

驗樓師彈港樓「衰的更衰」

投資「磚頭」可能是不少港人窮一生精力去追逐的夢，但近年來常有聽聞一手樓花收樓時發現「貨不對辦」。資深專業驗樓師詹濟南昨日舉辦頒獎禮，將過去一年24個一手樓盤檢驗得出最好的五大優秀屋苑，結果由新地及信置包辦，新地筲箕灣譽都更成為新樓「狀元」。同時，他直言近年來整體新樓質素走向兩極化，「好的更好，衰的更衰。」更表明較差的包括天水圍短樁居屋及囤貨多年的大角咀貨尾盤，又指將軍澳一個大型的新樓盤擁有「特別的」交樓服務。

iUniQ譽都成質素「狀元」

資深專業驗樓師兼香港專業驗樓學會會長詹濟南昨日舉辦「2013年度建造及裝修業優秀大獎頒獎禮」，表揚一眾造出好「磚頭」的發展商、承建商及判頭。

結果，經他過去一年檢驗24個涉及逾千伙的一手樓盤之中，質素最好的五大屋苑由新地及信置包辦，新地筲箕灣iUniQ譽都成為「狀元」，另外四強包括同系iUniQ譽東、與信德合作的紅磡昇御門，加上信置的油麻地御金、國峯及大角咀奧柏·御峯。

詹濟南表示，檢驗的一手樓盤包括將軍澳天晉、上環西浦、油麻地御金、國峯、大角咀奧柏·御峯、大埔天賦海灣、灣仔壹環、紅磡昇御門、馬灣珀麗灣瑤、沙田濠岸8號、愉景灣津堤、筲箕灣譽東、譽都及粉嶺歌賦嶺等。他又指，排名首五位樓盤平均分數逾90分，惟部分樓盤低於50分。

大角咀貨尾盤令人失望

他提醒業主收樓時注意來去水有否漏水等問題，及

裝修報價是否不斷加單情況。表揚優秀「磚頭」之同時，詹濟南亦分享了過去一年難忘的驗樓經歷，直言去年驗樓質素「好的更好，衰的更衰。」當中最令人失望的樓盤，一個是天水圍的短樁居屋，另一個是囤貨多年的大角咀貨尾盤。

此外，他亦直指將軍澳一個大型的新樓盤，擁有「特別的」交樓服務，事緣一位非本地來港收樓，正急趕航班的業主，因手上只有收樓所需的電腦文件檔，詹濟南原本打算用自己隨身的列印機協助該業主列印有關文件，但職員一直不準許他使用電插頭，要多番解釋下方肯讓出，令人氣結。業主雖終成功收樓趕趕及登機，但決意永不再投資香港樓。詹濟南直言：「一個插頭，損失了一個有潛質的買家。」



■記者 黃嘉銘

丰滙首批100伙 主打3房戶

迎海1期搶先加推 大單位或下周售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）一手持續推出優惠，二手業主面對現實減價下，中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，3月無論一、二手樓交投有復甦，樓市再現小陽春。各大發展商亦趁市旺爭客，計劃月內推售的長沙灣丰滙，長實表態首日推售單位數目會由81伙加碼至100伙，主打3房戶；恒基等於馬鞍山迎海1期亦將於日內加推3房及4房戶，下周推售。

長實高級營業經理何家欣表示，與市建局合作的長沙灣丰滙，其售樓書期望日內完成，有機會於本周內上載及派發，爭取月內開價推售，由於市場對3房戶需求熱烈，正與合作夥伴市建局商討，考慮於首天推售的單位數目由81伙增至100伙，主打3套房連工人房，實用面積約700方呎至745方呎。

長實：丰滙首批有優惠

她指出，初步反應顯示，由於區內甚少大型新盤，除區內客有需求外，新界區亦有客源想遷返市區，暫時主力推售3房戶，首批單位亦會按照集團傳統有優惠，於紅磡富都商場4個示範單位亦已完成。

另外，恒基地產營業(一)部總經理林達民指出，與新世界及培新合作的馬鞍山迎海第1期會於日內加推單位，下周推售，主要為3房1套連儲物室，實用面積810方呎，此類單位尚有15伙，集中於第1座中低層及第3座低層，另外4房戶尚有5伙。

迎海新貨買家 95.8%港人

他又稱，前晚重推首張價單50伙，至昨早售出48伙，套現4.2億元，集團對此成績非常滿意，售出單位最高售價1,077.77萬元，最高呎價13,086元。上述買家之中，95.8%為香港居民，其中56.3%為沙田及馬鞍山區客戶。此外，71%買家選擇90天即供付款，2%為120天即供付款、2%為180天即供付款，另外25%為即供二按。他稱，迎海第1期自2012年9月至今累售763伙，套現約51億元，目前尚有165伙。連同迎海、星灣在內，迎海第1期及迎海、星灣合共售出1,549伙，套現105.2億元。

滙二特色戶暫無意售

其他新盤方面，信置營業部聯席董事田兆源表示，滙第1期(第五座)預計短期內可取得入伙紙，屆時將開放位於28樓的現樓單位予客人參觀。至於第1期共179伙，至今已推出78伙價單，暫未考慮加價。此外，滙第2期所有標準單位已悉數推出，僅餘68伙特色單位未推出價單，至今尚未定推售時間表。

至於新地於今早開售的元朗爾巒107伙，前晚9時截票，最終收逾1,600票，超額登記約14倍。

「星星筍盤」1日極速沽出



■「來自星星的筍盤」街招在網絡瘋傳。網上圖片

造380萬 同類單位年多新低

消息人士指，「星星盤」位於第3座極低層B室，建築面積544方呎，實用面積431方呎，早於3個月前業主以430萬元放售，其後乏人問津，無奈4度降價，日前突然貼「星星街招」，請來金秀賢代言，並將叫價再調低至385萬元，最終再減至380萬元成交，前後減價共50萬元，減幅達11.63%。

單位實用呎價8,817元，建築呎價6,985元，呎價1年多以來首次跌穿7,000元水平。中原區域營業董事蔡創文昨聞說單位賣出時，笑指不相信單位是因為「星星」效應而賣出，認為只是單位減至吸引價錢，所以吸引買家入市。

不過，今次時間的確巧合，街招甫出街，翌日「星星盤」即成功賣出，一名區內代理說，恐怕買家亦怕「星星街招」吸引太多競爭者，故此加快做決定入市。蔡創文續說，現時屋苑的同類型放盤，叫價最少420萬元，形容今次成交價「好平」。但要說一下，3座由於曾經有紅衣女郎跳樓身亡，過去一直成交價偏低，相信一定程度影響今次成交價錢。



南豐年內5千伙應市



■南豐發展鍾志霖

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）不少發展商今年傾向先推貨尾單位試水溫。南豐發展地產部總經理鍾志霖昨表示，今年銷售重點為在售中的跑馬地雲暉大廈及東涌昇薈。其中雲暉大廈過去兩周售出28伙，套現約13億元，累沽51伙；至於提供超過1,400伙的東涌昇薈已暫累推1,086伙，截至昨晚售出766伙，套現約45億元，餘下未推出的330多伙，有意現樓才推出。

昇薈餘下單位或現樓售

與此同時，鍾志霖指，部分合作發展的樓盤，亦會在今年內發售，包括將軍澳日出康城

緻藍天、大埔海鑽、天賦海灣、山頂聶歌信山、荃灣環宇海灣及高山道等項目，連同雲暉大廈及昇薈，涉及單位超過5,000伙。

鍾志霖表示，旗下跑馬地雲暉大廈自2月中重推以來銷情理想，開售兩星期已沽28伙，其中11伙交吉，17伙連租約，佔可發售單位7成，最高售價達8,650萬元，呎價43,121元。客戶來源以本地用家及投資收租客為主，單位租金約10萬元至12萬元。買家當中，內地買家只佔少數，大部分選擇即供。

另外，東涌昇薈由去年11月首度推售，迄今套現約45億元。發展商更於早前推出全新的「輕鬆付款辦法」協助有意換樓的客人，反應良好，開售至今已售出766伙，佔1C及2B號價單的單位達7成，其中最高售價之單位為1座35樓A室，達2,105萬元，呎價15,036元，打破項目開售以來的紀錄。

飛鵝花園減價600萬易手

香港文匯報訊 二手樓市在減風帶動下，買賣雙方較以往容易達成共識，減少拉鋸情況，西貢飛鵝花園出現單號屋降價600萬元易手個案，太古城亦有三房戶業主一年累減逾一成半沽貨。

中原豪宅STATELYHOME黃明珠表示，分行日前成功促成一宗西貢飛鵝花園交投，涉資6,200萬元。單位為B段單號屋，實用面積2,580方呎，買賣雙方議價後，原業主由原先開價6,800萬元減價至6,200萬元易手，大幅降價600萬元，議幅8.8%，折合呎價24,031元。原業主於1982年以約300餘萬元入市物業，賬面大幅獲利5,000餘萬元離場。

太古城一年劈230萬

另一方面，中原地產王秀芬表示，該行新近再促成太古城春櫻閣中層C室易手，單位實用面積897方呎，原業主於去年2月中放盤時態度進取，當時開價1,300萬元。及後受雙辣招影響，各區二手交投均受重創，加上新盤接連減價推售，令二手成交幾近冰封，原業主放盤一年見單位仍然未獲承接，終回歸現實，大幅劈價230萬元，減幅近18%。單位最終以1,070萬元易手，折合呎價11,929元，回歸市場價水平。原業主則於98年2月以610萬元購入物業，轉手賬賺460萬元或升值75%。

中原地產盧鏡豪亦表示，鴨脷洲海怡半島27座中低層H室，實用面積736方呎，原業主於今年2月初

將單位由叫價880萬元調低至830萬元，放盤約一個月後，終獲買家承接，折合實用呎價11,277元，成交價屬屋苑同類單位之中最平。原業主於2007年以400萬元購入物業。

曼克頓山議幅5.7%

在九龍區，中原地產黃惠霞表示，該行錄荔枝角曼克頓山本月首宗成交，單位為6座中層H室，實用面積576方呎，剛以820萬元易手，折合呎價14,236元。業主願意由原先870萬元調低至820萬元出售，吸引買家即加快承接作自住，累積議幅5.7%。原業主於2010年7月以606.8萬元購入物業。另外，利嘉閣地產鄭健泳透露，將軍澳蔚藍灣畔7座極高層G室，實用面積487方呎，業主去年底以560萬元於市場放售，及後經多番議價終以530萬元成交，呎價10,883元。

玫瑰花園20萬SSD交易

另一方面，中原地產鄺家進表示，屯門玫瑰花園錄得今年次宗買賣成交，涉及高層F室，實用面積660方呎，三房間隔，叫價430萬元。原業主為用家，由於長期不在港，見樓市氣氛不佳，希望盡快沽出單位，見有用家洽購，迅速減價15萬元至415萬元沽出單位，折合平均實用呎價6,288元。原業主於2012年9月以345萬元購入單位，需付約20.75萬元額外印花稅(SSD)。

最新二手減價個案

物業	實用面積	成交價	減幅(金額)
太古城春櫻閣中層C室	897方呎	1,070萬元	17.6% (230萬元)
西貢飛鵝花園B段單號屋	2,580方呎	6,200萬元	8.8% (600萬元)
荔枝角曼克頓山6座中層H室	576方呎	820萬元	5.7% (50萬元)
鴨脷洲海怡半島27座中低層H室	736方呎	830萬元	5.6% (50萬元)
將軍澳蔚藍灣畔7座極高層G室	487方呎	530萬元	5.3% (30萬元)
將軍澳東港城7座高層H室	623方呎	575萬元	4.1% (25萬元)
青衣瀨景灣8座低層G室	499方呎	515萬元	4.1% (22萬元)

註：上述悉數為獲利個案 資料來源：中原、美聯、利嘉閣及祥益

政府後上「截糊」建居屋

政府1月初一份諮詢地區文件中，披露有意將興富街以北土地發展居屋，其中東南面大約0.76公頃土地會由綠化及社區用地改劃「綜合發展區(1)」，以配合興建居屋，西北面土地則由社區用地改為綠化地帶。其中居屋地盤佔地約81,806方呎，若作住宅可以5倍地積比率發展，可建樓面約40.9萬方呎，估計日後可提供超過700個單位。

弔詭在於，新地原來早已「插針」，搶先在2012年10月入申請建私人住宅，政府與新地短兵相接下，政府暫時小勝一籌。規劃署文件認為地皮更適宜發展居屋，以回應社會需求，亦無理據地皮可以發展高密度住宅。

公屋上月登記52宗增49%

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，在次輪「白居二」中籤者投入市場下，帶挈公屋二手2月逆市造好，共錄52宗公屋買賣登記（反映1月中旬至2月上旬實際市況），較1月的35宗增加49%外，表現較同期整體二手住宅交投減少21%為佳，成交總值9,004萬元，按月增加38%。

蓮頭塘邨313萬交易最貴

根據土地註冊處資料，按物業價值劃分，價值介乎100萬至200萬元的公屋買賣一枝獨秀，2月共錄37宗買賣登記，總值5,768萬元，按月增95%及90%，成為上月升市中的最大動力來源。此外，用家出價態度仍然偏向審慎，上月只能錄得1宗價值逾300萬元成交個案，涉及大埔蓮頭塘邨運亨樓中層13室，作價313萬元，單位實用面積448方呎，以總價計為歷史第四高價公屋易手個案。

按屋邨劃分，2月買賣登記最多公共屋邨為青衣邨、黃大仙下邨及鑽石山鳳德邨，各有5宗，涉及總值分別為991.8萬、966萬及885.5萬元。

周滿傑表示，雖然上月公屋二手交投表現亮麗，惟農曆新年過後，市場觀望「辣招」能否通過及財政預算案結果，物業交投氣氛相當薄弱，加上公屋單位造價愈來愈高，實盤供應又未如早前月份充裕，預期3月公屋二手買賣登記宗數將在45宗至55宗之間。

十大貴重公屋

登記日期	單位	售價(萬元)
13年6月	薄扶林華貴邨華禮樓1606室	420.0
13年5月	馬鞍山恒安邨恒峰樓2021室	328.8
13年10月	薄扶林華貴邨華孝樓2215室	318.0
14年2月	大埔蓮頭塘邨運亨樓1113室	313.0
13年10月	馬鞍山恒安邨恒海樓2820室	310.0
14年1月	上水天平邨天寶樓2105室	306.8
13年1月	將軍澳翠林邨秀林樓1519室	298.3
13年7月	黃大仙黃大仙下邨1座2019室	295.0
13年10月	上水太平邨平靜樓1305室	295.0
13年2月	牛頭角彩霞邨彩月樓3208室	294.0

資料提供：利嘉閣地產研究部

內地樓市

新城發展上月賣樓增五成

香港文匯報訊 新城發展（1030）昨公布，2月實現合約銷售金額約9.57億元（人民幣，下同），同比增長49.55%，合約銷售面積約10.74萬平方米，同比增長36.14%。2月合約銷售均價約9,377.23元/平方米。

今年首兩個月，集團累計實現合約銷售金額約24.62億元，同比增長35.65%，累計合約銷售面積約24.26萬平方米，同比增長8.49%。

惠州別墅周六在港展銷

香港文匯報訊 光耀集團旗下惠州「全球候鳥度假地」最後一批別墅單位將於本周六及日在銅鑼灣怡東酒店舉行展銷會，入場費278萬元（人民幣，下同）起，提供優惠包括贈送3年「途家」—美國斯維登(Sweetome)酒店管家服務、高爾夫球會籍及20萬元訂金抵30萬元樓價等。

作為香港區首席銷售代理的利嘉閣地產，其高級營業董事莊小平表示，度深高鐵惠深段已於去年12月通車，大大縮短珠三角地區的交通往來時間，勢將為項目所在的粵東地區經濟及旅遊帶來更大的發展機遇。