

囍滙一期傳超額近倍

港島客為主 未決定加推

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）新春前夕，新盤仍積極爭客。將於今日截票，明日推售的灣仔囍滙第一期首批50伙，市場消息截至昨日，已累收約90票，超額登記0.8倍。信和置業營業部聯席董事田兆源昨表示，入票者以港島客為主，全部私人名義入票。同系旺角奧朗·御峰尚餘100伙，有機會於第一季開售。

他又稱，信置於今年1月以來旗下項目（包括合資項目）已售出41個住宅單位，套現逾5億元，主要來自灣仔囍滙第二期、白石角海鑽·天賦海灣、觀塘觀月·樺峯、及九龍塘逸瀾。至於旺角奧朗·御峰尚餘100伙，有機會於第一季開售。

年底可入伙迎合用家

田兆源表示，將於明日完成首輪發售後才再決定會否加推囍滙第一期項目。他又指今次推售的囍滙第一期將於年底入伙，料可迎合用家市場。他續表示，囍滙第二期擁獨立廚房的單位甚受家庭客歡迎，此類戶型的第一座B室已悉數沽清。現推售的第一期亦有提供此類戶型，即第五座A及C室，明日可供發售共涉12伙設有獨立廚房，料吸引不少家庭客。此外，囍滙擁近25%綠化園景，並獲香港環保建築協會初步評級白金級殊榮。

其他新盤方面，綜合一手住宅物業銷售網頁及消息指，北角DIVA售出1伙，屯門瓏門二期亦以815.6萬元售出第七座23樓H室；觀塘觀月·樺峯昨沽出中層L室，折實售價約690.76萬，單位面積536呎，平均呎價約12,887元；元朗漆林亦售出1伙。

一手註冊連續3月破千

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，由於上月多個新盤接連推出，優惠吸引，一手表現持續理想。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，在不包括一手公營房屋下，1月首21日一手私樓註冊量錄約1,189宗，按月微增約2.9%。一手宗數再度突破千宗，即連續3個月超越千宗水平，是自2009年9月後的首次。雖然預期本月一手註冊宗數最終難以超越上月2,048宗，但相信亦是自2012年10月後的15個月次高。

瓏門二期註冊量居首

月內首21日一手私樓註冊量最多的新盤中，屯門瓏門二期最多，灣仔囍滙及東涌昇譽則緊隨其後，之後為筲箕灣樂融軒及元朗漆柏。至於本月推售的北角DIVA、西半山高士台、馬鞍山迎海·星灣等項目能否趕及於本月內註冊登記則要視乎其進度。

然而，隨着一手新盤推優惠的競爭下，吸納二手市場購買力，導致二手交投持續低企。據資料顯示，本月首21日二手住宅註冊量錄約1,973宗，按月微跌約1.8%。

至於非住宅方面，月內受早前日出康城車位買賣個案陸續登記所帶動，表現出色，首21日共錄約954宗非住宅註冊個案，按月大升約20%，其升幅甚至較新盤更加突出。



■田兆源(左)及助理總經理朱美儀，在囍滙第一期第五座住宅現樓正門介紹項目特色。 梁悅琴 攝

新界區住宅註冊升近三成

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業表示，據土地註冊處最新資料顯示，本月截至21日為止，一、二、三手註冊合共錄3,162宗，數字與上月同期相若；而以三區劃分作分析的話，新界區表現最為突出，暫錄1,790宗，相比上月同期的1,393宗上升近三成（即28.5%）。港島區亦錄升幅，惟升幅僅4.8%；而九龍區註冊不升反跌，下跌43%，跑輸大市。

一手註冊帶動新界交投升

伍創業引述香港置業資料研究部指出，以一、二、三手劃分新界區之住宅註冊的話，可見新界區一手註冊表現較佳。據資料顯示，本月至今新界區一手註冊錄741宗，相比上月同期只有346宗大幅上升逾1倍，更迫近上月全月的795宗，料短期內將超越上月全月數字。伍創業表示，因早前新界區多個新盤如瓏門II及昇譽等推出，銷情不俗下，故該區新盤註冊上揚，帶動本月至今新界區整體住宅註冊按月上升近三成。

伍創業表示，至於二手註冊方面，本月至今

新界區暫錄1,049宗，與上月同期的1,047宗相若，料全月數字約1,500宗，連續半年不足2,000宗，於低位水平徘徊。

新界區二手交投低位徘徊

伍創業表示，新界區二手註冊當中，錄最多註冊屋苑為嘉湖山莊，暫錄26宗，其次為沙田第一城，錄24宗。本月至今新界區10大最活躍二手註冊屋苑當中，多個屋苑註冊錄按月升幅，如將軍澳的新都城，暫錄13宗，相比上月同期僅錄6宗大幅上升逾1倍，屯門的新屯門中心亦有1.25倍升幅，暫錄9宗註冊；不過當中亦有個別屋苑錄跌幅，如排行第一位的嘉湖山莊，本月至今註冊宗數相比上月同期下跌28%。第二位的沙田第一城亦有4%跌幅。

伍創業再指出，因本月至今新界區住宅註冊表現跑贏大市下，故其註冊比率亦有所上升；據最新資料顯示，本月至今新界區住宅註冊佔整體住宅註冊比率為56.6%，相比上月的46.7%上升9.9個百分點，創過去3個月新高。

內地客171萬辣稅購映灣園

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）臨近歲晚，有人連夜高價趕入市，有人減價出貨求離場。其中擁有大嶼山發展概念的東涌區指標屋苑映灣園有內地投資客以760萬元購入3房海景戶，另付約171萬元雙辣稅。另一邊廂，九龍站豪宅君臨天下有業主兩週內累減逾36萬元，以約1,663.8萬元沽出兩房戶，僅賺約一成離場。

君臨天下減逾36萬易手

美聯馬創強表示，東涌映灣園11座高層A室3房海景戶，實用面積915方呎，成交價760萬元，實用呎價8,306元。買家為一名內地投資客，另需付約171萬元雙辣稅。原業主於2005年1月以約414.7萬元購入上述物業，是次轉售獲利約345.3萬元，升值約83%。

美聯董銘達表示，九龍站豪宅君臨天下2座高層E室兩房戶，實用面積755方呎。業主原叫價1,700萬元，議價後再減逾36萬元，最終以約1,663.8萬元成交，實用呎價約22,037元。原業主於2008年8月以1,498萬元購入，獲利約165.8萬元，期內升值僅約11%。

美聯黎燦強表示，天水圍慧景軒3座中層H室，實用面積551方呎，業主最初開價370萬元，減價至約338萬元成交，實用呎價6,134元。原業主於2003年4月份沙士期間以約129.8萬元購入上述物業，是次轉售獲利約208.2萬元，升值約1.6倍。

居屋頌明苑減6.7%沽出

中原伍錦基表示，將軍澳居屋頌明苑B座高層4號室，實用面積554方呎，由



■有內地投資客以760萬元購入映灣園3房海景戶。 資料圖片

「白居二」買家以308萬元承接，實用呎價5,560元。單位於去年12月時開價330萬元，期內降價22萬元沽出，減幅6.7%。原業主於1992年2月以62.35萬元入市單位，持貨22年，現易手賺245.65萬元或3.9倍。

美聯李子樂表示，西九龍御金·國峯

錄得蝕讓成交。單位為6座中層D室一房戶，實用面積約454方呎，業主於一個月前開價850萬元，最終減至約698萬元終獲承接，累減152萬元或18%，實用呎價15,374元。原業主於2012年1月以約739.4萬元購入，持貨至今蝕讓約41.4萬元。

細價樓佔二手私宅登記33.2%

香港文匯報訊 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2013年價值300萬元或以下低價二手私人住宅買賣合約登記錄得12,086宗，總值273.89億元。2013年細價樓登記宗數，佔同期整體二手私人住宅買賣登記36,406宗的33.2%，較2012年的42.8%下跌9.6個百分點，是創1996年有紀錄以來的18年歷史新低。

反映本地樓價高企

細價樓比例連續4年顯著下跌，由2009年的71.3%急降至2013年的33.2%，累積跌幅為38.1個百分點。

反映本地樓價高企，價值300萬元或以下的物業盤源持續減少，推低細價樓買賣比例。不過，近期樓價反覆，預期2014年第一季細價樓佔二手市場比例在三成半水平徘徊。

上車盤集中新界區

以分區計算，新界區為低價上車盤的集中地，2013年新界區價值300萬元或以下的二手私人住宅買賣合約登記錄7,148宗，佔整體細價樓12,086宗登記的59.1%。另外，九龍區及港島區的低價二手私人住宅買賣有3,875宗及1,063宗，分別佔32.1%及8.8%。

大興花園去年跑贏大市

另一方面，列入觀察範圍的50個指標屋苑，剔除19個樓價不可作直接比較的屋苑後，31個屋苑當中，只

上升2.7%，漲幅較同期整體樓價高出1.3個百分點；九龍區屋苑樓價漲幅居次，上月21個指標屋苑平均建築呎價報8,006元，按年上升1.6%；港島區方面，因區內多個龍頭屋苑承接顯著減弱，樓價調整較其他兩區屋苑為大，故此，按整年計，該區樓價下跌2.5%至平均每方呎9,388元。

大興花園去年跑贏大市

大興花園去年跑贏大市

50指標屋苑去年樓價漲1.4%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，受緊政全方位「加辣」抑壓，二手樓價自此從高位輾轉向下，惟率樓價調整幅度不大，綜觀全年樓價依然錄得些微升幅。綜合利嘉閣地產研究部數據，截至2013年12月底，全港50個指標屋苑加權平均成交呎價（按建築面積計算）報7,655元，雖然較去年2月份高位的7,942元下跌3.6%；不過，樓價現水平對比2012年底的7,549元仍然高出1.4%，幸保不失。

按地區劃分，新界區屋苑去年樓價表現較佳，21個屋苑平均建築呎價報每方呎6,072元，較2012年底仍然

上升2.7%，漲幅較同期整體樓價高出1.3個百分點；九龍區屋苑樓價漲幅居次，上月21個指標屋苑平均建築呎價報8,006元，按年上升1.6%；港島區方面，因區內多個龍頭屋苑承接顯著減弱，樓價調整較其他兩區屋苑為大，故此，按整年計，該區樓價下跌2.5%至平均每方呎9,388元。

大興花園去年跑贏大市



■左起：中原(工商舖)寫字樓部顧問陳雁樓、營運總監潘志明、工商部董事郭楚華、商舖部董事黃偉基。 梁悅琴 攝

中原工商舖佣金目標7.8億

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）受政府出招波及工商舖下，中原（工商舖）營運總監潘志明表示，去年中原（工商舖）的佣金收入約5.2億元，按年跌40%。今年的佣金目標7.8億元，按年升50%，其中工商舖佔1.8億元，寫字樓組佔2.8億元，舖位組佔3.2億元。他看好寫字樓市道，主要因為炒家少沾手，供不應求，又有中資客來香港買商廈，加上東九龍商業區變天，吸引傳統投資者轉戰核心區商廈，估計核心區甲級商廈呎價會再創新高。

馬年工商舖成交料減40%

潘志明預計，馬年用家及長線投資者入市下，預料工商舖成交量按年大減近40%，其中工商廈成交金額會平穩發展。反觀商舖物業因入市買賣減少，業主心態弱，加上內地客對奢侈品消費減少，零售商出高租搶舖的態度不及以往進取，料舖位租售價都會下調10%，但無供應的一線舖位仍會出現升幅。

中原後勤花紅1.45個月加薪5%

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）臨近歲晚，一眾打工仔最關心的莫過於「花紅」。話雖去年樓市淡靜，地產代理盈利受壓，但公司仍繼續派錢鼓勵員工。其中龍頭行中原地產後勤綜合2013年全年，後勤員工獲發花紅1.45個月，主任級以上同事獲發2.17個月花紅，最高者更獲逾20個月之花紅。同時，公司於今年加薪5%。

中原地產指，2013年亞太地區業務錄得27.5億元業績，尤其於第四季，多個一手新盤開售帶動下，單季錄得7.78億元理想業績。中原地產後勤於第四季可獲發放0.55個月（普通員工）及0.83個月（主任級或以上）花紅，該等花紅將提前於本周五發放予，好讓同事歡度農曆新年。

港各區寫字樓空置率收窄

香港文匯報訊 世邦魏理仕於剛出版的2013年第四季香港寫字樓市場報告指出，由於各主要地區空置率進一步收窄，反映寫字樓選擇減少。

世邦魏理仕辦公樓服務部執行董事簡儒德先生表示：「預料整體租戶需求於2014年上半年仍然疲弱，但由於各企業為2015年的經濟增長準備，故租務活動將見增長。除非市場上出現根本轉變，2014年租金水平將保持平穩。業主將繼續維持現有之租賃協議，於相討租金方面將更有彈性，讓租戶有更大的議價空間。」

整體需求依然偏淡，但仍錄得數個租賃交易。儘管港島整體市場較靜，但仍能發現一些金融機構正在擴充，以及一些中國企業的穩定需求。鑑於公開招股活動之勢有所回升，一些律師樓對市場採取觀望態度。

續租將主導租賃市場。大部分交易為5,000平方呎以下，一些需要大樓面的租戶考慮到搬遷成本及市場選擇不多，大都傾向以續租為主。這在中環及其他二線市場均有出現。

河畔花園萬元租出

香港文匯報訊 中原地產招錦昌表示，一手新盤續成市場焦點，二手交投量低位徘徊。沙田河畔花園本月暫錄買賣成交約2宗，租賃成交則暫錄8宗；最新錄得一宗租賃成交，單位為E座高層07室，建築面積368平方呎，實用面積242平方呎，開放式間隔，零議價以1萬元獲租客承接，建築平均呎租27.2元，實用面積平均呎租41.3元。業主於1984年以20.2萬元購入單位，是次將單位租出可享約59厘租金回報，即使以單位市值約270萬元計，租金回報亦達4.4厘，回報率可算不錯。

美居中心高層減10萬易手

香港文匯報訊 中原地產西九龍長沙灣喜雅分行經理趙文揚表示，分行日前成功促成一宗美居中心成交，單位為7座高層H室，建築面積393平方呎，實用面積322平方呎，原則兩房間隔，擁全理裝修，剛以320萬元易手，實用呎價9,938元。

中原地產趙文揚指，上址原先開價330萬元，最終買賣雙方議價後才降價10萬元沽出，議幅3%。新買家為上車客，較喜歡屋苑配套，睇樓後即決定承接上址自用。原業主則於2011年6月以252萬元入市物業，持貨逾2年半，現轉手賬面獲利68萬元，單位升值27%。

本月區內交投表現不俗，買家入市意慾高漲，未受農曆新年氣氛影響，業主又願意擴闊議幅，帶動交投上好。