

# 一手沽近200伙 十年最好元旦日

## 瓏門新貨即日沽清 投資者再度入市

### 買家心聲



**黃先生：**  
抽中8號籌，以900萬元購入兩個平台相連單位自住；以前居住新發邨(瓏門前身)，故對物業有情意結。個人預測明年樓價平穩，不會大起大落。



**梁氏夫婦：**  
瓏門1期開賣時曾打算入市，但未成功買入單位；今次抽中2號籌，斥資400多萬元購入單位，價格在可接受範圍，雖然要交雙倍印花稅，但稅項不高，未影響入市意欲。



**龐先生：**  
於屯門區上班，睇中物業位置理想而入市；抽中12號籌，用480萬元(折實價錢)買入兩房單位，會先自住，再考慮是否放租；外圍經濟差，對後市亦睇淡，但自住所以照樣買樓。 ■記者 顏倫樂



### 過去元旦 一手成交統計

年份	成交量
2014	196伙
2013	17伙
2012	50伙
2011	2伙
2010	13伙
2009	3伙
2008	8伙
2007	50伙
2006	1伙
2005	28伙
2004	150伙

製表：記者 顏倫樂

■瓏門2期元旦賣樓情況。記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂、陳楚倩) 2014年新盤頭炮新地屯門瓏門2期，昨日開售的第4輪195伙即日沽清，造就本港10年來一手銷情最好的元旦日。雖然瓏門新年開紅盤，但市場購買力幾乎全數集中一手，二手交投冷清，兩者形成強烈對比，有代理行預測今年首季樓價仍將下跌3%至5%。

瓏門第一組買家於昨晨9時到達售樓處第二輪抽籤揀樓，現場所見人流極旺，高峰期排滿3層電梯，發展商須架起重重鐵馬控制人群，估計排隊人數超過數百人。消息人士稱，整個賣樓程序於下午5時結束，全數195伙於8個小時火速沽清。由於瓏門的熱銷，令昨日成為過去10年新盤銷情最旺的一個元旦。

**瓏門1日沽195伙**  
翻查紀錄，過去多年元旦日新盤銷情例牌淡靜，但亦不乏發展商選擇反其道而行，於元旦日賣樓，因時制宜，成績亦相當不錯，例如2012年信置等旗下西九龍御園，國峯亦開紅盤。但2012年元旦假期長達3日，發展商亦不急於1日內沽貨，遂分開數日銷售，故即使最終元旦3日假期賣

出逾350伙，單計元旦日卻只賣出50伙，與昨日銷情相差甚遠。

業內人士稱，新盤元旦日依然銷情理想，主要因為開價貼市，並且有多項樓價折扣優惠，相比二手物業更加吸引；再加上昨日開售的瓏門單位主打兩房，銀碼較細，可吸納買家及投資兩類買家，囊括的購買力廣泛。除瓏門外，其他新盤成交零星，只得尚賢居賣出1伙，故昨單日共賣出約196伙。

根據資料，昨日開賣的195伙，主要為兩房戶，亦有1房單位，大部分售價由400萬至500餘萬元，以價單定價計平均呎價10,922元。美聯物業董事及營運總監布少明表示，該行買家中除用家外，投資者亦佔30%至35%，有6組客人更一連購入項目兩個單位，每組客涉資約1,000萬元，

當中投資客佔2組，其餘4組為用家。另外，元朗及屯門區的買家亦佔70%。

### 新地調高餘貨售價

有見銷情理想，發展商昨晚即時調高餘貨售價，將已公布的第3張價單加價約0.5%至1%，並安排1月5日發售，同樣分兩輪抽籤，1月4日會進行首輪抽籤。

雖然2014年首個開賣新盤銷情暢旺，但不代表樓市暢旺，只是「一手旺、二手跌」。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，2013年一二手成交量都為近年新低，預料政府不撤辣招及美國退市影響下，由於業主沒有條件減價，買家亦不願高價追貨，今年首季二手交投將繼續「蕭條」。

他續說，首季將有多個一手新盤排隊推出市場，並預計會避開農曆新年傳統淡季，集中本月中發售，可能進一步拖低二手交投量，預計首季二手成交宗數維持每月2000宗至3000宗水平。至於農曆新年後雖然可能小陽春，但首季樓市表現仍然不樂觀，料樓價下跌3%至5%。

## 一田生意增21% 超市最旺



■一田百貨行政總裁莊偉忠(中)率一眾管理層出席賀正納福大典。記者莫雲芝攝

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)經營日式生活百貨的一田百貨延續日本百貨公司傳統，在昨日元旦舉行福袋祭。一田百貨行政總裁莊偉忠出席活動後表示，一田聖誕生意營業額按年升37.2%；去年香港整體零售市道暢旺，一田營業額同升21.5%，同店升幅介乎8%至10%，其中以超市、行李及童裝產品增長最大，分別為38%、36%及24%。

莊偉忠指，雖然自去年4月開始，本港整體市道不太好，但公司認為消費者手上仍「有錢」，而且本港失業率低，通脹情況可接受，加上公司銷售日常百貨，因此認為大家只是等待一個消費的理由，所以在11月舉行的一田購物優惠日，人流及生意額都有很大的增長，當中以服飾及嬰兒用品銷情最為理想，分別較2012年的上升37%及35%。

### 受惠內地客轉買日用品

對於今年香港零售市道，莊偉忠審慎樂觀，預計股市及樓市升幅放緩，為本港零售環境帶來挑戰，但旅客來港數目將會保持增長，可帶動本港的零售銷售增長。去年一田有3間新店開業，相信有助來年整體營業額增長18%，當中料以超市，家居貨品增長最多。

同時，他並不認為內地人在香港消費有下跌趨勢，「內地人在香港買高端消費品的確有所下跌，但我們在2年前已經發現，他們是開始轉移去買日用品，因為對香港的產品有信心，因此百貨亦會受惠。」另外，他指出內地消費者佔一田的營業額只有13%至14%。

在擴張方面，莊偉忠指，公司暫時未有發展內地市場的打算，主因香港市場仍有很大的發展空間，計劃在第四季增設一家分店，「香港的市場容納到11間至15間分店，應該是容易的事。」

### 未來或拓展萬呎分店

另外，他又稱，早前一田在旺角開設一間只有一萬多呎分店，目的是試驗另一種百貨經營模式，「我們旺角店的表現相當理想，顯示這類15,000呎左右的百貨店都有經營空間，有打算再開這種呎數的店舖。」

## 新地商場客流 除夕元旦升18%



■apm招待14團合計約700名的除夕元旦旅客購物團，為商場額外帶來350萬元消費額。

香港文匯報訊 受惠於除夕元旦假期，新地地產代理租務總經理馮秀炎表示，旗下12個商場其間(2013年12月28日至2014年1月1日共5天)總人流達688萬人次，營業額1.37億元，分別較去年同期上升18%及20%。

### apm生意額增20%

馮秀炎表示，今個除夕及元旦節日氣氛濃厚，加上近日天氣轉冷，不少市民也選擇到商場感受的節日氣氛，商場又推出連場節目及優惠，令商場人流生意保持暢旺，如旗下apm成功招待14團合計約700名的除夕元旦旅客購物團，為商場額外帶來350萬元消費額，較去年升15%。apm 5天商場總人流逾173萬人次，較去年升約10%，總生意額達4700萬元，增長約20%。

她續指，即使是旗下柴灣新翠商場，12月生意人流亦表現理想，商場於12月舉辦多個聖誕節目及設置寶石王子聖誕裝飾，5天裡新翠商場人流達60萬人次，與去年同期比較上升18%；總營業額達880萬元，較去年上升20%。

## 藍籌屋苑減租頻頻

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)踏入新一年，樓市睇淡聲息與日俱增，減租亦由買賣市場蔓延至租務市場，有業主更提供雙位數減幅以免單位「丟空」。藍籌屋苑太古城有業主減價4,000元至2.1萬元租出低層三房戶，減幅達16%；紅磡黃埔花園5期亦有減租14%個案，外區客以1.98萬元承租單位。新樓香港仔深灣9號、筲箕灣譽東及大圍盛世亦錄租務成交。

### 太古城三房平16%

中原地產張光耀表示，鯉魚涌太古城富山閣低層A室三房戶，實用面積690方呎，業主最初叫價2.5萬元，終調低租金至2.1萬元成功租出，減幅高達16%或4,000元，實用呎租30.4元。業主於1992年以100萬元入市上址，是次出租回報高達25厘。

美聯物業黃志成表示，紅磡黃埔花園5期3座中層B室，實用面積680方呎，業主原先開價23,000元放租，直至近日擴大議幅，成功吸引港島客垂青，以月租約1.98萬元承

接，實用呎租約29.1元，減租幅度達14%。業主於1988年1月以金額約67萬元購入，是次出租回報高達35厘。

### 深灣9號回報2.2%

此外，剛入伙的新樓亦屢錄租務成交。美聯物業鄧惠豪表示，香港仔深灣9號3座低層C室，實用面積915方呎，月租4.3萬元，實用呎租47元。業主於2011年10月以約2,299.9萬元購入單位，租金回報率2.2%。

中原地產陳凱超表示，筲箕灣譽東錄得即收樓即出租成交，涉及單位為低層C室，實用面積329方呎，以1.4萬元租出，實用呎租43元，低市價約5%。業主於2011年以565萬元購入物業，出租可享回報約3厘。

美聯物業黎鎮彰表示，大圍盛世2座低層NB室，實用面積787方呎，月租2.15萬元，實用呎租27.3元。業主於2012年3月以約730.8萬元購入物業，是次出租可享回報約3厘半。



■紅磡黃埔花園5期3座中層B室下調三千元租出。資料圖片

## 二手淡風跨年 貝沙灣減150萬

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)二手淡風橫跨「一三一四」，減價潮持續。北角港運城園景戶減價72萬元或7.5%，以888萬元成交；薄扶林貝沙灣6期逾千呎戶減價6%，連車位至2,350萬元轉手。然而，細碼單位繼續有價有市，大埔新達廣場478實呎戶破同類新高價的469.8萬元成交。

世紀21地產執行董事黃文龍表示，北角港運城1座中層B室園景三房戶，實用面積753方呎，業主原先叫價960萬元，終減價72萬元或7.5%，以888萬元成交，實用呎價11,793元。原業主於2001年3月以390萬元購入單位，期內升值近倍。

另外，利嘉閣胡煥輝指，薄扶林貝沙灣6期7座中層C室，實用面積1,125方呎，賣方原開價2,500萬元，終減價6%以2,350萬元連車位成交，實用呎價20,889元。賣方於2007年3月斥資1,667.4萬元購入單位，轉售獲利682.6萬元或41%。

### 新達廣場新高成交

然而，世紀21柏宇黃學宇表示，大埔新達廣場1座高層A室，實用面積478方呎，成交價469.8萬元，實用呎價9,828元，破同類單位新高價成交。據了解，原業主於2011年12月作價312萬元購入物業，持貨兩年剛過SSD期限，獲利157.8萬元，升值50%。

## 內地PMI遜色 港股紅盤有難度



■耀才證券認為，恒指技術有條件伺機上試近期24,111點高位。資料圖片

香港文匯報訊(記者 周紹基)國家統計局服務業調查中心公布，去年12月中國的製造業採購經理指數(PMI)為51.0，比11月回落0.4個百分點，也較市場預期的51.2低。雖然周二的港股預託證券在美國造好，今日有機會高開190點，開出紅盤，但由於官方PMI回落，或影響港股可能高開低走，未必能紅盤報收。分析員表示，港股能否「開紅收紅」，主要視乎A股走勢，A股向好，才有望支撐港股股市表現。

### 升勢看A股配合

耀才證券事務總監郭志指，恒指以23,300點左右過渡至1月，技術上是有條件伺機上試12月2日高位約24,111點，一旦成功突破，恒指目標更可進一步提升至

2010年11月8日的高位24,988點。事實上，大市受制於此高位已達三年多，目前歐美經濟已見企穩，內地也沒有大危機下，以目前市場條件，恒指要上升至該水平本非難事，主要是投資者對A股仍有介心，令港股未能跟上環球股市步伐。對今年大市展望，他只期望A股能盡快走出困局，只要A股稍作配合，港股將有更理想的走勢。

第一上海首席策略師葉尚志指出，去年港股表現只屬一般，恒指跑輸通脹，國指更跌5.4%，比對歐美股市平均升兩成，港股遜色得多。但也正由於此，恰恰給港股一個較低的基數，有利於今年發展。目前恒指估值處於歷史偏低水平，相當於去年預測市盈率的11倍，低於過去5年13.3倍的平均數。

由於環球主要經濟體都出現復甦勢頭，預計今年上市公司的盈利可保持增長，故預期恒指市盈率可提升至12.5倍，相當於恒指升至28,000點水平。另外，今年國指的預測市盈率約10.5倍，相對國指的目標為15,500點。故他預期，恒指和國指在今年最高可有20%和43%的潛在升幅。

### ADR造好利開市

美股在除夕表現牛皮，港股ADR指數則升約190點，當中匯控(0005)ADR勁升1.6%，中移動(0941)及中海油(0883)的ADR升近1%，其他ADR及個別在OTC市場交易的股份也近全線造好，只有利豐(0494)表現遜色，跌1.1%。