

# 陳玉成：多項因素轉佳 睇好明年樓市

## 港息難加 人幣持續升值

**本報專訪** 香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）近期市場上大部分的預測都認為明年樓價下行壓力愈來愈大，但有發展商認為，下半年市況已比上半年好得多，現時樓市基調穩健。永泰地產執行董事兼營業及市務總監陳玉成指，近日住宅市場呈V形反彈，全年總成交量有望貼近6萬宗。同時，他認為政府不會加辣，並相信市民日漸成功上車，不排除明年底會減辣，若減辣的話應是先撤銷「雙倍印花稅」（DSD），藉此釋放樓換樓的需求。

陳玉成日前接受本報記者專訪時，正好是他和太太購入信置發展的灣仔蘭匯單位的下午，他「身體力行」告訴大家，對於香港的樓市充滿信心。他指出，去年個人期望今年樓價下跌不多於一成半，宏觀今年的市況，確實是大約於該幅度調整，而且近日住宅市場明顯呈V形反彈，整體市況較上半年好得多，全年總成交量有望貼近6萬宗。

### 自己剛買樓 行動證明

陳玉成續指，近期多個新盤銷情都十分理想，而且當下樓市的基調穩健，如港人加薪幅度理想、美國失業率未達至6%-6.5%，估計息口最快至2016年方會上升、人民幣與港元的匯率「愈走愈遠」，加上明年內地經濟料增長7.5%-7.6%，種種因素結合起來，香港樓價實在難有大跌空間。再者，由於內地買家一向鍾愛香港的豪宅，可以說是近年來豪宅的主力客源，加上他們將近可用人民幣七折買香港樓，即使要付辣稅，也未必影響到他們投資香港「磚頭」之意。更重要的是，現時內地大城市的優質項目選擇不多，不

排除資金會回到香港，「界埋BSD（買家印花稅）同內地差不多」，即對本港豪宅市況有支持，由此估計明年豪宅價可升約半成。

### 細單位供應多跑輸大市

不過，陳玉成直言不太看好「民生盤」的後市潛力。事實上，運房局最新估計在未來3年至4年間合共可提供約7.2萬個單位，而且當中不少為細碼單位，即「民生盤」，陳氏分析，這可反映出「民生盤」的供應愈來愈多，以他個人估計，香港島及九龍區的新樓中過千呎的大單位合共只佔5,000多伙，甚至更少，令他認為明年「民生盤」供應一定愈來愈多，價位料跌半成至一成。

### 一手續主導 二手難翻身

此外，陳玉成相信，發展商的「送稅」賣樓行動估計於明年會繼續，若這個「噱頭」是對銷情有幫助的話，不妨多做。他並預期至明年第三季，樓市仍會以一手市場撐起，二手市場要「反」底，先決條件是一手樓不要愈賣愈平，令客路不單一集中新盤。



陳玉成指，全年總成交量有望貼近6萬宗。張偉民攝

## 50歲轉工 追逐人生夢

現年50歲，在地產界打滾將近30年的陳玉成，可以說是將畢生的青春和精力都放在「磚頭」之上，他直指加盟永泰的原因，是希望在自己的職業生涯中，「界自己有第二個小回憶」。他估計由現時至退休時，可以花6年至7年的時間做一些比舊公司較為另類的工作，期望「由搵麵粉到交付產品」，都可以由自己一手一腳包辦。

### 包辦搵麵粉賣麵包

1963年9月8日出生的陳玉成，選擇在50歲的中年轉工，當中付出的勇氣非筆墨可以形容。他離開了效力27年多的舊公司，於生日月份的9月加盟永泰。他深明做地產非一年半載的工作，沒有三數年都不可能見到成績，故此，要「界自己有第二個小回憶」，現時轉工已經是一個相對合適的時機，「拖多三幾年就走不到，到時走的話都是人家叫

你走」，陳玉成笑言。事實上，陳玉成上任近3個月以來，負責兩個貨尾項目，包括大坑理華與西半山懿峰，壓力的確比較少，不過，在推銷貨尾的同時，亦正積極部署明年計劃。

### 部署明年推港滙3盤

他表示，公司現時於本港有4個項目，包括屯門項目、高山道項目以及兩幅位於九肚山用地。另外上海濱江項目於明年上半年可推出，估計可套現22億-25億元人民幣，正好配合上海豪宅市場價格與交投量升的時勢，以及第二季至第三季開推高山道項目，主力做豪宅，實用面積由300多呎至超過2,000呎的，間隔多元化。至於九肚山及屯門項目，則留待2015年及2016年再推售。

記者 黃嘉銘



## 美孚新邨低市價6%沽

香港文匯報訊 港置美孚新邨分行谷學祖表示，剛促成的一宗美孚新邨1期25座低層C室成交，單位實用及建築面積分別約700呎及956呎，成交價600萬元，實用與建築面積呎價分別約8,571元及6,276元，較市價低約6%。業主於2000年10月以約198萬元買入單位，是次轉手賬面獲利約402萬元，物業大幅升值約203%。

谷學祖指，最近區內二手氣氛平穩，而有不少業主均願意調低叫價，相信有助帶動二手氣氛，12月至今，作為區內指標屋苑之一的美孚新邨，暫錄得約8宗二手成交。

### 珀麗灣減28.2萬易手



珀麗灣一個單位減價28.2萬元後易手。

中原地產珀麗灣分行譚振聲表示，珀麗灣20座高層H室，實用面積490平方呎，建築面積653平方呎，兩房間隔，10月份叫價425萬元，業主見二手市況不振，11月份減價至410萬元，日前減至396.8萬元沽出，累減28.2萬元或6.7%，折合平均實用呎價8,098元。

原業主於11年4月以310萬元購入上址，自住2年多沽出單位，賬面獲利86.8萬元，單位升值28%。譚氏補充，隨著業主態度軟化，珀麗灣本月成交量明顯較上月加快，至今錄約10宗成交，平均實用呎價約8,000元。

### 康怡花園減23萬成交

利嘉閣太古康怡分行楊家寶指出，該行最新錄得康怡花園R座高層10號室易手，單位實用面積466方呎，建築面積583方呎，間隔屬兩房，賣方原開價603萬元放售物業，其後逐步調低開價，最終減至580萬元成交，減價23萬元，折合實用面積呎價約12,446元，建築面積呎價約9,949元。

據了解，賣方於2010年7月份，斥資383萬元購得上述單位，今番雖減價轉售，結果帳面仍獲利197萬元，賺幅約51%。

楊家寶又稱，12月份至今，康怡花園暫錄6宗買賣個案，實用面積平均成交呎價約12,313元，建築面積平均成交呎價約9,991元。目前，康怡花園買賣放盤有接近200個，兩房單位「入場價」由最低約560萬元起。

### 盈峰一房低市價7.6%租

中原上環帝后華庭分行顧偉倫表示，新近促成盈峰一號高層C室租賃成交，該單位實用面積530平方呎，建築面積699平方呎，擁一房間隔，望山海雙景，現以24,000元易手，折合實用呎租約45元。據了解，同類單位現時市租值約26,000元，故是次成交比市價低約7.6%。

新租客為內地專業人士，因留港工作，有感上址鄰近工作地點，出入方便，遂把握機會承租單位自住。業主則於10年2月以783萬元購入單位，是次出租可享回報約3.7厘。

## 俊和3.5億售商場匯八坊

香港文匯報訊 俊和發展（0711）與港鐵（0066）達成協議，以3.538億元出售清水灣道8號商場匯八坊予資深商度投資者廖創興家族成員廖湯慧蕙及廖偉麟，該商場總樓面約4萬方呎。俊和所得款項用作償還貸款及作一般營運資金，交易預期於2014年6月13日或以前完成。

## 長沙灣新工廈意向呎價八千

香港文匯報訊 甲級工廈供應不多，由恒地（0012）發展的長沙灣永康街Global Gateway Tower現已開售，據銷售代理美聯指出，物業預計於2015年年中落成，發展商意向價每呎約8,000元，全層買家可優先配購車位。

### 全層買家優先配購車位

Global Gateway Tower共29層，每層面積約14,600至17,500呎，樓層可分間成每層7伙、13伙及全層開放式，個別單位面積由773呎起。

美聯工商助理營業董事彭潔儀表示，物業參照中環著名商廈IFC的設計，具備區內罕有甲級工廈大廈元素，除設有全落地玻璃入口大堂，每層設有24小時獨立空調及來去水，並設升高地台，料可吸引不同類型的商戶進駐。除此之外，物業坐落於的區分，備有完善交通網絡，與長沙灣港鐵站僅相隔數分鐘的步行距離，方便來往港九各區。

### 區內備有完善交通網絡

彭氏補充，九龍西一向屬本港工貿重鎮，市場對區內工商物業的需求甚大，加上近年發展迅速，多幢優質工商物業在區內落成，商業元素更上一層樓，競爭力絕不遜於東九。另外，廣深高速鐵路即將通車，將進一步與內地接軌，料可吸引世界級企業進駐。綜合以上優點，是次放售物業，不論是購入自用或作投資，均屬優質之選。

## 新盤夾擊 十大屋苑成交跌逾三成



香港文匯報訊（記者 方楚茵）樓市進入傳統淡季，加上多個新盤截擊二手，令二手成交隨冷鋒急凍。上周末中原十大屋苑僅錄8宗成交，按周回落33%。利嘉閣十大指標屋苑上周末同樣只錄8宗成交，按周銳減43%。美聯十大藍籌屋苑上周末更創三個月新低，僅錄4宗成交，按周跌42.9%，當中10個屋苑

市場焦點聚焦一手新盤，不斷削弱二手購買力，以致二手交投至今仍未見突破，而聖誕節淡季將至，不少業主收窄議價空間，進一步降低二手成交配對機會，令致二手交投氣氛淡靜，十大屋苑成交量更趨趨疏落。中原亞太區住宅部總裁陳永傑則指，新盤繼續加上類型選擇多，價錢貼市等，令二手持續受壓，加上淡季及二手業主普遍減幅不多，預計二手成交於農曆新年前難望有起色，甚至繼續尋底。

### 港島新界成交減六成

據利嘉閣數據顯示，港島區二手離離新盤攻勢，上周末港島區三大屋苑中，只得杏花邨錄2宗買賣，按周跌60%。九龍區四大屋苑上周末錄4宗成交，與上周末持平，當中3宗來自美孚新邨。新界區沙田第一城、嘉湖山莊及映灣園三大屋苑則錄2宗買賣，按周亦減60%。

受港島區新盤影響，不少二手業主都要減價吸客，當中利嘉閣分區經理楊家寶指，該行新錄康怡花園R座高層10號室易手，單位實用面積466方呎，兩房間隔，賣方原開價603萬元放售物業，

終減至580萬元成交，實用面積呎價約12,446元。賣方於2010年7月份以383萬元入市，減價轉售帳面獲利197萬元。

### 龍門二期累收近500票

新盤方面，灣仔蘭匯開售不足三周，已累沽逾900伙，上周末再售逾50伙，發展商更為購入第900伙買家送上香檳慶祝，而該盤昨日傳成交6宗。龍門二期日前公佈203伙的價單，首批120伙將於本周二開售，周一截飛。市場消息指，截至昨午暫再收最少近五百票，新地代理助理總經理胡致遠表示，暫未有具體數字，但對整體收票情況滿意，目標亦非爭做新盤「收票王」。

而綜合一手銷售網及市場消息，上周末一手成交滙滙成交達52伙、粉嶺逸峯售7伙、昇薈售5伙、西環EIGHT SOUTH LANE售4伙、元朗漆柏售4伙、跑馬地紀雲峰、元朗尚悅、元朗RESIDENCE 88及油塘OCEAN ONE分別各售1伙。另北角維峯昨再售1伙，單位為7樓D室，售價約557萬元，該盤累售48伙，套現逾3億元。

## 苦主大聯盟 10萬簽名籲減辣

香港文匯報訊（記者 方楚茵）「辣招苦主大聯盟」繼號召搬運業遊行後，昨再到旺角收集簽名反辣招。大聯盟發言人何民傑指，除了地產代理外，裝修、建材、律師樓等均受樓市調控影響，加上屢傳「加辣」聲，憂慮財政預算案或施政報告再有調控措施出台，現時已集得近10萬個簽名，計劃於明年初向政府及立法會遞交，但需視乎兩項印花稅措施的法案修訂何時審議。

### 建材律師樓受辣招影響

何民傑指，九月份裝修行業失業率為6.3%，較平均失業率2.3%高逾兩倍，認為與調控措施有關，若加辣更會助長失業率增長勢頭，望政府考慮港人持有有限公司可豁免印花稅，以及撤銷BSD等建議。大聯盟一直與不同黨派會面，爭取支持，暫時並無進一步行動，若政府不減辣，甚

至加辣才會考慮更激烈行動。同場的裝修業界代表江義祥指，自辣招推行，其公司生意只剩下新樓宇生意，由新樓宇買賣成交衍生的裝修工程幾絕跡，生意額大跌六成。臨近年尾本來裝修生意極旺，但現時生意亦按年跌六成，業內部分工人已陷失業或為生計轉行。

### 裝修公司指生意跌六成

擁有兩間裝修公司的江氏說，以往每月約有4宗生意，現已跌至兩月3宗，被迫削減公司人手，由原來20人減至8人。旗下的荃灣分店已將部分空間轉型做LED工程，以減少損失，若政府拒絕減辣，會考慮結束其中一間公司，但暫時仍捱得住。他又透露，因建造行業等都有加薪，故裝修業亦被迫跟隨，今年不可能減薪，更需加薪5%至10%。



「辣招苦主大聯盟」昨到旺角收集簽名反辣招。方楚茵攝