永泰陳玉成：新世代講Lifestyle 精品盤崛起

本報專訪

市區地段有價有市，近年推出的新盤當中，不乏實用面積在400方呎內的單位，帶起市場熱話。其中以發展豪盤知名的永泰地產，位於大坑的瑆華更以一房戶為主打。永泰執行董事兼營業及市務總監陳玉成近日接受本報專訪時表示，港人近年追求更具私隱度的生活空間，並且對住宅配套的要求愈來愈高，發展商因應推出主攻單身專業人士或小家庭客戶的中小型單位，並配以貼身服務，精品住宅乘勢而起。

■香港文匯報記者 蘇洪鏘

近年市區精品盤如雨後春筍般推出，灣仔嘉薈軒、中西區Imperial Kennedy、東區的形品和譽．東等，主打實用面積500方呎以下單位。陳玉成指出，發展商對市場需求相當敏感，「不少分支家庭，不想同父母住，不少港人甚至選擇獨居或只有夫婦二人同住，這趨勢已持續多時；不過隨着時代演進，年輕人對Lifestyle更講究，追求型格居所」。

全年樓價料升逾一成

永泰旗下大坑瑆華早前租出30樓一個單位，呎租高達73元，租客為任職跨國企業的外籍人士。優質物業能以高價租出，無疑能夠鼓舞投資者。精品盤熱潮隨着社會對品味的改變轉動，各發展商均嗅到這個潮流，於是各自努力發揮。

今年初，當各大行仍在大放睇淡言論之際，陳玉成就預估全年樓價升幅或達10%，結果當下二手中小型住宅樓價節節攀高，帶動屋居及公屋創出新高成交。最近他又更新預測：「目前樓價較年初已升約5%，估計全年樓價累升逾一成」。

不過，他續指不擔心上車盤價飆升，未來數年亦不會出現大漲，主要由於政府致力增加房屋供應，推出大規模住宅地，並通過增設限價及限量條款、提高地積比等方式，將現有地皮加密，有助紓緩需求。

內地熱錢續流入本港

訪問中提到政府推行新東北發展開拓住宅供應，陳玉成認為雖然遇上不少阻礙，不過卻見到特區政府在增加供應方面相當積極，「如果今屆政府所提嘅措施順利推行，可能個市已經冧咗」。但對於應否推行，他認為要視乎不同個案，包括涉及綠化帶的地段。

■陳玉成指，年輕人追求型格居所。 張偉民 攝

陳玉成表示，近期豪宅市場出現蝕讓成交，當中不少個案乃業主在三四年前買入，當時樓價以現時來看稍高，部分業主因持貨力不足不惜損手離場。不過，今年以來內地熱錢似乎沒有停止湧港，且有愈來愈急的趨勢，部分流入物業市場，包括今年熱炒的「滬港通」概念，以及內地嚴厲打貪令資金出走，均可能是推力。

內地多個城市迎來降價潮，早年進軍內房的本地上市公司均難免受到影響。今年首度進軍內地住宅市場的永泰卻仍滿有信心，集團早前公布與南豐合作的上海浦東黃浦江畔陸家嘴住宅項目正式命名為尚濱江。陳玉成指，縱觀多個出現劈價的新盤均位於二線城市，一線城市包括該集團所落腳的上海，則未有顯著動搖。

留力買新盤 二手成交勁縮

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）多個大型新盤排隊推出，緊鎖市場購買力，再加上二手市場盤源稀缺，業主叫價進取，終令一二手物業交投變成「天與地」。一手受追捧的同時，二手物業交投卻顯得水盡鵝飛。過去兩日假期，各代理行十大屋苑成交量只得10宗至16宗成交，其中美聯及中原的成交數據更按周下跌20%至25%。

二手業主叫價過分進取

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，市場購買力聚焦一手。發展商最近加快推盤步伐，港九新界同時有多個新盤推出，新盤數量創近半年高位，令二手市場成交量受挫。加上二手市場嚴重缺盤，業主叫價亦過分進取，買家未能適應樓價升幅，入市態度觀望，或轉投新盤，令二手成交更見冷清。預計二手靜局將維持一段時間。

中原地產十大屋苑錄得16宗成交，較上周20宗減少20%，成交集中在3個屋苑，分別為美孚新邨錄得5宗，嘉湖山莊及沙田第一城錄得約4宗及3宗。其餘鰂魚涌康怡花園、鴨脷洲海怡半島、將軍澳新都城、東涌映灣園等4個屋苑全部「捧蛋」。

將軍澳周末二手交白卷

其中有新盤即將開售的將軍澳，香港置業將軍澳高級區域董事冼國章表示，將軍澳業主抱觀望心態，準買家主動邀約參觀新盤示範單位，多個指標屋苑本周的二手睇樓量分別下跌約三成至五成不等，拖累本周二手成交，兩日二手仍「交白卷」。冼國章續指，將軍澳區內二手盤源萎縮，準買家選擇減少，目光轉到新盤市場。

美聯物業住宅部行政總裁布少明亦指，市場再度聚焦一手，反觀二手業主叫價進取，不少客源及購買力被新盤攤薄。將軍澳大盤天晉IIIA陸續收票及開放示範單位，已凍結區內購買力，導致本周末各區指標屋苑成交量中，僅得新界區交投量略為增加，九龍區及港島區均錄得跌幅。該行統計過去兩日成交約16宗，按周跌25%。

二手屋苑成交價頻頻破頂，亦令準買家變得按兵不動。以屯門居屋兆康苑為例，祥益高級營業經理黃振文表示，繼月初錄得3房新高後，昨日再錄得新高成交，涉及K座中層4室，實用面積483方呎，剛以325萬元易手，實用呎價6,729元，創屋苑兩房單位新高。買家為區內分支戶。業主2007年11月斥資96萬元買入單位，現賬面獲利約229萬元，單位升值約2.4倍。

天晉IIIA收2300票超額11倍

■韓家輝（右）指，浚峯預計本周初段時間會公布價單。 顏倫樂 攝

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）新盤大潮湧至，打頭陣有新地將軍澳天晉IIIA，上周六接受買家登記認購。消息指至昨日已收到約2,300票，按首張價單192伙計，已超額約11倍，樓盤昨更吸引影星元華到場參觀。另外，恒地西環浚峯本周初將公布價單，昨首日開放示範單位予公眾參觀，發展商透露最快兩周內正式開賣。

元華休閒Look到場參觀

過去兩天為天晉IIIA開放示範單位後首個周末，現場所見，位於中環國金中心一期大堂的排隊區，長期出現排隊人龍等候參觀示範單位；昨日人群中更見到影星元華的身影。他戴上黑超，一身夏威夷休閒便裝到場參觀，指目前尚未決定買那類型單位，認為樓盤交通方便，無論投資自住均合適，1房至3房均會留意。問及對未來樓市的看法，他笑稱「可能我一買就跌呢」。

消息人士指，天晉IIIA昨日收票進度雖然減慢，但單日仍收約1,000票，連同首日周六所收約1,300票，累收逾2,300票。發展商今日將舉行記者招待會，估計或會公布加推等新銷售安排。

業界預料，天晉IIIA將在本周開賣，除此之外，恒地長沙灣曉盈（35伙）、恒隆君臨天下貨尾（48伙）亦在本周五、六發售。再加上長實大埔「嵐山第I期」今日亦會公布新銷售部署，本周新盤市場相當熱鬧，預料為市場焦點所在。消息指，其中曉盈累收120票，君臨天下累收126票。

浚峯首推料不少於50伙

至於恒地旗下西環浚峯，公司營業（二）部總經理韓家輝昨表示，樓盤預計本周初段時間會公布價單，首批不少於50伙，並會在兩周內正式開賣。按時間推算，估計樓盤將於9月初發售。問及最近多個新盤同時開售，韓氏指浚峯位於港島，類型不同，相信影響不大。樓盤昨首日開放示範單位，但因仍未開價，人流未算多。

雖然多個新盤排隊推出市場，但因大多在本周開售，過去周末市場仍只有一批貨尾單位發售，導致一手市場僅錄得約35宗成交。其中，信置旗下大埔逸瓏灣I及II共售3伙，消息指其中1名買家斥資逾2,700萬元連購一組相連單位。同系灣仔囍滙第1期亦沽1伙平台特色戶。

另外，消息指長實北角DIVA昨售出最後1個單位，全盤118伙宣告全部沽清。新世界旗下西環新盤EIGHT SOUTH LANE今日售出1伙，項目開售至今累沽40伙，佔可售單位80%，套現超過2.5億元。

白天鵝賓館明春復業

年底試業

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）備受關注的內地第一家粵港合作五星級賓館白天鵝賓館暫停餐飲營業，開展全面改造兩年多後，終有相關進展的消息。白天鵝賓館近日在其官網發布消息稱，今年底可望完成裝修並測試營運，明年春季將重新開業。

房間裝修料12月完成

目前白天鵝賓館正在全面升級改造，初步預計2015年春季復業。屆時，該賓館將有520間豪華客房及套房，6個精緻高雅的餐廳、酒吧和酒廊，共2,500平方米會議空間，以及健身中心、水療中心、美容中心及多家創意品牌店。賓館指視乎室內裝修工程進度，有望今年年底測試運營。白天鵝賓館內部負責裝修工人透露，賓館房間內部採取中國風的裝修風格，最快今年12月才能完成。

白天鵝賓館要復業的消息讓周邊商舖充滿期待，由於白天鵝賓館停業裝修，使得沙面各手工藝、服裝商舖的生意深受影響。有店舖店員稱，有時半天沒一個顧客。

此前，白天鵝賓館曾計劃2013年9月完成裝修，並先開放部分客房、公共區域試業，並於當年10月全面開放，但最終因裝修進度等原因拖延整體復業計劃。

白天鵝賓館早在上世紀70年代末經已故前全國政協副主席霍英東提出，國務院正式批准立項建造，成為內地第一家粵港合作五星級賓館。2003年，白天鵝賓館因合作期滿正式收歸廣東省政府。按相關公告，白天鵝賓館更新改造總用地面積34,100平米，其中地上共34層。塔樓部分主要進行室內外飾面更新改造，裙樓部分則是室內外全面更新改造，調整多個功能用房，增加及新建部分結構。

正面看待專業物業管理

香港房屋經理學會上屆會長 袁翠儀

談樓說地

就政府快將實施的物業管理發牌制度，近期有不少媒體將物業管理與大維修、圍標等議題串連一起討論。身爲物管行業資深從業員，筆者希望在此回應有關言論，以平衡公衆對物業管理或物管從業員的印象。

會議紀錄公開招標詳情

專業的物管從業員，對於大廈保值和居民安全肩負着重要的責任。要完成這重要使命，必須做好大廈日常的保養及維修工作。從招標索取報價以至監察工程及付款，大廈經理人一般需要依據政府相關法例及廉政公署的指引，並會建議法團或業主委員會以公平、公正及公開的原則，取得合理價格及工程質素，並將有關程序和議決在法團管理委員會或業主委員會會議內披露及詳列，亦可讓各業主從會議記錄中知情。建築物管理條例（344章）的內容有提及相關會議程序。

至於其餘大廈服務合約例如清潔、保安、園藝公共設備零件或物料採購等，專業大廈經理人會建議法團或業主委員會訂下程序，亦以公平、公正及公開爲先決條件。由於有些管理公司較具規模及已有一套完善的招標/報價程序，法團或業主委員會均予以信賴，故會同意大廈經理人依據其所屬管理公司的程序招標/報價，如有任何利益衝突，專業的物業管理公司及其駐廈經理會如實申報。有些法團或業主委員會特別喜愛選用管理公司的附屬公司提供保養/維修工程，或其他大廈管理服務。這是基於該附屬公司背景清晰、財務健全及十分重視子母公司的聲譽。

現今社會資訊發達，物業管理在香港有60多年歷史，發展到現階段已相當成熟。此外，業主從政府的呼籲中亦熟知自己的權利和義務，加上物業管理公司及從業員在專業操守方面非常自律，實在犯不着圍標，玷污自己的清譽，破壞美好前途。

大廈維修擔當調停角色

再說大維修工程，大型屋苑普遍會另聘工程顧問公司，負責招標及監督工程，並直接向法團管理委員會/業主委員會匯報。因此，物業管理公司及其駐廈員工在大廈擔當的角色實與圍標扯不上關係。反之，在大維修期間，大廈的物業管理人員承受額外壓力，接收大量投訴及跟進工作。大廈業主多以管理處爲投訴點，故如維持正常人手，便會疲於奔命。大廈環境難免變得惡劣，大量工人進出，運送沙石，維修物料存放等引致清潔問題，影響業戶生活起居。大維修工程本須包清理，但一般難以達到高水準要求。若聘用負責任的工程監督還好，不然物業管理人員既被投訴，又要督促改善清潔，更甚是清潔公司會要求加費，管理公司要從中調停及安撫員工，這些兩面不討好的工作，住戶未必會明白，還以爲管理公司一定鼓吹大維修從中取利。若不是爲大廈的長遠利益、法例要求及居民安全着想，專業物業管理公司及從業員絕不會無故向法團或業主委員會建議大廈大維修。

發牌立法訂定專業水平

當然，有些法團或業主委員會喜用管理公司或其附屬公司做工程監督，主要原因與上述提及之招標/報價一樣。對於不少圍標或大維修爭拗，實應深究，但不該先把帽子強加在物業管理服務頭上。

物業管理發牌制度，除可以訂定業界的專業水平，讓業主了解物業管理的重要外，更重要者，是讓物管從業員能秉持專業態度，向業主法團或業主委員會提供專業意見。畢竟決策最終在於法團或各業主身上，故此筆者深切期望物管發牌制度能令公衆，特別是法團及業主明白專業物管服務的重要，尊重專業物管人員。

（以上資料只供參考。）