東環先聲奪人 膺今年收票王

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）2015年元旦日新盤收票反應持續熱烈。新地東涌東環首批300伙於昨日下午5時截票，市場消息指連續10日累收約13,851票，超額登記45倍，成為今年新盤收票王，以及自2013年4月底一手住宅新例實施以來次高登記票數的新盤。

基於東環吸納大批票源及部分新盤削減優惠，元旦日新盤銷情遇冷，全港新盤只售出5伙。當中英皇昨早推售的西營盤維港峰第三批13伙，只售出1伙，該盤累售69伙。英皇昨亦把其中1伙實用面積668方呎的B單位大幅加價10.74%，下周一生效。

維港峰積極考慮加推

維港峰昨早11時以先到先得方式推售加推第三批13伙單位，連同削減優惠，變相加價約6%，此批單位實用面積由539方呎至1,753方呎，售價由1,574萬元至5,946萬元，呎價由24,311元至35,100元。記者昨早於灣仔英皇集團中心售樓處所見，有地產代理及準買家於早上10時45分已到場等候入售樓處，但銷售反應明顯遜於早兩次推售。全日僅售出1伙，為16樓D室，實用面積1,182方呎，折實價3,067.28萬元，呎價約25,950元，買家為香港人，該盤已累售69伙。

英皇集團主席楊受成昨日中午12時15分曾現身售樓處，並表示維港峰的銷情已比預期好，對該盤未來銷情有信心。英皇集團企業行政主任楊政龍及英皇國際董事總經理范敏嫦亦有到場。

英皇國際執行董事張炳強昨表示，於元旦日早上有大批準買家到場等候選購維港峰心儀單位，市場反應正面。他稱會積極考慮加推該盤尚餘16個標準戶價單，以及準備標售複式戶。基於此盤細面積單位早前銷售反應好，發展商昨將16樓B室售價大幅提升10.74%，此單位實用面積668方呎，售價由1,862萬大幅加至2,062萬元，呎價由27,874元加至30,869元，下周一生效。

其他新盤成交方面，除西營盤維港峰外，長沙灣曉盈、將軍澳THE PARKSIDE、元朗溱柏及大埔嵐山各售出1伙。

東環截票超額登記45倍

至於主打中小型住宅，入場費僅需360多萬元的東涌東環入票反應持續熱烈。市場消息指，今次入票者包括來自各區的上車客、收租客、租客轉買及外籍客。東環首批300伙於今日分組及分時段抽籤，明日再即場抽籤安排揀樓次序。首批單位包括1房戶至3房戶，實用面積由408方呎至644方呎，售價由423.96萬元至747.7萬元，即供付款最多獲10.5%折扣，折實後1房戶入場只需366.8萬元，為東涌1房戶最平入場費。若選用180天即供付款方法，買家可享有最高10.5%的折扣優惠。首30名要付BSD稅買家，發展商會全數100%以現金回贈；首10名新地會會員買家可獲1.5萬元新地商場現金禮券，發展商亦提供首24個月香港銀行同業拆息的二按。

倚南加推11伙下周一售

恒基地產於鴨脷洲的倚南前日公布加推11伙，昨公布銷售安排，於下周一推售，此11伙的實用面積由320方呎至449方呎，售價由789.6萬元至962.7萬元，呎價由18,379元至24,909元，折扣優惠最多達12%。

此外，長實於大埔的嵐山I及II期昨公布，於下周一起至本月底凡選購指定主單位、4房戶或特色戶可獲優先認購一個車位。

■楊受成指維港峰銷情比預期好。 梁悅琴 攝

新盤收票紀錄

樓盤	收票量	年份	發展商
灝景灣1期	30,400	1997	長實、新地、華創
東港城	27,132	1997	新地
珀麗灣1期	16,123	2002	新地
環宇海灣	逾14,300	2014	長實、南豐
海逸豪園綾庭軒	14,200	1997	長實
東環	約13,851	2015	新地
帝后華庭	12,783	2002	長實
愉景新城1期	10,674	1996	新世界、香港興業
聽濤雅苑1期	10,154	1997	長實

製表：香港文匯報記者 梁悅琴

商場除夕生意升近兩成

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）剛過去的除夕及元旦日普世歡騰，商場亦得以受惠濃厚節日氣氛丁財兩旺。新地旗下其中9個商場於除夕日單日客流多達140萬，營業額突破7,100萬元，按年分別上升11%及17%。其中，位於銅鑼灣的世貿中心、將軍澳區的東港城，以及上水廣場，更於除夕夜舉辦倒數活動，吸引逾72萬名市民及旅客一同喜迎2015年。

新地9商場營業額破7100萬

新地代理租務部總經理鍾秀蓮表示，回顧2014年，無論是香港還是世界各地均發生了不少大事。新一年市民希望一掃悶氣，盡情狂歡，加上除夕日寒流襲港，於濃厚的節日氣氛下，市民消費意慾大增。集團旗下九大商場（包括wtc more世貿中心、Mikiki、東港城、上水廣場、將軍澳中心、屯門錦薈坊、屯門卓爾廣場、荃錦中心及新領域廣場），除夕日單日總營業額突破7,100萬元，按年躍升17%。

至於同系12個商場，包括apm、大埔超級城、新太陽廣場、元朗廣場、柴灣新翠商場、上水新都廣場、置富南區廣場、利港商場、開心廣場、翠怡商場、美景商場及新葵興廣場等，客流及生意額均有上升。新地租務總經理馮秀炎表示，該12個商場自上月27日起的6天，總客流達800萬，營業額則達1.6億元，分別按年上升16%及18%。

至於信和旗下大角咀的奧海城亦有舉行除夕倒數派對，藉邀請近期大熱的哈薩克女排球手莎賓娜出席活動，錄得43萬人次的全年單日最高客流。由上月28日至本月1日的5天，商場客流高達175萬，按年上升12%，信和租務部總經理陳欽玲預期，奧海城上月的營業額可達2.4億元，按年升幅約一成。在寒冷天氣及連串推廣活動帶動下，時裝、童裝及電器的生意均受惠，該類商戶的生意較平日增長逾三成。

美孚凶宅僅低市價10%沽

缺盤嚴重

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）樓價繼續在高位出發，即使是另類單位亦備受追捧，荔枝角藍籌屋苑美孚新邨一個曾發生事故的單位，僅以低市價約10%易主。相對低水的新界地區搶盤潮延續至今年，天水圍嘉湖山莊及粉嶺花都廣場均繼續出現高價成交。

港置余柏表示，美孚新邨6期恒柏街2號一個單位，實用面積約716方呎，新近以約670萬元成交，折合呎價9,358元，造價較市價低約10%。至於原業主於2006年以約319萬元買入，今次轉手物業賬面升值達1.1倍。翻查市場資料顯示，該單位於1999年一名住戶在寓所墜樓身亡。據網上銀行估價，該物業估值約741萬元，今次成交價較此低近一成。

去年一手註冊額升逾90%

香港文匯報訊（記者 梁偉聰）2014年樓市無懼政治事件影響，一手交投持續活躍，一手宗數已連續7個月超越千宗水平。綜合土地註冊處資料顯示，去年12月首30日一手私樓註冊量合共錄得約1,659宗，按月大幅急升約47.9%。一手宗數已打破2009年4月至9月的半年紀錄。

美聯首席分析師劉嘉輝表示，鑑於簽署買賣合約遞交到土地註冊處註冊登記需時，去年12月推出的部分項目料於今年首月才陸續登記。雖然上月缺乏大型新盤推出市場，但該批全新新盤銷情不俗，配合持續出售的貨尾單位，加上即將推出的東涌大型項目，若於本月趕及註冊的話，相信將可企穩千宗水平。屆時紀錄將進一步延長至8個月，將追平2007年4月至11月。

一手宗數創7年新高

回顧過去一年土地註冊處一手私樓註冊資料，截至12月30日為止，2014年一手私樓註冊量錄得約16,698宗，較2013年9,986宗高出約67.2%，創7年新高。以宗數計算，年內一手私樓註冊量最多的項目中，以荃灣環宇海灣居首，其次宗數較多的項目包括大埔嵐山，屯門瓏門、將軍澳天晉IIIA等。

去年一手私樓註冊金額更見突出，截至12月30日為止，錄得1,758.5億元，不僅按年急升約90.2%，並創出紀錄新高。以金額計算，2014年一手私樓註冊金額最高的項目為西九龍GRAND AUSTIN。

按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

本港不急於加息

美國結束2014年度最後一次議息會議，聯儲局一改以往維持長時間低息的言論，似爲2015年加息鋪路。筆者相信，下半年將存在加息隱憂，加上收緊按揭措施限制，預料2015年全年按揭貸款僅平穩發展，欠缺雙位數增長動力。由於以往本港與美國加息步伐並非一致，故相信即使美國經濟數據改善，本港的加息步伐亦有機會落後美國，對明年樓市影響輕微。

步伐料較美國落後

本港利率近年處於極低水平，根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，反映最新按息水平之經絡按息（M-Rate）於2014年11月錄得1.95%，不但連續8個月不足2%，更創逾3年新低。筆者認爲，隨着美國結束量化寬鬆措施，按息在所難免逐步恢復正常。

美聯儲主席耶倫在去年最後一次議息，將維持低息政策「一段長時間不變」的聲明刪除，並表示未來兩次會議不加息，即是2015年1月28日及3月18日之兩次會議，換言之低息環境最少維持至2015年首季，料本港的加息步伐將較美國落後。

循序漸進加幅不大

究其原因，以往即使美國聯儲局加息，本港大部分時間沒有即時跟隨。舉例2004年至2006年加息周期，美國連續17次加息，累積加息達4.25厘，期內本港最優惠按揭利率僅調整13次，累積加息達3厘。以此計算，平均每次調整幅度不多於25點子，相信未來本港按息上調的步伐亦循序漸進，預期最快要到2015年下半年後才會啓動加息，且初期加息幅度不會太大，首階段每次加息幅度不多於25點子，全年整體按息上落波幅少於50點子。鑑於現時新申請按揭，貸款人需要通過加息3厘的壓力測試機制，輕微調整息口對於業主的供款負擔影響有限，相信不會對樓市構成巨大衝擊。

中遠大廈中層呎租49元成交

香港文匯報訊 中外資企業積極進駐港島核心區商廈，租賃成交不絕，造價亦相當理想。美聯劉志威表示，該行新近促成一個上環中遠大廈中層05室租賃成交，面積約1,218平方呎，呎租約49元，造價屬市場水平。新租客為基金公司，承租能力高。單位附連寫字樓裝修，位置近升降機，出入方便。

中遠大廈位於皇后大道中183號，為中上環指標商廈，與港鐵上環站僅相隔一個路口，步行至中環只需5分鐘路程，佔盡地利，配套完善，吸引不少知名大公司進駐。劉志威補充，中遠大廈千餘呎放盤相當罕有，為搶手租盤，現時市場一個千餘方呎放盤，望山景，每呎意向呎租約55元；一般高層租盤每呎呎租約50元至62元。

工商舖需求勁 大額交投頻現

香港文匯報訊（記者 蘇洪鏘）踏入2015年，工商舖市場迎來新開始。回顧過去一年，港府對非住宅物業買賣的管制繼續生效，但用家對該類物業需求仍然殷切，造就去年出現多宗巨額成交。當中呎價高逾百萬元的舖王更一度登上世界紀錄，同時市場亦不乏全幢物業成交。

2014年部分街舖大額成交

物業	建築面積(方呎)	成交價(億元)	呎價(元)
元朗牡丹街23號康德閣地下一籃子地舖	7,420	3.628	48,895
銅鑼灣利園山道49至57號寶明大廈地下G舖	700	2.53	361,429
銅鑼灣勿地臣街15號地下	900	2.37	263,333
清水灣道8號匯八坊B101&105號	11,000	2.2	20,000
旺角西洋菜南街28號地下	300	2.2	733,333
銅鑼灣波斯富街寶榮大廈地下A及B號舖	2,000	2.1	105,000
灣仔駱克道75-79號地下	1,100	2	181,818
銅鑼灣波斯富街83號地下N號舖	200	1.73	865,000*

*街舖呎價新高紀錄
資料來源：綜合市場消息 製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

2014年部分工商物業大額成交

物業	建築面積(方呎)	成交價(億元)	呎價(元)
觀塘One Bay East東座全幢	512,000	54.25	10,596
觀塘麗港城商場	163,000	19	11,656
中環商業大廈全幢	21,390	16	74,801
黃大仙現崇山地下及商場	126,319	14	11,083
尖沙咀星光行地下一籃子舖位	17,818	11.8	66,225
灣仔福利商業中心全幢	79,792	11.05	13,849
觀塘駱駝漆中心全幢	85,116	10.78	12,665
油麻地美迪寧廣場地下及商場	57,550	8.3	14,422

資料來源：綜合市場消息 製表：香港文匯報記者 蘇洪鏘

核心區零售街舖遊人如鯽，即使是彈丸之地仍十分搶手，造就去年新舖王的誕生。位於銅鑼灣波斯富街83號地下N舖，實用面積僅約150方呎，建築面積約200方呎，去年中由資本策略主席鍾楚義以1.73億元買入，實用呎價約115.6萬元。事實上，近年多間外資代理行的研究報告不約而同指出，本港一線街舖成交價及租金之貴，均領先全球主要城市如倫敦、紐約、巴黎等，該項成交進一步鞏固本港租金貴絕全球的紀錄。

寶明大廈地舖逾2.5億沽

觀乎「舖王」所處的波斯富街，街舖造價一向「億億聲」，其中寶明大廈地下G舖，面積約700方呎，就以逾2.5億元易手，呎價達36萬元。同區的勿地臣街15號約900呎樓面的地舖，則由財團斥逾2.37億元購入，呎價逾26萬元。

花旗54億購觀塘商廈樓花

與此同時，市場不乏巨額一籃子零售舖位及商場成交，有本地珠寶零售商就以11.8億元掃入尖沙咀星光行地下一籃子舖位，涉及樓面近1.8萬呎，呎價逾6.6萬元。觀塘麗港城商場及黃大仙現崇山商場，則獲財團分別以19億元和14億元承接。

另一邊廂，工商大廈成交量雖然在辣招威懾下令不少投資者放緩入市，但大額的全幢物業成交在去年仍不缺場。當中至為矚目的交易，莫過於花旗集團去年6月以54.25億元，購入觀塘商廈樓花One Bay East，作為該行的香港新總部，該廈由會德豐地產發展，東座物業樓高21層，樓面面積約為51.2萬方呎，以成交價計算呎價約10,596元。同時，交易涉及逾4.6億元雙倍印花稅（DSD）稅款，成為政府「加辣」後單一交易DSD稅額之冠。

值得一提的是，隨着活化工廈政策即將於2016年終止申請，去年多宗億元全幢成交均出現於工廈項目。其中包括賭王四太梁安琪或有關人士以4.85億元買入同德仕大廈全幢，呎價約4,600元；至於新世界斥資16億元購入觀塘KOHO全幢，成為首幢活化中的物業易手。