

新界樓又減價又見紅

屯門盤200萬有找 名城蝕13萬離場

香港文匯報訊 樓市氣氛晴時雨，業主擴大議價空間離場，黃大仙現崇山及大圍名城接連出現蝕讓個案，而年初至今新盤頻出的新界區更是不乏大幅減價的二手成交。其中，元朗朗逸豪園有單位劈價88萬元沽出，鄰近屯門在減風推動下，區內200萬元以下的上車盤有所增加，最新有麗寶大廈248實呎戶以175.5萬元易手。

中原地產伍懷樂表示，黃大仙現崇山現時市價放盤增加，兩房戶入場費約700餘萬元起，近日連錄2宗蝕讓成交。其中，5A座高層B室，實用面積570方呎，兩房兩廳，成交價720萬元，折合實用呎價12,632元。原業主於2011年5月以790.7萬元購入上址。

現崇山2房蝕70萬

另一宗現崇山蝕讓成交為6A座高層B室，實用面積567方呎，兩房兩廳，獲用家以703萬元承接，呎價12,399元。原業主於2012年5月以733.1萬元入市單位。

至於新界區，中原豪宅林旭樂表示，大圍名城本月暫錄約12宗買賣成交，當中二期盛晉佔約2宗。分行最新錄得2座高層NC室易手，單位實用面積784方呎，業主開價約950萬元，見新盤開價貼市亦提供多重優惠，及後逐步擴大議價空間，共減80萬元，以870萬元獲

承接，呎價11,097元。原業主則於2011年以883萬元購入物業，賬面蝕讓13萬元離場。

朗逸豪園劈價88萬

另外，美聯物業鄧涇涇表示，在元朗爾巒新盤效應下，區內業主心態較弱，該行剛促成元朗朗逸豪園1座低層A室成交，業主議價中大減88萬元後，終獲換樓客以約540萬元承接。單位實用面積1,173方呎，以作價計，折合呎價4,604元。原業主於2007年6月以301.27萬元購入物業。

翠林花園9個月減19%

至於鄰近屯門，中原地產伍連帆表示，屯門翠林花園剛錄得A座低層4室之成交，單位實用面積330平方呎，去年叫價285萬元，放盤9個月持續落價，本月初最新叫價240萬元，新近進一步減至231.8萬元沽出，累減近19%，折合平均實用呎價



■大圍名城二期盛晉2座高層NC室業主減價80萬元沽出單位，賬面蝕讓離場。資料圖片

7,024元。原業主易於1994年11月以88.3萬元買入單位。此外，美聯物業梁浩文表示，減風推動下，近日區內200萬元以內之樓盤亦有所增加，該行剛促成麗寶大廈中層G室成交，實用面積248方呎，雙方議價10餘萬元後，以約175.5萬元成交，折合呎價7,077元。原業主於1996年12月以約80萬元購入物業，升值約119%。

其他地區，中原地產表示，分行錄得大埔翠屏花園A座高層05室易手，單位實用面積262方呎，業主2月初開價240萬元，經議價後以214.6萬元沽出；粉嶺欣翠花園剛錄本月首宗買賣成交，涉及1座低層H單位，單位實用面積791方呎，業主原先開價518萬元，後以488.8萬元沽出。兩宗個案均為獲利個案。

Apex或增持美聯

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)美聯物業早前一連串的人事變動，再有新進展，但今次變動並非美聯內部，而是美聯集團第三大股東Apex Benchmark Limited。Apex昨日宣佈，美聯集團創辦人馮銳森出任該基金的策略顧問，即日起生效。基金代表繆宏邦昨日又透露，Apex股東開會後，認為美聯仍有發展前景，改變打算減持美聯之餘，不排除增持股份。美聯方面昨日並未回應。

美聯馮銳森任基金「智囊」

繆宏邦昨回覆本報查詢時指，馮銳森是以「智囊」身份加入公司，希望提供意見，主要針對如何能令美聯良好經營及提高業績，包括人事問題、開源節流等，日後並希望將意見以書信形式呈交予美聯董事局。他續說，即使增持股份，但不會影響基金支持前任港島區董事楊永健再開地產代理公司的資金。

繆宏邦又指，馮氏今次出任顧問屬「仗義」，只收取車馬費，但未有透露金額。

事實上，昨日消息可視之為上月中美聯物業人事變動事件的「延續」，當時繆宏邦公開表示支持離職的美聯前任港島區董事楊永健，又出錢出力支持其「另起爐灶」。今次Apex再找來馮銳森成為「智囊」，又不排除增持美聯，令事件更加撲朔迷離，不少外界人士聯想到或許希望透過馮氏的加盟，增加美聯集團的「話語權」。

內地客1.6億再掃羅素街8號

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)里昂基金持有的羅素街8號連番加推數層樓面，有內地投資者繼早前以2.08億元購入頂層29樓連天台物業後，剛再以1.68億元購入28樓全層，合計斥資3.76億元作長線投資。

中原(工商舖蔡德寶表示，28樓全層面積4,718方呎，成交價1.68億元，平均呎價約3.56萬元。買家為內地投資客，上月初首次往羅素街8號現場視察，隨即出票認購，斥資約2.08億元購入頂層29樓連天台物業，先後連購兩層樓面，共涉資約3.76億元。蔡氏預料，該項目日後出租，意向呎租約120元。若按意向呎租計算，新買家將可享約3.6厘回報率。

保安員不足 學會建議70歲退休



■香港房屋經理學會袁翠儀(右三)及副會長何肇堅(左三)期望與更多本地及海外大學合作舉辦物業管理課程。梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港房屋經理學會副會長何肇堅表示，基於政府長遠房屋策略，未來10年有達47萬個單位供應，希望政府能增撥資源，助業界培訓物業管理人才。同時，該會建議延長保安員退休年齡由現時65歲延長至70歲，解決人手不足問題。

政府大增供應 物管人才不足

基於政府長遠房屋策略，未來10年有達47萬個單位供應，該會估計在物業管理上需額外增加800個經理級以上、及4,000個主任級的專業管理人才。以目前本港大專院校每年僅提供300個學額，當中只有約100人為新血，其他為在職培訓，加上行業有約2%至3%的自然流失，實不足應付未來需求。

何肇堅指出，學會目前已跟香港大學、理工大學及城市大學等合作舉辦一些專業課程及講座，並鼓勵從業員進修外，希望政府能增撥資源，助培訓人才。學會支持立法規管物業管理從業員發牌制度，牌照應分為兩級制，並同意於物業管理發牌立法後3年內，安排現時有經驗但學歷不足者進修來滿足發牌需要。另外，該會同時建議延長保安員退休年齡由現時65歲延長至70歲，以釋放勞動力，解決人手不足問題。

由於法團不用取物管牌照，該學會擔心目前香港有4,000幢舊樓(俗稱三無大廈)，日後無人負責維修管理，此類大廈應由政府出面負責。

丰滙載樓書 首批料百伙



■長實高級營業經理何家欣介紹丰滙的單位景觀。梁悅琴 攝

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)新盤短兵相接，長實與市建局合作於長沙灣丰滙剛於昨日把售樓說明書上載到樓盤網頁。長實高級營業經理何家欣表示，維持於本月內推售目標，首天推售單位不少於100伙，包括597至745方呎的中細3房單位。

長實高級營業經理何家欣表示，丰滙售樓說明書昨上載到樓盤網頁，短期內亦會上載到銷監局網頁，並維持本月內開售目標。她透露，首天推售單位仍期望不少於100伙，主要分布於第1座C、D室及第2座B室，以中細三房單位為主，實用面積介乎597方呎至745方呎，主要因為區內有用家及收租客需求，至於首批會否包括1房戶，要再看市場反應而定。丰滙由3座大廈組成，提供402個單位，實用面積由362方呎至745方呎。

太古西灣臺傳1日收20票

另一新盤，太古地產以貼市價推售的西灣臺

MOUNT PARKER RESIDENCES首批30伙，昨日起接受登記，消息指，首日接獲約20票登記。此批單位於明晚9時半截止登記，太古股份董事局董事與太古地產及其全資附屬員工可作內部認購，每票只限買1伙，公眾人士每票最多可買2伙。

爾巒新貨收票超10.6倍

新地於元朗爾巒新一批103伙昨晚8時截止登記，消息指，共獲逾1,200票，超額登記10.6倍，其中82伙標準戶於明早推售，另外21伙特色戶於周五推售。恒基地產及新世界合作等合作的馬鞍山迎海1期削優惠變相加價加推38伙，於今日中午截票，明晚推售，消息指，累獲21票。

其他新盤方面，南豐於跑馬地雲暉大廈及港島西半山高士台各售出1伙。消息又指，信和等於觀塘觀月，樺峯昨日沽出18樓H室，實用面積540方呎，折實售價約716萬元，呎價13,258元。

美聯：新盤註冊超去年首季

香港文匯報訊 今年發展商加快推盤，年內迄今不足3個月，一手宗數率先超越去年首季。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，截至3月10日為止，年內迄今一手私樓註冊量已錄約2,973宗，比起去年首季2,910宗已高出約2.2%，暫時更為4年來最高的首個季度。至於金額方面，年內迄今一手註冊金額錄約252.7億元，亦較去年首季高出約2.9%。

若以一手註冊量最多新盤劃分，截至3月10日為止，年內至今以屯門龍門二期最多，其次分別為馬鞍山迎海、星灣、灣仔靚匯及東涌昇著，另筲箕灣樂融軒及元朗溱柏則緊隨其後。

銷售狀況稍遜去季

美聯物業首席分析師劉嘉輝補充，若以按季比較，目前一手宗數比起去年第四季3,963宗仍相差近千宗，而金額較上季415.3億元更少逾160億元，預期本季一手宗數及金額均按季下跌。

英皇有意入標新山道



■英皇國際張炳強

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府近年大增供應，英皇國際亦經常參與競投，公司執行董事張炳強昨稱，公司希望吸納市區、港島區地皮，一些可建精品豪宅、低密度別墅的地皮亦有興趣。目前正在招標的市建局馬頭角新山道項目，他稱公司已進行研究，地段鄰近啟德發展區，看好政府於該區研究市區更新，「計數」後會決定是否投標。

談及新盤，張炳強指出，系內西環干諾道西180號住宅項目打算現樓落成後開賣，最快今年第3季推出。而問到市況時，他表示，發展商有針對市場需要推出優惠，預期一手市場下半年表現會較上半年好，因為上半年因新盤市場集中大舉化樓盤，而下半年較多港島區新盤開賣，價量都會有更好表現。張炳強昨日出席羅馬集團的首場私人物業拍賣會，

原來羅馬集團主席及行政總裁陸紀仁與他份屬好友。陸紀仁透露張氏與他原來是中環陸羽茶室的茶友，雙方有共同朋友，最近兩年才認識。張炳強昨日是為「擲場」以來，日後更不排除有業務上的合作。

物業拍賣會全數收回

張炳強笑說，他與拍賣界亦有段「淵源」，早於八十年代曾經「掛鐘仔」(任拍賣師)長達9年，最印象深刻是有1次拍賣筲箕灣教堂室一個舊樓單位，由於有家族成員競爭，「有感性成份」，單位叫價足足超過100次，由5.5萬元叫價至15萬元，「我其間都飲咗3次水」。

從事企業顧問服務之創業板上市公司羅馬集團，本身從事資產評估的工作，地產業務佔公司業務比例僅約10%。公司昨日舉行首場物業拍賣業務，但4項物業在無人承價下收回，陸紀仁表示買家持觀望態度，加上市況淡靜，但希望趁市場競爭少而嘗試加入拍賣市場，希望日後的拍賣會能更加激烈。

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

成公資土拍告〔2014〕5號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、國土資源部39號令、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整合的實施意見》(成國土資發〔2011〕80號)等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2014年4月3日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓2宗國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情況：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積(平方米)	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金(萬元)	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓入	
								計入容積率總建築面積/容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
1	CH02(211):2014-013	成華區新客站片區金馬河路和龍泉山路口交處	15521.80 合23.2827畝	商業用地 40年	樓面地價： 2700元/平方米	5300	2014年 04月03日 10時	計入容積率的總建築面積：不大於77609平方米	總建築密度不大於45%，高層主體建築密度不大於22%。	建築高度不大於150米，且塔樓高度不宜小於100米。	結合方案合理性確定	商業服務業設施用地	23.2827 指標證書	成都市國土資源局
2	DJY03(251):2014-029	都江堰市幸福鎮永豐村	64534.73 合96.8021畝	城鎮單一住宅用地 住宅用地70年	248萬元/畝	6100		容積率：大於1.0，且不大於3.0。	≤30%	建築屋脊高度不得超過60米	≥30%	居住用地	96.8021 指標標款	都江堰市國土資源局

二、中華人民共和國境內外的法人、自然和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
三、申請參加本公告宗地競買的，競買保證金須按其中最高額的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人獲得多宗地的，在簽訂全部宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。
四、DJY03(251):2014-029號宗地：宗地內西北角4200平方米公共綠地，不得圍合，綠地內須配置公園和健身設施及停車場；宗地內須配置托老所、社區服務中心和社區居委會各一處，建成後競得人需償還其所涉及的公建配套設施移交給都江堰市人民政府。
五、CH02(211):2014-013號宗地：競得人須自行向成都市電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。
六、請競買申請人在2014年04月02日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人在2014年04月01日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。
七、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整合獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。(諮詢電話：028-85987005)
八、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2014年03月14日起到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口領取出讓文件或登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。
聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓 諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882
詳情見：成都市公共資源交易服務中心(http://www.cdggzy.com/) 四川省國土資源廳(http://www.scdlr.gov.cn) 成都市國土資源局(http://www.cdtr.gov.cn) 中國土地市場網(http://www.landchina.com)

宗地位置示意圖



成都市公共資源交易服務中心
2014年3月12日