錄得約7宗成交,最新錄得3期P座低層02室易手,業主微減3.2萬元以356.8萬元成交,建築呎價7,911元,實用呎價10,588元。

中原陳家鴻表示,天后栢景臺2座中層D室,業主將單位減價100萬元,至1,550萬元易手,減幅約6.1%,實用呎價16,866元,建築呎價13,717元。

利嘉閣鮑允中表示,牛頭角得寶花園H座中層5室,5月時放盤價410萬元,現減價至378.8萬元成交,減幅7.6%,實用呎價9,916元,建築呎價7,174元。據悉,原業主持貨2年多獲利143.8萬元離場。

置業18黃信安表示,長沙灣星匯居1座高層F室,以870萬元成交,實用呎價11,097元,建築呎價8,254元。業主原先開價930萬元,現減價60萬元或6.5%,以低市價約5%沽售。據悉,原業主買入單位逾2年,僅賺12%離場。

轉租增 新界區最活躍

同時,市況不明朗,轉租為租意向強烈,租務成交持續活躍。東涌區本月錄約110宗租務成交,平均實用呎租約25.3元,預計全月租務成交量可達120宗水平。最新錄得指標屋苑映灣園6座高層F室,成交租金1.25萬元,實用呎租22.8元。業主於2012年以380萬元買入單位,是次租出單位回報近4厘。

祥益陳秀春表示,屯門田景邨10座中層15室,有租客以6500元「不睇樓」即租入該單位兩個月,實用呎租18.6元,建築呎租14.6元。以同類型單位現時售價約170萬作計算,該單位的租金回報率可達4.6厘。

酒店有價 財團棄建住宅

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港酒店房間不足,酒店業變得相當吃香。位於半山堅道48號的一幢6層高舊樓,鄰近中環至半山的扶手電梯,原本規劃用途為「住宅(甲類)」,預計可建44個單位,但大業主放棄住宅發展,向城規會申請發展成1幢22層高的酒店(包括3層平台),提供88個房間,房間平均面積為192.5方呎,預計2017年落成物業。

堅道舊樓申建22層高酒店

另外,信置烏溪沙銀湖,天峰5樓一共12戶業主,向城規會申請輕微放寬項目總樓面213.3平方米,以作玻璃窗簾或行人路上蓋。申請人批評,發展商當初的屋宇規劃存在問題,5樓平台花園特色戶自不斷發現高空擲物,2010年7月至2013年4月就接獲有關高空擲物報告940宗,甚至有人跳樓和高空墮貓等,為生活造成困擾,小業主曾向屋宇署申請興建窗簾,但因涉及總樓面增加,故需向城規會取得許可。



高緯環球大中華區副總裁張翹楚(左),香港投資部執行總監方智傑。梁惠珊攝

高緯環球:次季住宅成交跌30%

以下住宅樓價持平,500萬以上至3,000萬元住宅價格則跌5%,3,000萬元以上住宅價格跌10%。

豪宅全年成交料僅200宗

高緯環球香港投資部執行總監方智傑指,受政府推行買家印花稅(BSD)及雙倍印花稅(DSD)、按揭收緊及美國加息陰霾等多個負面因素影響,賣家持貨力強,入市或換樓意慾大減。其中豪宅市場最受影響,該行料下半年僅60多宗,全年成交量料僅200宗,按年大跌50%。下半年發展商會加快推盤速度,預料第三及第四季成交量分別達4800及7200宗。二手方面,料第三季續跌至約7,000宗,預計末季回升至1萬宗,但仍要視乎市場對DSD的消化能力。

中價樓下半年料跌逾5%

高緯環球大中華區副總裁張翹楚預料,因存在剛性需求,下半年500萬元以下的住宅物業樓價不會有太大變化,500萬以上物業則跌5-10%不等。他又預料,下半年施工量僅約6,300伙,與1.1萬伙的目標仍有距離,在供應難在短期內大增下,樓價未來跌幅有限。

改革創新看南山

特刊 ■ 責任編輯:張健 版面設計:陳潔

隨着深港兩地融合日益加深,在南山生活工作的外籍人士日漸增多,對於南山醫療衛生服務的需求也日漸頻密。作為毗鄰香港,適宜安居創業發展的現代化海濱城區,南山區近年來緊密圍繞打造「醫療衛生南山品牌」戰略目標,以深化醫藥衛生體制改革為主線,堅持醫療改革創新,整合優質衛生資源,注重「工作效率和工作質量」的雙提升,實施重點學科建設和醫德醫風建設提升工程,通過區域數字化醫療衛生服務體系的建設,推動南山衛生實現跨越式發展。可以預見,在南山居住及就醫的市民,不僅能享受到均等化基本公共衛生服務、全新的患者就醫體驗,還能接受到更加安全、放心、高質量的醫療服務。

■香港文匯報記者 冉勇 孫韻 通訊員 黃益平 孫曉龍

南山：堅持醫改創新 打造醫療衛生「南山品牌」

隨着南山經濟社會的快速發展,居民不斷追求更加健康幸福的生活,對醫療衛生工作的要求更高。對此,南山區委區政府從改善民生的高度出發,圍繞「建設宜居宜業國際化海濱城區」的中心,始終把完善公共衛生體系、提升醫療服務質量作為政府一項重要公共服務內容。南山區委書記李小甘強調,醫療衛生是落實服務民生、改善民生的實際舉措,是提升居民幸福指數的關鍵因素。

把好醫療質量關 為市民健康護航

醫療質量的安全對市民健康至關重要。對此,南山區始終把提升醫療質量作為區衛人局重點工作來抓,突出對公辦醫療機構和社會醫療機構的執業監管,引導各類醫療機構可持續發展。鼓勵社會辦醫,免費受理審批社會醫療機構設置、變更和執業登記申請,對公立醫院形成有效補充。同時,區疾控中心、衛生監督所做好疫情監測和防控,及時妥善地處置各類突發緊急事件。

據了解,過去一年,南山醫療衛生工作取得了新的顯著成績,全區醫療服務水平明顯提升。南山區人民醫院利用和武漢協和醫院深入合作的契機,做好國家級「三甲」醫院規範執行年相關工作,完善醫學重點學科建設,當好區域性學科建設排頭兵。目前該院感染科、康復科和中醫科分別為廣東省醫學重點專科和建設學科,疼痛科、感染科和微創脊柱外科為深圳市醫學重點學科,走在國內同行前列。蛇口人民醫院逐步打造成國際化精品醫院,實現了以病人為中心的優質醫療服務,順利成為全市第一家通過國際JCI認證的綜合性公立醫院。

醫療區域全覆蓋 打造患者就醫體驗示範區

南山區作為濱海新興城區,全區醫療衛生機構佈

局與轄區人口分佈基本相適應,目前轄區總人口超過170萬,主要分佈在南山中心區、蛇口和西麗三個區域,各區域內有一家綜合性公立大型醫院,配以區婦保院和慢病院兩家專科性醫院,很好地為全區居民提供了全科和專科診療服務。南山區的醫療服務不僅僅體現在醫院建設上,更體現在基礎防治上。去年,南山區依托專業防治機構-醫院-社康中心三級防控網絡,率先在國內創建了監測-轉診-管理模式,慢性病監測網絡覆蓋率達100%,建設健身路徑200多條、綠道上百公里,榮獲「國家慢性非傳染性疾病綜合防控示範區」稱號。



南山區組織中醫名家為市民提供義診服務。黃益平攝

■南山區衛人局局長黃群(右2)在給市民提供醫療衛生諮詢服務。黃益平攝

當前,南山區正在開展「醫療服務質量提升計劃」,推動居民健康卡的啟用工作,目前居民在南山醫院和區婦保院看病時,只需刷一刷健康卡就能實現打印發票、打印清單等自助功能,免去多次排隊的麻煩;區婦保院、蛇口人民醫院率先啟用區域信息化系統,推廣預約診療,縮短患者等候時間。

小病不出社區 享受中醫藥和家庭醫生服務

南山區將社康中心作為居民健康守門人的依托,開展社區基本醫療、中醫藥服務和家庭醫生服務。目前,全區80多家社康中心基本實現社區全覆蓋,完成了基本公共衛生服務均等化工作,免費為常住居民提供9項基本公共衛生服務。據統計,全區開展家庭醫生責任制服務項目的社康中心較2012年底增加了52%,簽約家庭已達25000多戶。同時,社康中心還聯合區殘聯為戶籍重度肢體殘疾人提供基本醫療衛生服務。今年上半年社康中心門診量就超過168萬人次。

根據深圳市衛人委對全市創建工作的統一部署,2012年9月南山區啟動創建全國社區中醫藥工作先進單位活動,通過創建工作,居民不出社區便能享受中醫「治未病」預防保健、體質辨識服務,開展針灸、推拿等中醫適宜技術。上半年,南山區80%社康中心按照社區中醫藥服務建設標準建設,逐步提高社康中心中醫服務的能力和水平。

南山打造「15分鐘中醫藥服務圈」

遇上普通的發燒感冒,不少人都想吃抗生素,希望利用「簡、便、驗、廉」的中醫服務,做到藥到病除,但往往卻因為怕麻煩而選擇到就近的社康中心或藥店買一盒西藥服了事。而南山的居民,現在只需步行15分鐘,就能到附近的社康中心享受中醫藥服務,這得益於南山區從去年9月啟動的創建全國社區中醫藥工作先進單位活動。

中醫藥服務實現社區全覆蓋

從去年開始,南山區制定了《南山區創建全國社區中醫藥工作先進單位實施方案》,經過近一年的創建工作,現已基本實現中醫藥服務社區全覆蓋。截至2013年5月底,全區80多家社康中心,其中70%設立了中醫診室和中醫臨床診室,還有2家社康中心設立獨立的中醫綜合區,包括多個中醫診室及理療室,基本覆蓋全區8個街道辦事處,100個社區工作站,中醫藥服務半徑約800米,居民不出社區即可便捷享受中醫藥服務,成功打造了「15分鐘中醫藥服務圈」。

中醫藥服務實現社區全覆蓋後,南山居民在社康中心可享受中醫體質辨識、質優價廉的中醫適宜技術、定期免費中醫常識講座、甲流H1N1、人禽流感、手足口病等傳染性疾病的中醫防治服務;一些糖尿病、高血壓等慢性病患者還可享受中醫健康管理,在社康中心即可享受「未病先防、既病防變、病後防復」的中醫藥服務。