

新界洋房呎價5.5萬售出

新盤兩日售逾436伙 GRAND AUSTIN萬人參觀

香港文匯報訊(記者 陳楚倩、實習記者 陳家恩)新盤市場升溫,於剛過去的周六及周日共售出逾436伙。其中,新地青龍頭「海瀧珀」開售4幢洋房昨揀樓,其中最高售價及呎價的1號洋房迅速沽出,成交價1.618億元,實用呎價55,889元,創出新界區洋房新高呎價。截至9時截稿,據一手銷售資訊網顯示,海瀧珀已售出1、2、3號共3幢洋房。

號稱新界區最貴洋房海瀧珀昨於十時開賣,記者現場所見,不少準買家於9時半到達位於九龍站舊樓處,高峰期一度出現「小人龍」。截至昨晚9時,一手銷售資訊網顯示海瀧珀已售出1、2、3號,但昨日現場消息指,4間洋房於半日內全數沽清,包括1、2、3、5號洋房(海瀧徑3、5、7、9號),實用面積由2,409方呎至2,895方呎,售價由1.15億元至1.618億元,實呎價由46,528元至55,889元。發展商向買家提供印花稅現金回贈。

2萬人參觀 GRAND AUSTIN

其他新盤方面,開放示範單位的柯士甸站 GRAND AUSTIN,發展商會德豐地產常務董事黃光耀昨表示,GRAND AUSTIN情況不俗,父親節單日吸引達1.3萬人次參觀,連同星期六累計共達2萬人次。當中九龍及港島的市區客佔8成,其餘2成為新界客。他表示,暫未錄非本地客及少數數目客登記入票。集團將視乎市況決定推售。

田兆源:逸瓏灣接更多查詢

另外,信和置業營業部聯席董事田兆源表示,旗下逸瓏灣1展銷廳向公眾開放

後首個周末參觀反應熱烈,前日公布價單後,昨父親節單日參觀達10,000人次,連同前日5,000參觀人次,兩日共錄逾15,000人次參觀。公布價單後,他指出,項目接獲更多外區客參觀及查詢。

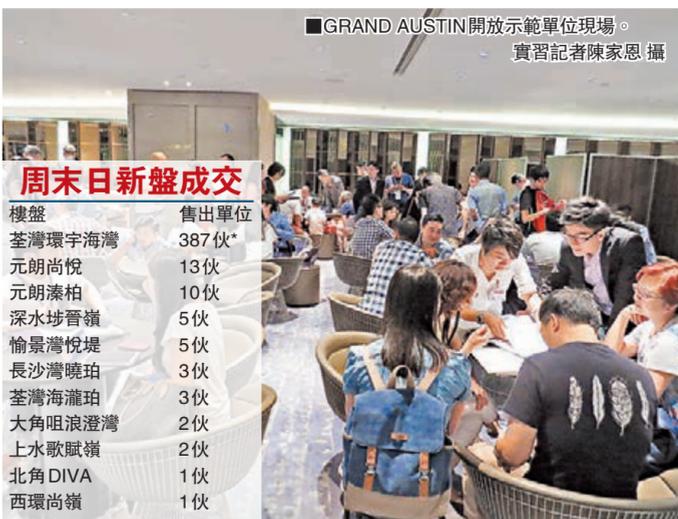
逸瓏灣1首推共110伙,價單售價介乎764.3萬元至4,400.2萬元,平均呎價介乎10,741元至21,968元;首張價單最高折扣優惠可達19.25%,扣除後折實售價介乎617.17萬至3,553.16萬元,平均呎價介乎8,673元至17,739元。

項目最低入場戶為低座9座1樓B室,實用面積637方呎,折實售價616.17萬元,平均呎價9,689元。最高售價及呎價為1座7樓A室,實用面積2,003方呎,折實售價3,553.16萬元,平均呎價17,738元。

溱柏加推7伙三房單位

至於新世界旗下溱柏於周末兩日連沽10伙,全屬三房單位,當中6座H室已告沽清。項目開售至今累售1,239伙,佔可售單位近九成,套現逾53億元。項目本月至今已沽50伙,當中三房單位佔逾7成。

此外,發展商加推7伙三房單位,將於本周四早上以先到先得形式發售。據溱柏最新銷售資料顯示,加推的7伙單位是



GRAND AUSTIN開放示範單位現場。實習記者陳家恩攝

周末新盤成交

樓盤	售出單位
荃灣環宇海灣	387伙*
元朗尚悅	13伙
元朗溱柏	10伙
深水埗晉嶺	5伙
愉景灣悅堤	5伙
長沙灣曉珀	3伙
荃灣海瀧珀	3伙
大角咀浪澄灣	2伙
上水歌賦嶺	2伙
北角DIVA	1伙
西環尚嶺	1伙
西灣臺	1伙
MOUNT PARKER	1伙
觀塘觀月樺峯	1伙
沙田迎海	1伙
東涌昇菁	1伙

總數:436伙
*市場消息
數據來源:
綜合一手網及市場消息

製表:記者陳家恩 陳楚倩

3座2樓至7樓A室三房連工人套廁單位,實用面積786方呎,呎價由8,622元至8,863元,售價677.7萬元至696.6萬元。

青龍頭海瀧珀洋房資料

單位	實用面積(方呎)	售價(萬元)	實呎(萬元)
海瀧徑3號(1號洋房)	2,895	1.62	5.11
海瀧徑5號(2號洋房)	2,895	1.35	4.26
海瀧徑7號(3號洋房)	2,409	1.15	4.37
海瀧徑9號(5號洋房)	2,409	1.29	4.89*

(不設4號洋房)

資料來源:一手網;市場消息*

另一方面,第三批單位傳已售出逾370伙的長實荃灣環宇海灣,市場消息昨再售出8伙。該項目開售至今,累售逾1,400伙,套現近100億元。

市場筍盤荒 二手樓回落

上周末十大屋苑成交

名稱	成交	按周升跌
中原	21宗	↑23.5%
美聯	12宗	↓29.4%
利嘉閣	17宗	↓19%
港置	6宗	↓14%

資料來源:各代理



■利嘉閣總裁廖偉強指出,受累二手缺盤,業主又見大市氣氛好轉,雄心再起收窄讓價空間,拖累短期盤源補給速度。

香港文匯報訊(記者 方楚茵)新盤巨浪再次撲熄

四大代理在剛過去的周六日二手成交,其中三大倒退,僅中原上升。美聯過去二日10大藍籌屋苑僅錄12宗買賣成交,按周跌29.4%,連跌2周之餘,更創4月初以來10個周新低。利嘉閣錄得17宗買賣,按周減19%,港置更僅6宗,按周跌14%;中原則錄21宗成交,回升23.5%。

美聯住宅部行政總裁布少明指,全新大型豪宅新盤繼開價及開放示範單位,吸引準買家參觀入票。同時,近期二手筍盤又陸續消化,筍盤荒現,令上周末10大屋苑成交進一步下跌。他預期在發展商積極推售一手情

況下,料6月一手表現有望突破今年以來的新高水平。

利嘉閣:父親節影響交投

利嘉閣總裁廖偉強亦指出,受累二手缺盤,業主又見大市氣氛好轉,雄心再起收窄讓價空間,拖累短期盤源補給速度,與準買家形成拉鋸局面,削弱成交機會,加上市場趨向一手,新盤頻加推餘貨吸客,配合父親節影響,物業交投疏落。利嘉閣上周末10大指標屋苑僅錄17宗成交,按周減少19%。中原上周末十大屋苑則錄21宗成交,較周升23.5%,當中以天水圍嘉湖山莊錄6宗成交,表現最好。

藍澄灣呎價破萬刷新高

香港文匯報訊 大市交投持續加快,優質戶交投有價有市,青衣藍澄灣有兩房單位以平均實用呎價10,018元,創屋苑分層戶新高。同區曉峰園亦有兩房單位獲上車客以516.8萬元購入,創屋苑同類單位今年新高價。

中原地產黎子華表示,分行最新促成青衣藍澄灣5座高層A室交投,單位實用面積451方呎,以451.8萬元成交,平均實用呎價10,018元,創屋苑分層戶新高。上述成交單位為屋苑優質戶,兩房間隔,可享開揚煙花海景,買家承接作新居之用。原業主於2011年以342萬元買入單位,3年升值32%。

美聯物業梁岳宏表示,該行日前促成一宗青衣曉峰園兩房戶成交,外區上車客以516.8萬元購入,屬屋苑同類單位今年新高。成交涉及2座中層G室,實用面積546方呎,兩房間隔,以成交價計,折合實用面積呎價9,465元。原業主於2012年3月以368.8萬元購入物業,帳面獲利約40%。

曉峰園創今年2房新高

儘管部分屋苑創出新高成交,但二手市場仍不乏減價個案。美聯物業易秉中表示,該行剛促成黃埔花園一宗

按美聯10大屋苑上周末成交量分佈統計,港島區3個指標屋苑共錄1宗成交,九龍區4個指標屋苑錄約7宗成交,按周增2宗。新界區3個指標屋苑包括荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊則在新界區新盤開售吸納購買力的影響下,只錄得約4宗成交,較上周跌逾5成。

美聯區域聯席董事殷勤麟亦指,黃埔花園為不少換樓客鍾情的屋苑,自政府建議放寬雙倍印花稅(DSD)換樓期限後,令市場筍盤被消化,業主叫價轉趨強硬,個別更因而調升叫價,導致平價盤源減少,有意入市的買家需要追價才可見得心頭好。

中原十大屋苑 兩盤捧蛋

上周末日成交唯一錄得上升的中原,部分樓盤錄得多宗成交,其中海怡半島錄得4宗,美孚新邨3宗,黃埔花園3宗,嘉湖山莊更達6宗。但仍有2個屋苑捧蛋收場,包括麗港城及映灣園。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,買家入市意欲未減,市場對後市漸趨樂觀,惜仍未找到大方向。港島業主賺幅可觀,願意低市價沽貨換貨;而新界區中小型屋苑優質戶造價則可創新高,樓市交投表現兩極化。二手業主見市旺,叫價態度亦變得強硬,令部分屋苑交投呈拉鋸局面。

三房海景戶成交,同區客斤資約923萬元「細樓換大樓」,物業約9年開帳面值逾9成。上述單位為黃埔花園10期1座中層D室,實用面積約833方呎,為3房連士多房間隔,原叫價950萬元,最終減至27萬元,以923萬元成交,減幅約3%,實用呎價約11,080元。

在新界區,中原地產李婉群表示,屯門區細價樓成交暢旺,居屋亦頻錄成交。兆山苑新近錄得J座低層2室之成交,單位實用面積546方呎,兩房間隔,自由市場成交價260萬元,平均實用呎價4762元。原業主於2012年6月以自由市場價166.8萬元買入單位,月前未滿2年SSD轉售限制期以280萬元放盤,鬆綁後隨即減價沽出單位,帳面獲利56%。

梁日昌:「走出去」生產轉銷內地



■梁日昌稱,將大力拓展內地市場的商機。

香港文匯報訊(記者 涂若奔)本港舖租、人工樣樣貴,但有「鞋王」之稱的「Shu Talk」老闆梁日昌,卻將生意經營的風生水起。他透露,受惠於本港經濟及自由等因素,2013年全年的同店增長約20%,2014年首季同店增長更高達40%。今後不僅將在本港開設更多分店,還將大力拓展內地市場的商機。

Shu Talk今年擬增開5店

梁日昌接受本報採訪時透露,其「Shu Talk」中環分店的租金比3年前貴了50%,但生意額的增幅卻超過50%,足以覆蓋成本的漲幅,目前計劃今年再開5間分店,令總數達到13家,將按計劃開店發展本港市場。他強調,以往

在香港做生意純粹只為吸引本土消費,但隨着香港和內地的經貿往來越來越密切,現時在香港開店,也要研究內地和整個大中華地區的商機。由於國家鼓勵「走出去」,業界完全可以將生產轉移到海外諸如非洲等國家,然後將產品運回內地市場銷售。

率港鞋業上海展示反應佳

事實上,身為香港鞋業總會會長的梁日昌,早前曾率領10多個同業參加「香港履之泉—上海展示廳」活動,取得不俗反響。該展示廳透過香港政府「發展品牌、升級轉型及拓展內銷市場的專項基金」機構支援計劃贊助,為期14至16個月,現時集合了11個品牌、逾千款鞋履設計單品。他希望展示期結束後,有兩三個品牌能在上海開店,及能落地上海商場或者找到經銷商,而當一些品牌能夠在內地立足後,展示廳會重新篩選及引進其他香港品牌參與推介。他表示,展示廳成立的目的是希望將香港創意鞋履產品打入內地銷售市場,以B2B的方式,讓香港品牌和上海及周邊地區的商場、買手店、批發商建立聯繫,推廣香港鞋履優質、設計時尚及價格合理的整體形象,提高香港鞋履產品在內地市場的認可度及競爭優勢。選擇在上海設立展示廳,是因為上海是時尚城市,雲集全國買手。展示廳開幕同時進行的商貿配對活動當日,多個上海協會機構及百貨商場代表出席,包括:新世界百貨、上海第一八佰伴及東方商廈淮海店等。

康健:或拆韋予力上市

香港文匯報訊(記者 卓建安)康健國際醫療(3886)於上周五宣布斥資4.09億元購入香港醫療服務管理機構Dr. Vio & Partners(韋予力)94.3%股權。該公司聯席行政總裁許家驊醫生昨日出席記者會時表示,目前香港醫療服務管理機構的市場份額較低以及市場比較分散,未來有較大的提升空間。另外,該公司購入韋予力後,希望將醫療服務管理業務拓展至內地,並不排除將韋予力分拆上市。

醫療管理市場潛力大

許家驊昨日表示,根據2010/11年的數據,目前香港醫療管理機構的收入佔香港醫療衛生總開支約14.6%,即約136億元,有關比重較低。目前美國醫療管理機構的市場份額則高達52.2%,即約10.37萬億元。他續稱,目前香港醫療服務管理機構的市場分布比較分散,市場佔有率最高的6家機構僅佔不到10%的市場份額,其中韋予力約佔2%,市佔率居第二位,僅次於首位的卓健醫療。許家驊表示,目前私人醫療的開支增幅較公共醫療為高,加上香港醫療服務管理機構的市場份額較低以及比較分散,看好韋予力的發展前景。不過,他未有透露未來韋予力發展的具體目標。康健國際醫療行政總裁曹貴子醫生亦在記者會上

新盤起碼 受制政府連串辣招,發展商在賣樓時扭盡六壬,推出五花八門的優惠吸客。今年以來各大樓盤除提供即供折扣外,亦設在指定日期前簽署臨時買賣合約,買家可享額外折扣、印花稅回贈及補貼、低首期付款計劃,甚至提供先住後付以及低息二按等,全方位吸客促銷。

優惠扭六壬谷客路 事實上,政府推出辣招,增加投資者入市成本後,市場漸由業主主導,於新例前常見的大手入貨現象,一度沉寂一時。隨着發展商以大量優惠去貨之下,大手掃貨再現。元朗爾巒獲一名豪客以2.79億元買入3幢「名門望族」單位,每幢提供8伙,合共24伙,訂價介乎825.6萬元至1,750.5萬元,為今年首5個月金額最大的單一成交。

同期,市場亦出現入票熱,恒基地產及新世界於今年1月推出馬鞍山迎海,星灣首批176伙,最終獲8,300票,成為一手住宅銷售新例後新盤盤王。惟該紀錄隨後被長實及南豐於5月推出的荃灣環宇海灣打破,首批連加推591伙合共獲約14,000票,屬新盤歷來第五高票。結果,該盤首日亦悉數沽出591伙,創出今年首5月單日賣樓新高。

出現港最大宗撻訂 不過,期內亦出現最大宗撻訂個案,一名內地客以折實價2.874億元向新地買入港島南區SHOUSON PEAK壽山村道11D號屋,但於5月12日簽訂臨時買賣合約後再未有任何進展,最後慘遭新地沒收約1,437萬元訂金(樓價5%),成為本港最大額撻訂個案。 ■記者 梁悅琴

二手樓半年結 金額料跌半成

香港文匯報訊 中原地產研究部最新報告指出,本港6月樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄(截止11日)2,078宗,料全月登記或創去年2月後的十六個月新高。至於上半年整體登記暫錄28,863宗,預測整個上半年約有33,790宗,將較去年下半年的31,426宗上升7.5%。

整體登記預料量升額跌 中原地產研究部高級聯席董事黃良昇表示,今年上半年(截至6月11日)樓宇買賣合約登記暫錄28,863宗,總值1,755.8億元,預測整個上半年約33,790宗及2,055.0億元。其中,宗數將較去年下半年的31,426宗上升7.5%,但金額將較去年下半年的2,088.1億元微跌1.6%;後者將為2008年下半年後的五年半新低。按一手方面,一手私人住宅上半年買賣合約登記暫錄5,588宗,總值529.3億元,預計整個上半年達6,480宗及615億元,將較去年下半年上升19.2%及17.6%。該行估計,一手數字為2012年下半年的7,183宗及659.0億元之後,同創一年半新高。

二手私人住宅方面,買賣合約登記暫錄15,326宗,總值816.9億元,料上半年將達18,130宗及970億元,宗數將上升13.7%,而金額將下跌5.1%,估計將為2008年下半年724.2億元後的五年半新低。從6月市況來看,樓宇買賣合約登記暫錄2,078宗,總值110.5億元,全月登記預測有約7,000宗及410.0億元,將較5月的6,785宗及394.9億元,分別上升3.2%及3.8%。

環宇帶動本月一手登記

當中,一手私人住宅買賣合約登記暫錄104宗,總值12.6億元,預期整月約達1,000宗及100.0億元,主因荃灣新盤環宇海灣銷售理想,預計在6月下旬開始陸續登記,帶動整體按月上升22.2%及15.9%。目前,暫時錄得登記較多的新盤包括:灣仔瀝濶1期(13宗,1.41億元)及尖沙咀凱譽(9宗,1.58億元)。二手私人住宅內買賣合約登記暫錄1,396宗,總值68.6億元,料整月登記有約4,200宗及220.0億元,環比上升4.0%及3.4%。大型屋苑方面,沙田第一城及嘉湖山莊同樣暫錄25宗買賣登記,美孚新邨及太古城分別暫有22宗及10宗。



康健國際醫療行政總裁曹貴子醫生(右)和聯席行政總裁許家驊醫生出席記者會。記者卓建安攝

表示,預計康健收購韋予力的交易將於今年9月完成。對於未來的進一步收購計劃,曹貴子表示,健康原來計劃今、明兩年動用約13億元進行收購,其中今年佔6億至8億元,若今年有好的項目,可以將明年預留的收購資金調至今年使用。

今年併購或用盡13億

據公布,截至2012年和2013年12月底,韋予力的正常化經營溢利(以管理費及花紅形式分配予股東的利潤)分別為2,878萬元和3,617萬元。康健的4.09億元收購價即相當於2013年度韋予力正常化經營溢利的12倍。許家驊透露,預計未來三年韋予力的利潤年複合增長率至少在15%至20%之間。他續稱,韋予力餘下的5.7%股權屬於管理團隊所持有。康健上周五收報1.65元,升5.1%。