商場「花」招迎猴吸金

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）丙申猴年快到，各大商場瞄準農曆新年商機齊齊出招吸金；今年各大商場不少都以花為主題，相信是寓意花開富貴，願大家可於猴年賺個盆滿缽滿。業界均預期，農曆年期間商場生意額約有10%升幅。

■ MegaBox 商場於新春期間，會有全港首創22呎高金閃運轉桃花樹裝置。

■將軍澳MCP新都城中心於猴年舉行猴面蘭主題展覽。

年輕一族想要潮過猴年的話，可以考慮今年觀塘apm商場，該商場以「潮猴躍動迎新春」為主題，邀請英國人氣插畫師Jaina Minton為商場佈置並注入藝術潮流元素。新鴻基發展（中國）董事馮秀炎表示，apm會把「商場變成香港的旅遊景點」，除繼續加入潮流藝術主題活動，也會引入中國精彩國萃。今年apm的年宵市集新增網站購物環節，多款商品低至1折發售，如以538元出售原價5,380元的五星級酒店團年8人晚宴1席等。預計1月16日至2月22日合計38天apm商場人流可達1,300萬人次，按年升10%至15%，生意額料達3.2億， 按年升約10%。

MegaBox 打造保鮮花展覽館

主打本地家庭客的九龍灣MegaBox總監文靜芝指出，農曆新年期間該商場(1月13日至2月22日)以「桃花運轉賀新禧」為主題，場內會有全港首創22呎高金閃運轉桃花樹裝置，適逢今年西方情人節遇上農曆年初七人日，MegaBox特意以保鮮花打造全港獨有「八福甜蜜保鮮花藝展覽館」，更邀請知名花藝師Becky Ho合作，展示多盆花藝精品為新年獻上祝福。文靜芝預期，農曆新年期間該商場的人流和消費會比平日增長10%至20%。

將軍澳MCP新都城中心以「新春百鳥桃花園」為主題，首次展出由厄瓜多爾引入的南美瑰寶「猴面小龍蘭」，於猴年舉行全港最大型猴面蘭主題展覽，展出超過30種不同面貌的猴面蘭。

東港城 年宵市場融入3D打印

將軍澳另一個商場東港城已連續第十年舉辦全港最大的室內年宵市場，今年裝置結合3D打印技術，打造佔地3,000呎的東港城「3D打印藝術萬花園」，其中更有全港最高，達6米的「全港最大3D打印花瓶」裝置，而年宵市場內花價將抗通脹連續第六年維持不變，而開幕當日(1月23日)更會推出10周年激筍優惠，以震撼價1元發售限量100株開運蘭花「猴來運轉」。

要低價買賀年美食，大埔超級城今年加碼推出「貴氣1元賀年美食市集」，市民可於手機程式以1元搶購御用宮廷菜、賀年三寶(鮑魚、海參、魚肚)等，同場搜羅逾20多款稀有品種年花，估計總值超過100萬元，包括形態維妙維肖的「熱情送吻蘭」、價值30萬元的蕙蘭「水晶龍」、2016年蘭花新品種「紫袍靈猿」及一系列像真度十足的猴面蘭王等。

荷里活廣場 傳統茶藝賀新春

食過賀年食品，不妨嘆杯茶。鑽石山荷里活廣場以稀世名茶「馬騮搋」作主題推出「金猴獻瑞茶藝園」，透過大型賀年裝置、百年古董茶餅珍品展覽、「馬騮搋」採茶遊戲、茶藝品味坊、茶藝專家導賞分享會、新春茗茶禮盒換領等一連串節目，活化傳統茶藝，當中包括邀得顏奇香茶莊將家傳珍品借展。

猴年當然少不了主角猴子，日本人氣Monchhichi騰雲駕霧到旺角朗豪坊跟大家拜年。Monchhichi將化身成《西遊記》中11個人物造型於商場4樓的朗豪坊「Monchhichi西遊記之金猴獻桃」場景佈置中登場。另外，Monchhichi會在7樓Pop-up store恭候，等你去發掘多款西遊記獨家精品及Monchhichi新品。

■新鴻基發展（中國）董事馮秀炎表示，apm會把「商場變成香港的旅遊景點」。

新地雷霆：今年推6000伙 創97新高

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府持續增加土地供應，發展商亦積極推盤。新地副董事總經理雷霆昨表示，今年繼續月月有樓賣，推盤量較去年更多，全年計劃推售14個樓盤，涉及單位約6,000伙，有機會創集團97年後新高，農曆新年後有機會多個新盤同步推售。他又看好中型住宅及豪宅前景，預計今年整體樓價會平穩，豪宅樓價有望溫和上升5%至10%。

料港持續低息 樓價平穩

新一份施政報告提及未來3、4年潛在供應達8.7萬伙，雷霆認為，政府積極覓地，供應目標料有機會達到，作為發展商亦希望增加土地供應，採用貨如輪轉方式賣樓，然而，他相信樓價不會大跌，皆因美國即使再加息，最多加一厘息，香港銀行未必跟隨加息，香港仍處低息時代，加上建築費已佔項目整體投資一半，料樓價會平穩。

對於政府沒有減辣，他指出，辣招行之有效，炒家已絕跡市場，當局暫不撤招亦有理由，但香港始終崇尚自由市場，政府於適當時候應有適當安排。

新盤考慮推靈活付款方法

雷霆表示，集團一向以市價賣樓，不會調整售價，部分項目因地段好，賣了買不回，始終不是個個盤位處中環，因此部分樓盤會惜售，如九龍站天璽尚有100伙未出售，期望此批單位可以賣到好價錢，但集團會考慮為新盤提供二按或靈活付款方法。

他指出，今年首季部署開售元朗映御、將軍澳南、何文田天鑄發展項目第2期及元朗峻巒發展項目第1B期，第二季料開售西半山巴丙頓道23號、屯門良德街及元朗Grand YOHO Development第1期，第3季有機會推售北角臨海項目、沙田九肚、堅尼地城卑路乍街及筲箕灣項目，第4季料推售馬鞍山白石、西鐵南昌站上蓋項目第1期及壽臣山Shouson Peak全新6間3,600呎洋房。

■雷霆(右三)料，今年豪宅樓價有望上升5%至10%。 梁悅琴 攝

新地代理助理總經理陳漢麟指出，今年第一季推售將軍澳南天晉系列，會提供628伙，而第三季推售的北角臨海項目第1期，提供355伙，近日已申請預售。新地代理助理總經理胡致遠表示，今年第一季推售何文田天鑄2期共有271伙，第二季推售元朗Grand YOHO Development第1期已申請預售，共有1,100伙。新地代理業務部總經理張卓秀敏表示，第一季會推售元朗映御，共有523伙，新地代理特別發展部助理總經理(銷售及市務)譚錫湛表示，筲箕灣教堂里項目於第三季推售，共有650伙。

新地今年推售新盤一覽

樓盤	單位數目
元朗Grand YOHO	1,100伙
西鐵南昌站項目1A期	約1,000伙
筲箕灣教堂里項目	650伙
將軍澳南天晉系列	628伙
元朗映御	523伙
元朗峻巒1B	499伙
馬鞍山白石項目	430伙
北角臨海項目第1期	355伙
屯門良德街項目	321伙
何文田天鑄2期	271伙
西環卑路乍街項目	128伙
西半山巴丙頓道23號	79伙
九肚山項目	60伙
壽山村道Shouson Peak	6伙
合計: 約6,050伙	

製表：梁悅琴

銀海峯4洋房下周起招標

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）華懋集團今年連推兩個西貢豪宅項目，繼碧沙路項目後，昨再公佈安寧徑1號銀海峯4座獨立洋房，將於下周起至2月底招標。雖然不設意向價，但由於成本高昂，目標呎價料將不少於4.5萬元。

目標呎價料不少於4.5萬

銀海峯早前已上載樓書，昨日起開放示範單位予公眾預約參觀，銷售安排亦將於日內公佈。華懋集團銷售部總監吳崇武昨於記者會表示，項目地價連建築費用等，總成本高達4.5億元，因此買家若不達心儀價錢，發展商也不會以低價出售項目。而且考慮到項目的位置較優越，相信呎價將較同系碧沙路項目每方呎4萬元的意向價高。

集團同時推出兩個西貢豪宅項目，吳崇武表示不怕「同門競爭」，認為碧沙路建築風格富時代感，而銀海峯則富古典感，適合不同買家需要。但他透露有碧沙路項目睇樓客欲參觀銀海峯後才決定心水。

近日有多個豪宅新盤推出，有發展商例如資本策略旗下尚家生活發展的九肚山峰，因而提供付款折扣及優惠吸客，銀海峯則未有跟隨。吳崇武表示，相信買家實力，「買得起（銀海峯）的都非富則貴」，不需要以優惠方式吸引買家。

銀海峯位於西貢安寧徑一號，項目共設4座獨立洋房，參照歐洲古典風格而建。項目臨海，望銀線灣海峽。全屬四房四套設計，兩層高，包括私家平台、天台、花園、泳池及車庫，附全屋裝修及廚房電器，但不包傢具。實用面積介乎2,343至2,561方呎，管理費約1.9萬元至2.8萬元。

■銀海峯示範單位B室，左為華懋集團銷售部總監吳崇武。張偉民 攝

世宙累售逾700伙套現41億

■長實高級營業經理何家欣表示，元朗世宙有機會因應需求加推單位，但無計劃下調定價。 梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）近日二手樓交投回升，對一手盤銷情亦有利。長實高級營業經理何家欣昨表示，元朗世宙銷情持續理想，近日更有有2組買家斥千萬元連購2伙，該盤已累售逾700伙，套現約41億元，有機會因應需求加推單位，但無計劃下調定價。

她表示，針對換樓者需要，該盤推出「極級靈活建築期付款」優惠，買家於簽署臨約及繳付臨時訂金5%後，其後的10%可攤分於300天內分為10次支付，每次為1%；而「極級靈活現金或即時按揭付款」，簽署臨約後樓價5%可攤分150天支付，而「極級靈活現金或即時按揭付款」或「極級靈活建築期付款」的二按息率亦比早前推出的二按有所下調，首3年維持3%，而隨後由P減2%下調至P減1%，選用二按同時選擇「極級靈活現金或即時按揭付款」仍可享即供付款優惠最高12%，比之前二按最多獲11%折扣為多，還款期最高更可長達30年，此優惠於昨日起生效，相比早前推出的即供付款二計劃，「極級靈活現金或即時按揭付款」計劃每月供款可節省約7.5%樓價。另外，1月17日至1月31日亦推出鐵路交通優惠贈予買家，買家可獲贈3,180元現金，價值等同免費60天每日坐港鐵來回朗屏站至中環站一次。

維港峰6159萬沽一伙

其他新盤成交方面，英皇國際於西營盤維港峰昨日再錄成交，單位為37樓A室連23號車位，單位實用面積1,753平方呎，成交價6,195.9萬元，實用呎價約35,345元，為項目開售以來單一單位最高成交價。項目至今累積賣出108個單位，套現約31.2億元。

今年舖市料以大額成交主導

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）本港零售市道轉弱，拆售商場減少，令去年商舖交投價量大減。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇昨指出，去年全年商舖買賣合約登記錄得1,944宗及391.23億元，按年分別下跌24.9%及上升21.1%，當中包括多宗大額成交。美國加息令美元走強，刺激資金持續流入香港，他預計今年商舖市場繼續以大額成交為主。

去年包括13宗內部轉讓登記，總值111.27億元，大幅推高登記金額。同時市場亦出現多宗大額成交，包括美孚盈暉薈一宗登記（價值6.48億元）、粉嶺嘉福商場一宗登記（價值5.88億元）、以及將軍澳The Parkside商場一宗登記（價值5.10億元）等等。

交投宗數創13年新低

而去年的商舖拆售項目數量下跌，拖累整體登記宗數繼2002年1,928宗後再次跌穿2,000宗水平，並創下13年按年新低。

本港暫緩加息 業主仍可享低息

香港文匯報訊 二〇一五年按揭市場競爭激烈，不少銀行透過現金回贈、客戶推薦計劃等吸客，除H按計劃依然為最多人採用之外，下半年定息計劃重現，及至發展商加入戰團提供高成數一按，無不各出奇謀爭取按揭客戶。筆者認為，美國落實加息，但預料香港或於下半年始跟隨，而二手業主進一步擴大議價空間，發展商提供回贈及按揭優惠等作招徠，預期上半年現樓及樓花按揭註冊表現仍然平穩，將出現價跌量升局面。

去年現樓按揭註冊量升4.9%

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，一五年全年現樓按揭註冊量只有85,385宗，較一四年全年的81,428宗微升4.9%，維持八萬宗以上水平。至於樓花按揭累計則突破一萬宗，較一四年全年的8,264宗急升逾三成至11,061宗，創〇五年有紀錄以來歷史新高。至於銀行市佔率方面，中銀(香港)及渣打銀行分別是現樓及樓花按揭排行榜的首位，中銀(香港)已連續四年稱霸，而渣打亦是連續三年第一。

以現樓按揭計算，一五年四大銀行〔匯豐、中銀(香港)、渣打及恒生〕依然主導大市，不過下半年市佔率持續向下，繼十一月失守六成比例後，十二月份再跌0.7個百分點至58.4%，而中小型銀行則升至41.6%。值得留意的是，發展商亦於按揭市場分一杯羹，一五年十一月開始錄得由發展商提供的一按數字，主要來自樓花「環海．東岸」，兩個月合共30宗，而現樓「加多近山」亦於十二月錄得24宗。

料今年按揭市場競爭趨激烈

近月樓價連月出現下跌，惟政府表明調整初期不會「撤辣」，辣招之下發展商旗下財務機構積極捕捉商機，個別更夥拍其他金融機構提供按揭優惠，如定息及二按等，預期2016年按揭市場競爭更加激烈。