

一手營造好氣氛 新居屋反應熱烈 周末二手新年開門紅

香港文匯報訊(記者 黃萃華)踏入2015年的首個周末,一手市場造好,帶動二手市場交投轉旺。各大地產代理商在剛過去的周六日的成交均有顯著上升。其中,美聯十大屋苑錄得約19宗買賣成交,按周升約72.7%,結束4連跌,同時創5個周末新高;而中原地產十大屋苑在過去兩日共錄得17宗成交,按周升幅達143%。

各代理十大屋苑成交

代理行	成交	按周變幅
中原	17宗	+143%
美聯	19宗	+72.7%
港置	10宗	+11%
利嘉閣	12宗	-20%

製表:記者 黃萃華

受節日性因素影響,上周二手市場較淡靜,而聖誕及新年假期過後,樓市交投氣氛回復。美聯十大屋苑中,港九新界三區成交量均上升。荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊三個指標屋苑在過去兩日錄得約9宗成交,其中荃灣中心有4宗成交,惟嘉湖山莊僅3宗成交,按周跌40%。至於港島區錄得約3宗成交,而九龍區則錄得約7宗成交。

農曆新年臨近或至成交

美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,新盤東涌東環銷售先聲奪人,成為

市場焦點,同時帶動整體入市意慾,加上新居屋市場反應熱烈,誘發上車購買力釋放。他預計,下月適逢農曆新年淡季,屆時二手交投步伐將再度受牽。

至於中原十大屋苑錄得17宗成交,其中九龍區有8宗,中原地產黃埔第一分行首席分區營業經理王志林表示,黃埔花園共錄2宗成交,其中一宗成交單位為黃埔花園二期3座中層H室的2房單位,實用面積389方呎,以580萬元易手,實用呎價14,910元,是屬同類型單位新高。港島及新界區分別錄得3宗及6宗成交,新界區只有嘉湖山莊錄得成交。

陳永傑:向隅客流入二手

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑指,大型新盤東涌東環銷情理想,帶動整體交投氣氛,部分向隅客亦流入二手市場,令二手交投轉旺。同時,內地持續寬令資金繼續流入樓市,長線投資者對入市有信心,帶動中價樓成交。



■ 中原地產過去周末在太古城錄得2宗成交,平均呎價15,000元水平。資料圖片

利嘉閣十大指標屋苑則錄得按周下跌20%,只有12宗成交;香港置業十大主要藍籌屋苑錄得約10宗成交,按周增約11%。

樓價愈升愈癲,昨日有消息指,元朗 YOHO Midtown 一個一房單位,實用面積呎價竟高達13,232元,升穿1.3萬元水平,創元朗分層住宅新高。

據了解,該成交單位屬5座極高層A室,實用面積362方呎,日前以479萬元沽出,折合呎價達13,232元,創元朗區分層住宅二手呎價新高。原業主於2012年以375萬元買入,持貨約2年易

手,帳面賺104萬元或28%。翻查資料,約1個月前 YOHO Midtown 才剛錄一個破頂成交,當時呎價為12,701元,新成交較舊紀錄高出約4.18%。

愉翠苑舊新界最貴居屋

樓價升,不局限於私樓,居屋樓價亦升不停,有消息指,去年8月造價曾觸及600萬的沙田愉翠苑,昨日再出現高價成交。該屋苑A座高層昨以約655萬元成交,膺新界最貴居屋寶座。單位實用面積650呎,呎價達10,077元。

港九萬元租盤料絕跡

香港文匯報訊 樓價指數(中原CCL)去年升達11.24%,連帶租盤的租金也水漲船高。中原地產預計,港九兩區月租一萬元以下的私人獨立單位將於今年完全消失。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出,根據該行統計,每月租金低於一萬元的私人住宅單位,去年港島區佔0.2%,連續3年處於0.5%低水平;九龍區佔0.6%,連續3年徘徊於1%低水平。該行預期,今年租金繼續上升,港九市區低價私人住宅租盤將完全消失。

新界比例連跌兩年

至於新界去年低價月租私人單位成交比例為12.5%,按年下跌1.2百分點,比例由2012年的21.3%起連跌兩年,共8.8百分點。黃良昇認為,該區低價私人住宅租貨比例將降至一成以下。

外行領內行 物管難上難

香港房屋經理學會理事 崔偉倫

物業管理可以說是「以人為本」的行業,面對人及處理人的事及問題特別多。包括處理不少行業常見的勞工短缺如前線人員(保安、清潔工等)人手不足問題、要切實解決法定最低工資實施後衍生的連鎖問題、配合政府實施垃圾徵費方案、負責執行物業管理公司及物業管理從業員自身面對較早前已在立法會完成二讀的《物業管理服務條例草案》,以及現時政府為配合在大廈管理方面不斷轉變的需要而正就《建築物管理條例》(第344章)進行全面檢討及公眾諮詢等,均是本行業正面對的困難及挑戰。

身為物業管理最前線的一群,不得不提現時所面對的「外行領內行」局面。這個現象尤其在已成立業主立案法團(法團)的大廈可見一斑。筆者不是反對業主成立法團或參與妥善管理自己所擁有物業的日常管理事務,畢竟管理私人大廈是業主應盡的責任。政府在大廈管理方面的政策,亦一直是鼓勵和協助業主成立法團,以便更有效管理大廈。大家要注意的是,妥善管理和維修建築物並非簡單的事情,涉及的工作繁多,可是根據《建築物管理條例》(第344章),任何人是業主,便可藉業主會議上決議委任成為管委會委員(秘書或司庫的職位更加可以不是大廈的業主)。

法團是在法律上代表所有業主管理建築物的公用部分,行使和執行有關的權利、權力、特權和職責,並有權任免物業管理公司及監督其工作。不過我們日常見到的是不少管委會委員以自己既定的水平及認知去指示他們所聘用的物業管理公司行事及管理大廈事務。筆者想指出的是推動正確的物業管理觀念是很重要的,正如身為專業團體的香港房屋經理學會,學會成員均是負責策劃和統籌各種房屋管理服務的專業人士,其工作包括房屋的設計、供應、改善、管理和行政事務。現時學會會員所管理的房屋不少於全港所有房屋的百分之七十,令超過百分之七十的香港人口得以安居樂業。

物管發牌保業主權益

展望將來,即將實施的物業管理發牌制度,可為物管公司及從業員資格訂定一套專業標準,提高公眾對物管公司專業水平的認知,並且推廣正確管理物業的意識起很大的作用。此外,由於擔當督導或管理職務的物管從業員需要擁有物業管理第一或第二級的牌照,所有持牌物業管理人均須要遵從法例所訂的要求以及監管局所發的守則;因此決策者必須確保服務質素,以致力於專業發展,如此既可以提升行業的專業水平,又可以保障業主的權益,達到雙贏的局面。

(以上資料只供參考)

東環乘市旺加推150伙



■ 東環本周末或推出超過300伙單位。圖為樓盤參觀情況。記者顏倫樂攝

價由415.96至730.33萬元,呎價由9,548至12,146元,發展商繼續提供現金付款優惠、置業折扣及按揭津貼折扣等,合共約樓價10.5%。以最平單位為6B座2樓5室,實用面積415方呎,屬於一房戶型,價單售價415.96萬元,折實後約372萬元。

新地擬加價再加推

新地代理助理總經理胡致遠表示,第二批單位的戶型與首批相若,間隔由1至3房,除上述的一房售價外,價單內最平的兩房戶及三房戶,入場費折實後分別約400萬元及約550萬元。他透露,第二批單位安排本周末發售,而日內會繼續加推,視乎市場反應,亦會積極考慮調整售價。由於項目主打用家,目前仍不接受公司客登記。

胡氏續說,上周六賣出的300個單位,買家以用家為主,佔75%,個別買家亦購至2伙。選用即供付款人士亦佔75%,20%用建期方式,5%用其他方式。

雷霆表示,東環本周末計劃出售至少300伙以上,數量會多過首批單位。而扣除昨日已加推的第二批150伙,意味東環日內將再加推超過150個單位,才能達到推售目標。雷霆又說,昨日加推單位全屬原價加推,最多只根據景觀及座向的分別而調整售價。他

指,樓盤過去首批300伙已經足額收票,預期本周末的銷情亦會理想。

東環提供1,407個單位,屬今年大型新盤,上周末銷情在其推動下,本港整體市場錄得約340宗一手成交,為2015年首個周末「打響頭炮」,其中東環錄300宗成交,佔周末一手交易的88%。其餘較多成交的新盤,分別為將軍澳The Parkside錄7宗成交、元朗漆柏錄6宗成交,元朗尚悅、東涌昇尊、大埔逸瀾灣則分別錄得4宗交易。

中原生意好增人手

另外,因應去年大量新盤開賣,作為中介的地產代理收入亦水漲船高。中原地產住宅部稱,2014年營業額達28.64億元,創住宅部歷史以來新高,按年錄得約41%增幅。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示,去年雖然二手成交量於低位徘徊,但多個新盤銷售,推高營業額,中原去年於一手成交的市佔率約35%。

展望2015年,中原將貫徹一向擴張策略,於其盈利條件下增設新據點,主要集中於新落成屋苑之區域,如將軍澳及元朗等,另人手料將增加10%。據知,現時香港中原地產分行逾320間,營業員人數逾4,000人。

郭老太現身露面10分鐘

新地貪污案判決後,新地前聯席主席郭炳江罪成被判監五年,其年屆86歲的母親郭太昨日來未有露面。昨日郭老太突然現身東環樓盤現場。據現場人士指,坐着輪椅的地下午兩點半到達樓處,逗留約10分鐘左右便離去。

新地副董事總經理雷霆之後回應記者時笑指:「有嚟

過,你哋都影到,我剛剛與她在樓下吃午飯,但問昨日(周六)賣樓賣成點,我話唔錯呀,佢話咁上去望一望。」

雷霆:問責樓賣成點

不過,一問到新地案時,雷霆隨即「耍手擰頭」,只拋地一句:「唔好講啦。」並即揚長而去。

東環為新地貪污案判決後新地首個開售樓盤,郭老太對新盤銷情顯得相當關心。現場人士指,雖然新地高層到場,但昨日售樓處並未封場,郭老太面帶微笑,不時對樓盤提出問題。郭老太過去不時落區巡邏,2013年在郭炳江陪同下到元朗尚營聯樓。另有消息指,除郭老太外,昨日尚有多名郭氏家族成員在場。 ■記者 顏倫樂



■ 坐着輪椅的郭老太昨日現身東環樓盤現場。

比華利中港酒店
集團管理 · 自置物業
牌照號碼: H/0277 H/0278

尖沙咀 · 中港酒店 灣仔 · 比華利酒店
日租450元起 日租750元起

訂房專線: 9509 5818

中港酒店: 九龍尖沙咀白加士街1-11號1 & 2樓全層
電話: 2730 1113 傳真: 2723 5398

比華利酒店: 香港灣仔駱克道175-191號京城大廈4樓全層
電話: 2507 2026 傳真: 2877 9277

網址: www.bchkhotel.hk

香港農莊(農地)出售
位於香港元朗錦田區
鄰近錦上路鐵路車站 交通便利
租金回報理想 升值無限
單位面積: 1130平方呎
售價由HK\$950/呎起
有意請聯絡王先生 (0852) 2151 0882

申請酒牌轉讓及續期啟事

METROPLEX SNACK BAR 02

現特通告: 梁樂培其地址為九龍九龍灣發展徑一號九龍灣國際展貿中心7樓751-759室,現向酒牌局申請將位於九龍九龍灣發展徑一號九龍灣國際展貿中心地下50號及50A號舖METROPLEX SNACK BAR 02的酒牌轉讓給歐浩華,其地址為九龍九龍灣發展徑一號九龍灣國際展貿中心7樓751-759室及續牌。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交九龍深水埗基隆街333號北河街市政大廈4樓酒牌局秘書收。

日期: 2015年1月5日

APPLICATION FOR TRANSFER AND RENEWAL OF LIQUOR LICENCE METROPLEX SNACK BAR 02

Notice is hereby given that Leung Lok Pui of Units 751-759, 7/F, KITEC, 1 Trademart Drive, Kowloon Bay, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for transfer and renewal of the Liquor Licence in respect of METROPLEX SNACK BAR 02 at Shop 50 & Shop 50A, G/F, KITEC, 1 Trademart Drive, Kowloon Bay, Kowloon to Au Ho Wah of Units 751-759, 7/F, KITEC, 1 Trademart Drive, Kowloon Bay, Kowloon. Any person who knows any reason why this transfer and renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Pei Ho Street Municipal Services Building, 333 Ki Lung Street, Shamshuipo, Kowloon within 14 days from the date of this notice.

Date: 5th January 2015

申請酒牌續期啟事

長康酒樓有限公司

現特通告: 李元華其地址為九龍旺角彌敦道760號東海大廈6字樓11室,現向酒牌局申請位於新界葵涌青衣長康商場2樓長康酒樓有限公司的酒牌續期。凡反對是項申請者,請於此公告登報之日起十四天內,將已簽署及申明理由之反對書,寄交新界大埔鄉事會街8號大埔綜合大樓4樓酒牌局秘書收。

日期: 2015年1月5日

APPLICATION FOR RENEWAL OF LIQUOR LICENCE CHEUNG HONG RESTAURANT CO., LTD.

Notice is hereby given that Li Yuen Wah of Flat 11, 6/F, Cosmopolitan Centre, 760 Nathan Road, Mong Kok, Kowloon is applying to the Liquor Licensing Board for renewal of the Liquor Licence in respect of Cheung Hong Restaurant Co., Ltd. at 2/F, Commercial Centre, Cheung Hong Estate, Tsing Yi, Kwai Chung, N.T. Any person who knows any reason why this renewal should not be granted should send a written and signed statement of the facts to the Secretary, Liquor Licensing Board, 4/F, Tai Po Complex, No. 8 Heung Sze Wui Street, Tai Po, New Territories within 14 days from the date of this notice.

Date: 5th January 2015

優惠縮水 穗樓元旦吹淡風

香港文匯報訊(記者 李寧 廣州報道)相比去年年底的「翹尾」火爆行情,廣州樓市今年開局略顯清淡。網易房產數據中心昨日發佈的數據顯示,元旦三天假期,廣州一手住宅網簽397套,比去年同期的468套下跌15%。在價格方面,則從去年每平方米的10,729元(人民幣,下同)上升至今年的13,425元/平方米,同比上漲25%。

業內人士表示,主要原因在於不少樓盤年底沖業績已經收尾,暫時並無強烈推貨意向。

據了解,穗元旦假期推出的樓盤並不多,和去年相比,今年元旦期間全市僅有4個樓盤加推新貨。

全年供應料12萬套

另一方面,數據又顯示,廣州樓市在今年仍面臨去庫存的壓力。合富輝煌(中國)市場研究中心監測的數據顯示,預計年內廣州十區可售貨量(包括餘貨和新貨)約有12萬套,儘管比2014年減少10%以上,但是仍高於前幾年的平均水平。

深圳寫字樓成交增倍半

香港文匯報訊(記者 李昌鴻 深圳報道)據深圳中原地產發佈的報告顯示,去年12月深圳一手寫字樓共成交388套12萬平方米,成交套數環比增長158.7%,成交面積增長近3倍,佔全年成交總量的四成。

寫字樓成交集中在福田和龍崗區,兩區域成交量共約7萬平方米,佔全市成交總量六成,包括京基濱河時代及天安雲谷產業園及深圳灣科技生態園等。

根據深圳市規土委公佈的數據顯示,去年12月全市二手寫字樓共成交93套約1.88萬平方米,成交套數環比增長六成,成交面積翻番。