

湯文亮：爆煲論「輸咪輸」 無懼辣招息魔 美聯繼續開店

香港文匯報訊（記者 蘇洪鑽）美聯位於中環士丹利街的新分店昨天開張，邀得早前以「細價樓爆煲論」一文掀起社會熱話的紀惠集團副主席及行政總裁湯文亮，以及新地副董事總經理雷霆作為開張儀式嘉賓。

新地月內售赤柱獨立屋

新地副董事總經理雷霆指，新地旗下南區豪宅項目赤柱村道50號即將啟動，擬於周內上載樓書，預計10日內將開價及公布銷售安排，該盤涉及12間獨立屋，實用面積約由2,800方呎至4,100方呎，現樓示位亦擬於短期內開放。

至於早前以「細價樓爆煲論」一文掀起社會熱

話的紀惠集團副主席湯文亮，昨天亦提到細價樓，預計今年該類樓價最少跌5%至10%，不過豪宅造價則可望有升幅。

上周樓價指數再攀新高，不過湯文亮則淡定估有關指數將於本周回落，「由於自己篇爆煲論，讓個個都關注，而現時政府出招，細價樓不會爆煲，但會慢慢回落。」被問及倘細價樓價未如預計爆煲則如何自處，湯文亮笑稱：「輸咪輸，又唔係未輸過。」

湯氏補充，本周中原城市領先指數可反映加辣期間的樓價，又指豪宅表現較細價樓好。此外，政府落實興建機場第三條跑道，對工人需求增加，建議政府工程容許輸入外勞，以降低建築費。



■美聯中環分行開張，邀得新地雷霆及紀惠湯文亮為嘉賓。

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）金管局早前收緊按揭，但無損地產代理擴充大計。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，美聯計劃上半年開15間分店，其中12間已落實開店，有3間在港島，1間九龍，8間在新界。布少明稱，雖然金管局出招，但主要對二手市場構成影響，物業市場在新盤帶動下，購買力在一手市場釋放，預期今年一手住宅註冊量將可望逾2萬宗，較去年近1.7萬宗為高，並創出11年新高水平。

美聯中環分行開幕，主要看好香港豪宅市場。該行指，港島區逾2,000萬元二手住宅註冊量佔全港該銀碼範圍的註冊比率，由2013年約58.2%升至2014年約62%，而今年截至3月16日為止，暫已錄得約166宗，註冊量比率亦持續攀升至約67.2%水平，為6年高位。反映豪宅需求持續，而港島區在西港島綫的啟用及南線亦全速興建，增添港島物業升值潛力。

無懼嘉悅爭客 330伙料下周售 緻藍天首批預告貴過二手

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）將軍澳兩個新盤合共2,020個單位有機會正面交鋒，長實與南豐及港鐵合作的將軍澳日出康城緻藍天最快下周開售，首批至少330伙，售價料會高於二手價；嘉華於將軍澳南的嘉悅於明日開放示範單位予公眾參觀，盡快公布價單。

長實執行董事趙國雄昨表示，日出康城緻藍天的銷售工作已進入衝線階段，售樓書已上載樓盤網頁，亦會於日內派發及上載一手住宅物業銷售網，至於示範單位亦部署日內於尖沙咀港景匯開放，最快下周開售，首批約330伙。

維港·星岸下季推售

他指出，緻藍天共有1,648伙，主打3房及4房戶，由於是全新樓盤，價錢會比同區二手價略高，目前仍維持今年推800伙至1,000伙的目標。對於同區會有另一新盤嘉悅推售帶來競爭，趙國雄相信，越多發展商推盤，市民獲得的資訊會更豐富，透明度也更高，對買家是好事，他指出，近期除細價樓熱賣外，中大價樓交投亦轉旺，相信市場有上車及換樓需求。他稱，紅磡維港·星岸計劃第二季推售。

長實昨晚亦以先到先得方式推售紅磡悅目最後32伙，消息指，該盤昨晚共售出16伙。悅目昨日推售的最後32伙，售價711.1萬元至997.7萬元，扣除最多15%折扣優惠後，折實入場費604.4萬元。

嘉悅示範單位明開放

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明指出，集團於將軍澳南嘉悅日前已取得預售樓花同意書，將於明日開放示範單位予公眾參觀，並會盡快開價，亦會參考近期其他新盤推出的按揭、稅務等付款方式，有機會下周開售。

對於同區緻藍天有機會同期開售，他認為，兩盤各有特色，實際位置及單位設計亦不一樣，「百貨遇百客」，嘉悅單位類型大眾化，主打1房戶至3房戶。此盤共有372伙，1房佔66伙，面積324方呎至372方呎；2房佔142伙，面積441方呎至572方呎；3房佔136伙，面積739方呎至819方呎；四房有16伙，面積1,016方呎至1,067方呎；特色戶4伙，面積899方呎至1,023方呎；另有8伙複式戶，面積1,259方呎至1,743方呎，其中2伙連泳池。

天璽16伙累收100票

其他新盤成交方面，新地於九龍站天璽16伙，截至昨日已累收約100票。南豐於東涌昇薈昨日售出2伙。



■長實趙國雄(中)、黃思聰(左)及何家欣介紹日出康城緻藍天售樓書。



■嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明(右)介紹嘉悅819方呎單位的客飯廳。旁為吳秀賢。

居屋破頂 家維邨800萬易手



■十大居屋造價王，紅磡家維邨佔有兩席。

資料圖片

全港居屋造價排名榜

單位	造價(萬元)	實用面積(方呎)	呎價(元)
紅磡家維邨家安樓高層C室	800	736	10,870
柴灣樂翠臺1座高層A室	790	862	9,165
鯽魚涌康山花園8座低層B室	755	592	12,753
鯽魚涌康山花園2座中層B室	750	592	12,669
北角健康村1期康輝閣高層G室	730	631	11,569
樂富富強苑E座低層9室	730	645	11,318
沙田愉翠苑B座中層02室	728	650	11,200
鯽魚涌康山花園5座低層C室	719	590	12,186
紅磡家維邨家安樓中層B室	711	736	9,660
鯽魚涌康山花園9座中層F室	710	592	11,993
鯽魚涌康山花園6座低層F室	710	592	11,993

資料來源：土地註冊處、市場消息 製表：記者 蘇洪鑽

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、蔡競文）今年初樓價飆升，各類型物業造價都水漲船高，逼使金管局最終於2月底收緊按揭。土地註冊處資料顯示，紅磡家維邨有單位於2月中旬出招前成交，當時自由市場成交價竟然高達800萬元，呎價破萬之餘，更力壓早前790萬元的柴灣居屋王，成為全港首個「八球居屋王」。然而，有消息指，物業或可能涉及家族內部轉讓。

市傳涉家族內部轉讓

土地註冊處文件顯示，破頂成交來自8座高層C室，實用面積約736呎，3房間隔，於政府出招前的2月中旬簽約成交，自由市場成交價800萬元，呎價約10,870元，上述成交於政府推出加辣措施前的2月登記，打破早前柴灣居屋樂翠臺錄得的790萬元成交紀錄，成為本港居屋史上最貴單位。

代理資料顯示，今年3月初，同區藍籌屋苑黃埔花園3座一個低層單位，實用面積細一些，約680方呎的單位，成交價亦不過790萬元，意味上述居屋成交價夠購買同區私樓。

然而，消息指，單位或涉及家族內部轉讓，因文件顯示，原業主為聯名人士，分別為CHAN YU CHEUNG（陳汝祥）及CHAN YU MING（陳汝明），1994年2月以206.85萬元購入，巧合的是，新買家同樣為聯名人士及同樣姓陳，分別CHAN YU LUEN（陳汝聯）及AU LAI CHUN（區麗珍）以聯名方式購入單位。

除居屋單位打破紀錄外，美聯物業黎鎮彰表示，大圍名城盛薈，有買家斥約888萬元「意頭價」承接，造價創屋苑同類新高。單位涉及名城2期盛薈為3座高層南翼D室單位，實用面積約680呎，三房套房間隔，折合實用面積呎價約為13,059元。買家為一名外區用家。原業主2011年4月份以約830.1萬元購入，是次帳面獲利約57.9萬元，單位升值6.98%。

雍景臺新錄蝕讓個案

其他二手成交方面，西半山雍景臺出現帳面蝕讓個案。利嘉閣地產張嘉榮表示，該行最新錄得雍景臺2座高層A室買賣個案，單位實用面積1,128方呎，剛以1,950萬元連租約易手，折合實用面積呎價17,287元。業主轉售，帳面蝕讓50萬，蝕幅約3%。張嘉榮續補充，3月至今，屋苑暫錄得2宗二手成交，平均呎價17,572元。

和富中心業主減70萬

另一方面，中原地產林龍南透露，分行促成和富中心本月首宗成交，單位為16座高層E室，實用面積1,044方呎，業主叫價1,580萬元，放盤僅1日，最終願減70萬元以1,510萬元將單位易手，折合呎價14,464元。原業主持貨5年，帳面獲利372萬元。

私宅租金橫行 呎租維持33元

香港文匯報訊 中原地产研究部高級聯席董事黃良昇昨日指出，根據該行新簽租約統計，2月全港100個大型私人住宅屋苑的實用面積平均租金每平方呎錄得33.0元，與1月相同，企穩在歷史高位。

十大藍籌屋苑方面，2月杏花村呎租升幅

最多，實用面積平均呎租錄37.7元，按月上升2.4%。匯景花園及太古城的租金，分別上升1.3%及0.7%。海怡半島、美孚新村及沙田第一城呎租沒有變動。康怡花園、麗港城、嘉湖山莊及黃埔花園的租金錄得跌幅，按月下跌0.3%、0.3%、0.5%及2.9%。

逾500萬元註冊比率急升

香港文匯報訊 香港置業高級執行董事伍創業昨日表示，3月截至17日，本港二手註冊暫錄2,475宗，料全月數字將不足4,000宗水平。不過，本年第一季至今二手住宅註冊暫錄約12,280宗，相比去年第4季的12,888宗相差約5%，料本季之二手註冊將與上一季相若。其中，本季逾500萬元註冊暫錄4,873宗，超越去年第4季全季的

4,352宗，率先上升逾1成(即約12%)。

香港置業資料研究部指出，本年第一季至今逾500萬元二手註冊料全季將錄約5,000宗，屆時將創自2011年第一季後新高。

此外，本季至今逾500萬元二手註冊佔整體二手註冊比率約39.7%，相比上一季約33.8%有所上升外，更創1996年有紀錄以來新高。

美聯甲廈價租指數齊升

香港文匯報訊 美聯最新甲廈租售價格指數表現同樣理想報升。另據該行綜合土地註冊處最新資料指出，2月本港商廈註冊量錄得134宗，按月增加21%。受累大額成交銳減，註冊額按月下跌27%至約18.35億元。逾億元以上成交僅錄3宗註冊，總值約4.59億元，較1月份分別減少40%及69%，其中登記金額最高的成交為價值約2.43億元的灣仔安盛中心22樓全層。

「美聯商業指標甲廈售價指數」(MCAI)上月報250點，按月微升約0.8%。港島區指標甲廈平均呎價全線上揚，當中美國銀行中心、會展廣場辦公大樓及海富中心按月分別升1.82%、1.54%及1.5%。至於「美聯商業指標甲廈租金指數」(MCARI)按月升2%至154點，續創新高。港島區指標甲廈平均呎租按月上升3.3%同樣跑贏大市，當中遠東金融中心升勢最為凌厲，按月升4.4%至約每方呎71元。至於「美聯商業指標乙廈售價指數」(MCBI)報272點，按月持平。

商廈註冊上月增加21%

另一方面，美聯指出，2月本港商廈註冊量按月增加21%至134宗，註冊金額按月下跌27%至18.35億元。按區域分析，受惠億京石門安群街3號樓花項目帶動，涉及20宗註冊，上月新界區註冊量按月急增1倍至30宗水平，創近4個月新高。港島區錄49宗註冊，按月增加53%。反觀，九龍區表現最為遜色，全月僅錄55宗註冊，按月下跌14%。

美聯商業董事翁鴻祥認為，鑑於農曆新年假期影響，今月註冊量料會回落。至於租售價格方面，因甲級商廈盤源持續短缺，估計今月甲廈售價及租金指數仍可緩步上揚。

葵涌迷你倉入場費50萬

香港文匯報訊 眼見住宅「細單位」需求大有市場，有非住宅投資者有樣學樣，將旗下一位於葵涌的一層商業中心分成6個獨立單位及5個儲物室出售，意向呎價由約4,000元起，入場費約50萬元起。

中原(工商舖)工商部營業董事劉重興表示，打磚坪街維京科技商業中心B座14樓全層新命名為「有為坊」，分成6個獨立單位及5個儲物室出售，當中獨立單位面積由約120方呎至1,020方呎不等，而儲物室面積由約110方呎至116呎不等，意向呎價分別由約4,000元及4,526元起。物業現由有為發展公司黃曉民持有。

永樂中心全幢2億放售

此外，萊斯物業黎偉欣表示，接獲客戶委託放售位於葵涌藍田街29號永樂中心全幢，全幢樓面面積約36,131呎，意向價2億交吉放售，平均呎價約5,535元。該廈為8層高工廈，地盤為甲類，地盤面積為5,000方呎，於1971年落成，周邊多為傳統工廈。據悉，該廈業主已就物業申請「活化工廈」，並將物業改建為商舖及辦公室用途，由於其坐落地段被劃分為「其他指定用途（商貿）」用途，物業又可申請重建成商業用途，樓面更可較現時增加3成。

大角咀地舖減價逾兩成

近日核心一線街舖

位連錄減價成交，部分業主亦看淡後市，劈價沽貨。美聯旺舖營業董事鮑昌華表示，本行剛促成一個大角咀利得街千歲大廈地下H號舖位放售事宜，面積500方呎，業主於去年中放售上址，原開價約3,000萬元，惟放盤近十個月仍能沽出，至近日見買家誠意洽購，以2,388萬元轉手，減幅逾兩成。



■葵涌維京科技商業中心分層被拆成11個單位放售。

上月商舖買賣跌11%

香港文匯報訊 美聯工商舖資料研究部昨日綜合土地註冊處資料指出，本港2月市場錄得147宗商舖買賣登記，按月跌11%，數值屬近六個月最少。反觀，同期註冊總值約18.05億元，按月微升1%。當中，逾億元商舖登記共有3宗，按月增加50%，金額則按月激增1.3倍至5.04億元。不過，美聯旺舖董事盧展豪表示，雖然新一輪逆周期措施對工商舖市場影響不大，但因市場沒有全新舖位拆售項目登場，估計今月商舖交投量將較疏落。

四核心零售區(銅鑼灣、中環、旺角及尖沙咀)上月僅錄11宗註冊，按月跌27%，創近10個月新低。受惠尖沙咀金巴利道72號及72B號地下舖位以約1.43億元登記易手，推升四核心零售區註冊金額按月上升44%至約2.56億元。

菜坊：港細價樓表現勝豪宅