

縉皇居開齋 減7%易手

香港文匯報訊 新年過後，市場氣氛逐漸重返，但二手減風未見轉弱，深井縉皇居今年首錄買賣，681方呎單位減價逾7%至472萬元易手。另外，北角城市花園出現本月首宗租賃成交，一名內地客以25,000元租入單位自住，較原本叫價下調14%或4,000元。

利嘉閣地產姚頌禧稱，深井縉皇居終打破今年悶局，該行最新錄得縉皇居首錄買賣，涉及單位為1座中層D室，實用面積681方呎，賣方原開價510萬元放售物業，最終減價逾7%，以472萬元易手，折合呎價6,931元。據了解，賣方在2001年11月斥資269萬元購得上址，今次賺幅約75%。

德福兩房減價23萬

美聯物業黃遠基表示，該行剛促成一宗九龍灣德福花

園兩房戶成交，上車客獲減20餘萬元，以496.8萬元低市價承接。成交涉及D座低層8室，兩房間隔，實用面積556方呎，業主以520萬元放售，議價後獲上車客斥約496.8萬元承接，折合呎價8,935元。原業主於2009年10月以約270萬元購入，期內升值84%。

利嘉閣地產楊震霆表示，該行剛錄得馬鞍山新港城本月首宗買賣，涉及B座中低層04室，實用面積568方呎，三房(一套房)間隔；賣方原開價530萬元，雙方議價後以512萬元成交，折算實用面積呎價9,014元。據了解，賣方在2008年5月斥資276萬元購得上述單位，是次轉讓帳面獲利236萬元或86%。楊震霆續指，屋苑現時有約240個買賣放盤，入場費330萬元起。

另一方面，香港置業谷學祖表示，曼克頓山一個實用559方呎單位剛獲承租，業主原先只肯放寬，近期改為

放租即日獲租客月斥1.8萬元承租。涉及單位為曼克頓山6座低層F室，實用面積約559方呎，以月租計算，實用呎租32.2元。業主於2007年4月以約332.5萬元購入單位，租金回報率近6.5厘。

內地客2.5萬租城市花園

租務市場同樣出現減風，中原地產區國良表示，分行新近促成北角城市花園本月首宗租賃成交，涉及單位為13座中低層D室，實用面積889方呎，業主於12月初叫租29,000元，新近減價至25,000元租出，折合實用呎租28元，減幅達14%或4,000元。新租客為內地客，因在港工作而承租單位作自住。業主則早於86年以63.98萬元購入物業，一直作收租之用，是次出租可享回報高達47厘。

二手樓假後未回暖

「十大」維持單位數 新盤潮衝擊未完

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）農曆新年傳統淡季雖然結束，但市場觀望月底財政預算案的公布，加上外圍不明朗因素等等，令樓市遲遲未見起色。綜合四間代理行數據，過去兩日十大屋苑成交只得3至6宗。至於一手新盤方面，雖然有全新樓盤開賣，但兩日成交亦不過24宗，銷情明顯減慢（另見稿）。地產代理預計，本月二手交投將持續低位，需視乎業主會否進一步擴闊議價，才有望刺激交投。

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場觀望本月底公布財案，即使農曆新年假期完結，二手成交仍然低谷沉寂。據該行統計，過去兩日十大藍籌屋苑僅錄得約3宗買賣成交，雖然較農曆新年期間的周末僅1宗成交上升，但較春節前一周未錄得的4宗為低，並較去年春節假後首個周末的8宗成交下跌63%，當中7個屋苑交投「捧蛋」。

布少明：一二手溢價近無

布少明說，今年首季新盤潮持續，發展商預料繼續提供多元化優惠吸納大部分購買力。加上一、二手間的溢價已見大幅收窄，由2009年的17%大幅下跌至2013年第四季的0.2%，一手與二手售價愈趨收窄，令二手淡靜的市況雪上加霜。布少明相信，首季成交將繼續一手主導，二手業主必須考慮削價，拉近與一手樓價差距，才有望提升吸引力。

另一代理行中原地產統計十大屋苑，兩日亦只得5宗成交，表現相較春節周末的全線「零成交」已較佳，相信因新春假期完結，買賣雙方重回二手交投，令成交量有所回暖。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，新春過後樓市外圍因素未有大變動，一手新盤則持續以高佣金，貼市定價及優惠搶客，導致二手市場繼續低迷。

事實上，業主最近叫價已見回軟，中原趙鴻運表示，其中太古城華山閣頂層F室，實用面積685呎，屬連天台特色戶。原業主於去年11月連租約放盤1020萬元，今年1月初交吉，及後調低售價至930萬元，終順利沽出，折合實用呎價13,577元，減幅約8.8%。買家為外區客，購入單位自住。原業主於1988年9月以96萬元購入單位，現轉手賬面套現834萬元。

業主無「出貨」壓力

香港置業高級執行董事伍創業表示，新春節日氣氛漸散，各屋苑睇樓量回升，惟一手新盤部署陸續登場，令不少二手準買家抱持觀望態度，加上現時的低息環境，大部份業主仍未有「出貨」壓力，只有個別業主願意「劈價」，導致二手成交量繼續低位徘徊，該行統計兩天十大屋苑共錄約5宗成交。另外，利嘉閣十大屋苑兩日亦僅錄6宗買賣。

十大屋苑過去兩日銷情

代理行	成交宗數
利嘉閣	6宗
中原	5宗
港置	5宗
美聯	3宗
製表：記者 顏倫樂	



■香港置業高級執行董事伍創業表示，現時低息環境，大部分業主未有「出貨」壓力。



■美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，市場觀望本月底公布財案，令二手成交仍然低谷沉寂。

新盤2日24買賣倍增

過去兩日一手樓盤銷情

樓盤	成交
大埔富·盈門	14伙
灣仔靚滙1、2期	2伙
筲箕灣樂融軒	2伙
西環EIGHT SOUTH LANE	1伙
觀塘觀月·樺峯	1伙
天后DIVA	1伙
大埔海鑽·天賦海灣	1伙
東涌昇薈	1伙
何文田Dunbar Place	1伙
總數：24伙	
製表：記者 顏倫樂	

二手樓市低迷，一手市場亦同樣交投淡靜。綜合市場數據，本港過去兩日只得24宗新盤成交，雖然較農曆新年的10宗增加，但需留意過去周末有新盤開售，與農曆新年期間市場只有

貨尾出售的情況不一樣。

據資料，華懋大埔富·盈門於周六開盤，首批58個單位兩日只售出14伙，佔可售單位約24%，反映銷售進度緩慢。而日前開價的宏安睿悅，周六公佈首批32伙售價，平均呎價12,192元，發展商並未提供任何置業優惠。消息指，樓盤昨單日亦只收到10張票，反應亦遜於其他有優惠的新盤。

迎海1期餘貨短期推價單

其餘新盤方面，信置、合和及市建局合作的灣仔靚滙1、2期，再錄2宗成交，而房協筲箕灣樂融軒亦有兩宗成交。市場消息，馬鞍山迎海1期的餘貨亦會於日內上載樓書，本周中段再公布價單。至於正開放示範單位的新地朗爾薈，發展商早前亦稱，最快本月初段時間公布開價。

新盤旺銷 登記續逾千宗



■屯門龍門2期上月累錄800宗一手買賣登記，佔整體1,742宗登記45.9%。

香港文匯報訊 發展商年未連環推盤搶客，聖誕月一手銷售繼續豐收，美滿成績更在上月樓宇買賣登記中得到確切反映。受惠大型項目屯門「龍門」2期掀起熱賣浪潮，加上東涌「昇薈」及灣仔「靚滙」2期加推單位發售，帶挈上月一手住宅買賣登記連續第3個月突破1,000宗大關。

不過，利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，農曆新年前後，發展商推盤步伐明顯放慢，加上買家收爐暫緩入市，一手銷售隨即陷入半停頓狀態，而且，農曆年前最後一周，物業成交更加「屈指可數」，因此估計今月一手住宅登記數字將可能進一步下跌至1,200宗甚至更低水平。

住宅買賣佔比下跌

綜合土地註冊處最新數據所得，2014年1月全港共錄1,742宗一手住宅買賣登記，較2013年12月的2,008宗減少13%，不過，單月登記量仍創近三年來第四高水平。與此同時，一手登記宗數佔整體住宅買賣登記比率，則自去年12月份的42.1%，輕微下跌4.3個百分點至上月的37.8%，數值仍處史上偏高水平。

此外，由於1月登記售出的手單位面積普遍細小，涉及

銀碼亦較細，則導致同期物業銷售總額僅及139.75億元，較去年12月份的197.24億元減少29%，跌幅較登記量為高。

按地區劃分，新界區表現一枝獨秀報升，惟港島及九龍兩區成交則報跌。新界區方面，屯門「龍門」2期全新登場即成市場熱賣，加上東涌「昇薈」加推單位被快速吸納，帶挈上月該區勁錄1,232宗買賣登記，較去年12月份的755宗激增63%，期內銷售總額約69.73億元，較12月份增加56%。

港島區方面，上月該區累錄450宗一手住宅登記，銷售總額63.36億元，較前月分別減少45%及31%；九龍區方面，因九龍站「The Austin」及「天璽」早前熱賣後，沒有後繼項目接力登場，導致1月份該區僅得60宗買賣登記，銷售總額6.66億元，按月分別減少86%及89%。

龍門2期佔市場45.9%

按樓盤分類，屯門「龍門」2期一手住宅登記宗數最多，項目上月累錄800宗買賣登記，佔整體1,742宗登記中的45.9%；灣仔「靚滙」2期及東涌「昇薈」則分別以320宗及241宗登記，分列次、季。

但可確認從業員的專業發展，亦可繼續吸納學歷較低者進入物業管理就業市場；從兩個級別鼓勵從業員晉升至較高管理層級別，提升專業水平。

北區發展兼顧人與環境

施政報告又提到長遠土地供應的重要資源在洪水橋新發展區、古洞北新發展區及新界北部地區未發展的土地，學會建議必先為整體發展作長遠規劃，如就新發展區的社區需要及基礎配套設施作全面的考慮，包括跨區交通運輸網絡、人口負荷、商業活動、職位空缺、學校、醫療及康體設施等。房屋供應的數量與質量同等重要，除有足夠的公共設施外，對環境的考慮及居民的生活質素亦必須兼顧。

(以上資料只供參考)



對新一年度施政報告的意見

香港房屋經理學會會長 袁翠儀

行政長官上月發表新一份《施政報告》，當中土地及房屋供應、扶貧、經濟等政策重點廣受市民關注。對於施政報告中提及房屋及土地供應的政策，當局會繼續增加短、中、長期的土地供應，及落實十年內建屋47萬的數量，香港房屋經理學會表示十分支持。但隨着房屋供應增加，社會將要面對各項與房屋有關的問題，學會建議政府需有完善及長遠的發展規劃，以應付房屋增加對社區所帶來的其他資源壓力。

加強資助開辦物管課程

首先，學會非常樂意見到政府將「綠化地帶」及「政府、機構或社區」(GIC)等具潛力的土地改作住宅用途，又擴展及開拓新市鎮，達致未來10年供應47萬個單位為建屋目標，讓市民安居樂業。不過，房屋供

應增加，將會加劇對專業物業管理從業員的需求。

學會推算，新增的住宅單位供應將額外需求800個專業物業管專才，及4,000個前線督導級從業員。現時每年約有300名畢業生完成認可的物業管理課程，但本會估計每年必須補充額外150名至200名新血才能滿足未來發展需要，因此政府必須着重有關物業管理的教育工作，例如加強對院校的資助，以開辦更多物管課程；或直接津貼全日制或兼讀制的物管課程學生鼓勵入學，以培訓足夠新血加入行業。

由於市場對專業物業管理從業員的需求將不斷增加，從業員的質素亦需高度關注，以保障大廈業主及住戶的生命和財產安全。因此物管從業員發牌制度需要加快進行，讓物管的專業資格得以規範化，確認行業的專業性。政府早前建議發牌制度分兩級，此舉不

甘道23號「換地」 67意見反對

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）一級歷史建築物山頂「甘道23號」，業主和黃（0013）早前與政府同意非原址換地方案。其後和黃向城規會申請原址保育整幢大宅，和黃則獲得附近一幅與甘道23號同樣大小的「綠化地帶」重新建屋，日後重建1幢2層高大屋，住用樓面5,920呎。諮詢期上周完結，惟是次接獲的67份意見全數反對，估計會為換地計劃通過城規會增添阻力。

據悉，遞交反對意見的人士，包括香港規劃師學會會長施培德、山頂區議員陳浩濤、已故富商馮秉芬爵士三子馮慶鏘及一些同區業主。施培德認為，政府應清楚說明保育後大屋的用途，又認為新的建築工程需要大量樁柱會影響植被及視野景觀；亦有反對意見認為，重建工程將造成環境污染，影響區內居民生活，以及增加交通負荷。

Mega Box生意增近兩成



■MegaBox總監文靜芝 記者蔡明暉攝

香港文匯報訊（記者 蔡明暉）Mega Box總監文靜芝昨出席新年賀歲活動後指，剛過去的農曆新年假期，商場人流比聖誕節時還要多，較上年同期增長12%；商場一般人均消費為800元至1,000元，今次假期人均消費就按年升超過10%，生意額比去年錄近2成升幅。

文靜芝指出，新春长假商場個別行業如飲食、娛樂及百貨消費表現較好，而新年時的消費客人仍以本地客人為主，當中佔近9成。她續指：「馬年是雙春兼潤月的好年，因此相信商場一定好生意，希望今年生意額有雙位數字的增長。」

商場出租率99%

Mega Box目前的出租率已達99%，文靜芝稱，上年續租率理想，租金升幅平均達3成。今年續租舖不多，但相信租金都應該仍有3成至4成的增幅。

她指，上年是豐收的一年，Mega Box共開18間新舖，由於商場主要以本地客為主，而香港人就最喜歡食，另外郵輪客則買清酒、小食和小朋友用品為主，因此未來將繼續引入不同特定的食肆和兒童品牌，亦打算加入休閒服飾和手袋等類型的店舖，以進一步優化商場組合。

旺角商業大廈 高層呎價9000

香港文匯報訊 自由行支撐零售業，旺角樓上舖亦大有可為，美聯商業助理營業董事溫淑雯表示，旺角商業大廈現正放售一個高層單位，面積約630方呎，意向呎價9,000元起，叫價屬筍價。單位可即買即用，靈活性極高。單位設獨立冷氣，營業時間有彈性。單位現時交吉放售，物業對上一宗買賣於去年12月底成交，放盤承接力一向不俗。

旺角商業大廈全幢鄰近旺角地鐵站出口，四通八達，全幢物業用作經營樓上舖位，食肆及零售雲集，人流相當充足，毗鄰匯豐銀行，與大型商場朗豪坊僅一街之隔。租戶當中亦有大型連鎖店，包括地下至四樓的小肥羊旗艦店，屬區內相當具地標性的物業。而樓上舖租戶多為醫務中心，租戶承租能力高，現時市場同類型單位租值每呎約28元，預計租金回報率達3.7厘，相當可觀。

新寶中心相連戶1239萬

另一方面，東九龍發展如火如荼，觀塘工廈租金持續造好，令部分區內用戶轉投至新蒲崗工廈。美聯工商營業董事胡信恆表示，該行剛促成新蒲崗新寶中心一個高層6至7室單位成交，面積2,496方呎，成交價1,239.8萬元，折算平均呎價4,967元。胡氏表示，業主原租用觀塘區工廈，有感近年區內租金持續上升，遂於鄰區物色呎價較低水的工廈作自用。



■旺角商業大廈