

嘉悅萬人睇樓 傳爆票4倍

天璽研加推 加幅未決定

香港文匯報訊(記者曾敏儀)將軍澳兩大新盤嘉悅及緻藍天正式揭開對戰序幕，周六晚嘉華國際搶先上載將軍澳嘉悅首張價單，共涉108伙一房至三房單位，入場費為534.7萬元，市場消息指項目已累收578票，超額4.3倍。另一邊廂，一手豪宅愈戰愈勇，新地九龍站豪宅天璽周六推售16伙，即日沽出14伙，套現8億元，未來數天將加推，主要為天鑽璽及皇鑽璽高層單位。過去兩日一手住宅共有44宗成交。



嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明(左)及吳秀賢介紹將軍澳嘉悅銷售計劃。 記者曾敏儀攝

嘉華國際總經理(香港地產)溫偉明昨(廿)日於記者會表示，將軍澳嘉悅首張價單已於周六上載，共涉108伙，市值逾9.6億元，銷售安排會盡快公布。首批單位包括20伙一房，21伙兩房及67伙三房，介乎372方呎至819方呎，入場費為534.7萬元。發展商並提供付款優惠，750萬或以上單位最高可獲15.5%折扣優惠，750萬以上單位最高則可獲16.5%折扣。

嘉悅加推單位未決定加價

溫偉明表示市場反應理想，截至昨日下午2時有約1萬人次參觀，以同區換樓人士及上車客為主。集團期望有秩序地加推單位，內部仍在計算加價與否。

中原地產將軍澳高級營業董事譚桂貞表示，將軍澳多個住宅項目發展得如火如荼，鐵路沿線屋苑升值潛力可觀，吸引買家進駐。區內兩大新盤「嘉悅」及「緻藍天」即將開售，成功搶去市場焦點，買賣雙方對後市抱觀望態度，靜待新盤開價後再作置業決定，令二手交投陷入停頓局面。

嵐山加推4房 增優惠去貨

另外，長實昨日宣布加推嵐山第1期4房單位，合共10伙，將於本週四以先得形式發售。長實地產投資董事劉啟文補充指，凡於本月26日至本月30日購買指定4房單位，可享價值16萬元折



大批市民參觀嘉悅示範單位。 記者曾敏儀攝

扣優惠，並可獲認購車位優先權及可選購指定開放式單位1間等。同時，買家選用「4房九十天付款計劃」，可享售價4%折扣優惠，加上「從價印花稅津貼」售價7.5%折扣優惠及「換樓升級」售價1.5%折扣優惠，總折扣優惠高達售價的13%。扣除上述折扣優惠後，最低合約價單位為7座2樓G室，合約價830萬元，實用呎價8,877元。

嵐山第1、II期至今已售1,228伙，佔可售單位逾94%，共套現逾70億元。

天璽連錄4宗過億元成交

豪宅市場方面，過去周六新地天璽推

售16伙即日沽出14伙，新地副董事總經理雷霆表示，因反應熱烈，未來數天將加推單位應市，並於本週六、日進行第二輪銷售。加推的單位類型仍在研究中，主要為天鑽璽單位，亦會考慮推售部分皇鑽璽的高層單位應市，加價幅度將於未來兩三天決定。

新地代理助理總經理陳漢麟補充指，昨天成交的14伙單位，當中5個買家購入2伙，其中4宗成交價格逾1億元。而買家當中，有4成為非香港永久居民，當中包括公司客。雷霆並透露，赤柱村道50號有機會於月底推出價單及公布銷售安排。

過去兩日十大屋苑成交

代理	成交	按周變化
中原	9宗	↓18.2%
美聯	9宗	↓18.7%
利嘉閣	15宗	↓6%
港置	5宗	↓17%

香港置業高級執行董事伍創業說，雖然美國加息預期降溫，惟「加辣」陰霾未散，兼逢大型全新盤開價起動，二手交投再受壓偏軟。業主減價去貨未成主流，中小型單位高價成交續現，買家持續流入租市，「買轉租」風氣未散。

港置料復活節新盤掀大戰

他預期，低息環境持續，為市場帶來正面訊息，一手主要受惠，發展商準備復活節檔期，新盤戰來勢洶洶，當中將軍澳區新供應排山倒海，戶型多元化，其吸納量成後市指標，一手挾折扣優惠吸客，二手叫座力相形見绌，業主倘未能因應市況調整叫價，交投難全面復甦。

一手買賣登記跌幅超二

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，3月(截至18日)樓宇買賣合約登記(包括住宅、車位及工商舖物業)暫錄3,943宗，涉及259.8億元，預測全月登記宗數錄6,800宗及430億元，較2月的8,060宗及475.9億元下跌15.6%及9.7%，料宗數將創4個月新低，金額則為10個月新低。

農曆新年長假損意慾

黃良昇認為，3月數字回落主要是反映農曆新年長假期，市民入市意慾大減，以致成交減少。

一手私人住宅方面，3月暫錄得262宗登記共36.2億元，預測整月達500宗及55億元，將較2月下跌18.1%及13.8%。分別創下20個月及17個月新低。農曆新年長假期發展商暫緩推盤，以致3月的數字大幅回落。不過，該行認為，3月有多個新盤推售，一手市況轉活，料於4月陸續登記，相信4月份的一手數字將會回升。3月暫時最高登記宗數的新盤是南區紅山半島4期，錄24宗共8.8億元。元朗尚悅及大埔嵐山1期為第二及第三位，分別錄22宗(總值1.5億元)及18宗(9,000萬元)。

二手私人住宅3月暫錄2,318宗登記共154.6億元，預測整月登記為3,400宗及225億元，按月下跌18.1%及13.8%，或同為4個月新低。黃氏指，受農曆新年長假期影響，市民減慢入市步伐，加上金管局推出第七輪逆周期措施，收緊按揭打擊樓市，令二手樓交投減少，4月二手登記亦進一步反映。大型屋苑方面，3月嘉湖山莊暫錄25宗、登記最多。

首季整體登記料上升

整體按季統計，今年第一季整體樓宇買賣合約登記暫錄20,313宗及1,272.5億元，料今年第一季將錄得23,000宗及1,440億元，將較去年第四季的22,002宗及1,655億元上升4.5%及下跌13%。料金額繼去年第二季1,235.2億元後，創下3個季度的新低。

一手按季統計，2015年第一季一手私人住宅買賣合約登記暫錄得3,194宗，總值356.9億元。預計整個第一季錄3,430宗及375.0億元，將較2014年第四季的4,551宗及538.9億元，分別下跌24.6%及30.4%。

二手按季統計，2015年第一季二手私人住宅買賣合約登記暫錄得11,006宗，總值687.9億元。預計整個第一季約12,090宗及760.0億元，將較2014年第四季的11,353宗及676.8億元上升6.5%及12.3%。估計2015年第一季的二手金額是創2012年第四季775.3億元後的9個季度新高。



本港3月一手私人住宅登記以紅山半島最多。 資料圖片

工廈註冊額近半年新低

香港文匯報訊 香港置業工商舖資料研究部綜合土地註冊處最新數據顯示，2月市場錄得281宗工廈註冊，按月下跌8%。因大額成交突降，令月內註冊金額急挫57%至約15.99億元，創近半年新低。

逾億元註冊欠奉

回顧各類物業交投表現，其中價值介乎2,000萬元至5,000萬元的物業組別跌幅最為顯著，上月僅錄3宗工廈註冊，按月急挫83%；月內註冊金額亦按月同步大跌80%至1.02億元。另外，上月沒有錄得任何逾億元註冊成交，較1月的4宗明顯失色。價值300萬元或以下的工廈上月亦僅錄108宗註冊，按月減少21宗，以宗數下跌計最多。

反觀，價值介乎300萬元至500萬元的物業組別表現則逆市造好，上月共錄73宗工廈註冊，按月增加33%；月內註冊金額約2.77億元，按月亦增31%。

香港置業至尊工商董事陳偉志表示，雖然上月下旬適值農曆新年假期，多少影響部分用家入市意慾；然而，市場有全新工廈樓花項目開售應市，推升工商物業交投氣氛，預期今月工廈註冊量可望低位反彈，全月成交量有機會衝上450宗以上水平。

威力工中呎價3686元

至於最新工廈個案，美聯工商助理營業董事陳德安表示，該行剛促成一宗火炭坳背灣街威力工業中心一個中層單位買賣成交。成交單位位於中層，建築面積約841方呎，成交價310萬元，平均呎價3,686元，屬市價。由於物業交吉放盤相當罕有，上址放盤不足一日即獲承接，新買家擬買入物業自用。

中原十大屋苑周末7捧蛋

香港文匯報訊 近期發展商積極推出新盤，加上收緊樓按的影響，過去兩天十大屋苑成交持續回落。中原地產十大屋苑兩日僅錄得9宗成交，按周減少2宗，成交量再次回落至個位數水平，多達7個屋苑捧蛋收場，僅得太古城、康怡花園及嘉湖山莊錄得成交。

陳永傑：新盤多優惠搶客源

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，辣招威力延續，二手屋苑周末交投表現欠佳，大部分中小型單位買家入市態度審慎，業主讓價空間亦不大，令交投膠着，加上一手新盤接連推售，提供多項優惠，成功搶去部分二手客源，令二手交投更見淡靜。

據美聯物業分行統計，按15大屋苑統計，過去兩日同樣錄得約9宗買賣成交。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，自農曆新年後，金管局於2月底開始收

緊700萬元以下物業按揭成數，中小型物業二手市場交投明顯受壓，準買家審慎入市，業主以靜制動，導致二手市場出現「價穩量跌」情況。而且新盤排山倒海登場及部署推售，消化購買力。在不少買家轉移視線到一手盤下，令周末二手屋苑交投氣氛仍未見起色，預期除豪宅市場因為追落後而看俏外，短期內中小型物業交投依然乏力。

不過，利嘉閣地產總裁廖偉強卻表示，金管局推出的按揭辣招是對市場一群首期和能力未及的買家進行篩選，並未有真正對實力較強的買家造成極大空癢。自按揭辣招推出後近三星期，踏入3月二手市場氣氛轉好，並進入換機轉時期，加上私市供求狀況保持穩定，以及利率維持健康水平，預期買家對後市有信心，並會更積極入市，只有待二手市場有更多的盤源釋放出來迎合買家需求。

復活節未見旺 酒店業嗌救命



香港酒店業主聯會執行總幹事李漢城預計「今年會係業界好困難的一年」。 記者曹晨攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)香港旅遊業議會早前公布，2月訪港內地團按年急跌三分之一，3月初更下跌近6成，直接引致本港酒店房租急挫。香港酒店業主聯會執行總幹事李漢城接受本報訪問時，無奈地指3月個別房租已跌15%，今年無法估計酒店房租的跌幅，「我唔敢預測」，促請政府應以強硬措施，打擊反水貨客，挽回訪港旅客信心。

作為酒店業界，李漢城日前大吐苦水：「3月入住率亦下跌10至20%，而家好多人唔黎香港，不單止內地人，外地人都一樣，3月旅行團已大幅下跌。而家環球經濟不明朗，仲有香港幣值的問題，貨幣弱的地區先受惠。」

根據香港旅遊業議會早前公布，今年1月訪港內地團仍有1.1萬多團，按年上升約32%，但踏入2月已大幅下

跌，訪港內地團只有7,751團，平均每日只有270團，按年急跌32.5%，即使撇除農曆新年因素而將1月及2月合併計算，內地總數只有1.9萬多團，按年仍跌4.5%。3月初情況更堪慮，跌至平均每日170團，較以往400團急跌6成，酒店收入亦按年跌2至3成。

入住率下跌 房租已跌15%

他又說：「最近房租真係下跌咗，400蚊一晚的酒店通街都係，我諗3月的房租已下跌15%，以往3月底、4月初旅遊業已逐漸踏入旺季，但家仲係無咩動靜，我都唔知復活節期間的房租情況了。」問到對今年房租的預測時，他更嘆氣：「今年我唔敢預測啲，只能講今年會係業界好困難的一年。」

他認為，政府當務之急，是要大力

打擊反水貨客活動：「而家政府俾人一種無能為力的感覺，應該大力打擊反水貨客，至少先搞好香港的形象先，如果唔係俾班友日夜係咁衝擊，持續落去仲得了？」

當務之急 打擊反水貨客

他亦期望政府應多舉辦大型活動吸引遊客，批評政府過去宣傳力度不足，「其實都講咗好多年，都唔覺得政府做好多嘢，你睇返鄰近地區，人地搞好多大型活動去吸引旅客。」

事實上，旅議會總幹事董耀中早前已指出，近月連串反自由和反水貨客活動，營造香港不歡迎內地客的訊息，內地客因而減少或押後來港。而且受幣值匯率因素影響，內地客去日韓和歐美亦有增加，均令訪港內地團數目急減。

核心街舖紛現減租潮

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘)酒店業大吐苦水，零售市道今年同樣持續疲弱，而在內地旅客消費力萎縮、內地打食的環境下，近日核心街舖陸續出現減租潮。對於政府傳出擬收緊「一簽多行」政策，有代理業界形容，對於位於一線街舖、倚重遊客生意的商戶無疑是雪上加霜，預料業主會出現擴大議幅高逾三成。不過，被大幅高估的租金將有望回落至理性水平，對市場未嘗不是好事。

業主求客 商戶議價空間大

中原(工商舖)營運總監潘志明指，目前核心街舖的商戶，主要收入是倚重自由。早前零售數據錄跌幅，農曆新年假後陸續出現業主減租求客，幅度由一成至三成不等。倘政府落實收緊內地客訪港政策，對本地零售市道以至舖租市場有一定打擊，商戶將採取更保守態度跟業主議價，或者開出更大議幅討價。

近年一直有研究指出本港核心街舖租金貴絕全球多個城市，潘志明形容，本港租金高企可追溯到多

年前，具消費力的訪港內地客量與年俱增，造就奢侈零售搶佔核心街舖；及後奶粉、糧食等民生用品亦備受內地客青睞，並引伸水貨現象，亦令藥房加入搶舖戰，「呢兩類商戶先交得起租」。

租金理性化 商舖或再執位

潘志明估計，倘內地遊客減少，核心街舖將有機會迎來「執位潮」，過去數年被貴租驅逐的中低檔零售商戶如時裝等，或會伺機反撲。他形容，今年舖租市場會維持下調周期，上半年將繼續尋底直至達到平衡點，「將對上幾年的影響因素中和，令租金理想化，未嘗不是好事。」

早前有內地龍頭珠寶商在尖沙咀核心區搶租貴出五成進駐，在低迷的零售市道下引起市場熱話。潘志明指，搶租活動在目前是絕無僅有，該項租賃屬個別例子，為租戶贏得大篇幅報導，並與相鄰的本地珠寶業「平起平坐」，迅速提升知名度，不過未必反映同區街舖的租值，因為零售商業未必會有同樣部署。



有業界人士認為，時裝品牌或有機會重新出現在核心街舖。 資料圖片

波斯富街巨舖劈租逾四成

近日銅鑼灣核心舖頻傳出劈租消息，其中波斯富街56號一個約1,300呎巨舖，新近由藥房以約45萬元承租，較業主原來叫價約75萬元低達四成。至於同一條街59號地舖，由2013年一直丟空至今，業主一度叫價每月80萬元放租，現時最新叫租約40餘萬元，減幅逾四成。