

# 一手沽172伙 朗8佔83%

## 何文田戰雲密布 One Homantin 獲超購

香港文匯報訊(記者 吳婉玲)最近新盤百花齊放,新界元朗區和九龍何文田區均上演「混戰」搶客。雖然剛過去的周六日持續天陰和潮濕,但無礙市民出外睇樓意慾。市場消息指,截至昨晚7時,兩日共錄得約172宗一手成交,其中有143宗或83%來自元朗朗新盤朗屏8號。另外,何文田One Homantin昨亦獲超額認購。

會德豐旗下位於何文田的豪宅新盤One Homantin昨繼續開放示範單位予公眾參觀,兩日已錄近300個登記,獲逾一倍超額認購,首張價單推118伙。會德豐地產主席梁志堅指,該盤於周六錄得約5,000人次參觀示範單位,計同昨日,相信參觀人數達1.2萬人次。

### One Homantin最快週內開售

One Homantin最快於本週內開售,銷售安排會在數日內公佈。雖然同區有其他新盤同期開售,不過梁志堅認為可達到良性競爭,讓買家有選擇空間,並對該盤的銷售情況有信心。

他表示,將視乎參觀情況再對銷售詳情作安排,暫時未有計劃安排大手買家優先揀樓。登記客中7成為自用買家,3成為投資客;7成來自九龍區;其餘港島及新界各佔約1成半。項目在周六錄大手買家認購,包括一組投資者入票8張。

打算換樓的龐小姐昨到One Homantin示範單位睇

樓,她表示,考慮購買3房單位,認為單位間隔實用而且具人性化。項目定價雖說不上平,但仍有驚喜,由於自用毋須考慮太多,惟投資則要審慎。

另一名睇樓客魯先生同樣心儀3房戶作換樓用途,認為項目單位實用,沒有窗台。他表示,早前樓價「好癲」,該項目目前定價尚算可以,市場3房單位售價普遍都會高於1,000萬元,惟未有入票。

### 映御兩日沽12伙世宙錄5成交

至於由嘉華、信置及港鐵合作的元朗朗屏8號,首輪推338伙。首日售出約137伙,連同昨日,兩天共沽至少143伙,佔可售單位42%,當中有6組客人共購入12伙。

其他新盤亦有錄得成交,截至晚上7時,新地元朗映御在過去的周六日共沽12伙;長實旗位於元朗的世宙共錄5宗成交;恒地堅尼地城後峯共沽5伙。另外,馬鞍山迎海、御峰、西灣河柏匯及馬頭角迎豐等均錄得成交。



One Homantin開放示範單位。梁悅琴攝

### 布少明 美聯物業住宅部行政總裁

樓市小陽春下交投回勇,發展商推售新盤擴大一手戰線,同時亦催谷市場氣氛,吸引購買力回籠,加上二手不乏業主減價沽售,準買家心動吼平貨入市。若荷盤持續供應,二手交投料平穩向好。

### 陳永傑 中原地產亞太區住宅部總裁

上周末一手市場群盤開售,九龍及新界多個地區都有新盤,搶去大量二手市場購買力,令二手成交表現僅靠穩。嘉湖山莊銀碼細,新盤難競爭,故成交保持活躍。

### 李志成 港置行政總裁

近日經濟氣氛好轉,股市回穩帶動樓市交投氣氛好轉,加上減價盤增多,預料準買家將趁低吸納市場荷盤,有望延續樓市小陽春。短期內二手交投仍能保持一定水平,市場氣氛走勢良好。

### 廖偉強 利嘉閣地產總裁

早前二手市場交投加快,同時亦消化了市場不少放盤,部分業主見成交增加,讓價空間收窄。後市需視乎市場上平價盤源補充的情況,而且在多個新盤推售的競爭之下,料二手交投只能保持平穩,甚至有機會回落。

四大代理評樓市

## 中原十大14成交 嘉湖佔半

香港文匯報訊 根據地產代理統計顯示,於剛過去的周末及周日,二手市場交投仍顯暖意,但成交則有集中在部分大屋苑之趨勢。中原地產十大屋苑兩日共14宗成交,按周再多1宗或7.7%,連續3個周末錄得雙位數成交量。惟成交集中於個別屋苑,嘉湖山莊錄得8宗成交,佔57%,康怡花園錄3宗成交,佔21%,仍有5個屋苑零成交。

### 港島3指標屋苑錄4成交

據美聯物業分行統計,剛過去的周末兩日,十大藍籌屋苑共錄得約12宗買賣成交,按周升約9.1%,並已連續3個周末錄得雙位數水平,而對上一次連續3周末錄雙位數為去年6月27、28日至7月4、5

日的3個周末。按15大屋苑計算,過去兩天則錄得約19宗買賣成交,較上周末的13宗升約46.2%。

按美聯物業十大屋苑中各區指標屋苑於剛過去兩日的成交量分佈統計,港島3個指標屋苑包括太古城、康怡花園及海怡半島合共錄得約4宗買賣成交,按周增加1倍。九龍區4個指標屋苑麗港城、黃埔花園、新都城及美孚新邨,合共錄得約3宗買賣成交,按周減少約4成。至於新界區3個指標屋苑荃灣中心、沙田第一城及嘉湖山莊則合共錄得約5宗買賣成交,按周增加25%。

美聯物業天水圍柏慧豪園分行助理區域經理黎燦強表示,區內接連有新盤登場,攤分二手購買力,惟部分業主減價下,仍吸引買家入

### 剛過去兩日十大成交

代理	成交	按周比較
中原	14宗	增1宗
美聯	12宗	增1宗
利嘉閣	13宗	減1宗
港置	7宗	減4宗

市。該行剛促成一宗嘉湖山莊景湖居9座中層H室單位,實用面積約為547呎,買賣雙方議價22萬元,以約348萬元易手,折合呎價約6,362元。原業主於08年1月份以約146.8萬元購入上述物業,是次轉手賬面獲利約201.2萬元,物業升值約137%。

## 黃金海岸「五球」買三房

香港文匯報訊 近月新盤群出搶客,二手往往須大幅減價才能獲承接。火炭銀禧花園一個兩房單位放盤2年,結果減足80萬元,終以488萬沽出。另外,黃金海岸一個三房戶,1個月減50萬元售出,造價500萬元,創同類單位1年來新低。

### 創屋苑同類型戶1年來新低

美聯物業青山公路豪宅分行吳鵬雄表示,該行剛促成一宗黃金海岸三房戶成交,單位1個月減價50萬元,以約500萬元獲獨家承接,折合實用面積呎價約7,353元,創屋苑同類型戶1年來新低,同時較去年高位跌約1成半。成交單位為10座低層B室,實用面積約680呎,三房套房間隔,望內園景。原業主於1994年2月份以約310萬元購入上述物業,是次轉售賬面獲利約190萬元,物業升值約61%。

### 銀禧花園叫價退回兩年前

世紀21奇豐物業御龍山分行周淑萍指出,日前錄得銀禧花園高層兩房戶成交,原業主早於兩年前放盤開價470萬元,當時放盤屬略高市價,久未獲買家洽購,放盤直至2015高位時叫價達580萬元,依然未獲承接。及後市況逆轉,業主終願意減價沽貨,單位於日前成功以488萬沽出,其造價貼近原業主於兩年前的叫價水平。

成交單位為銀禧花園5座高層F室,實用面積498方呎,2房間隔,望馬場景,成交價488萬元,實用面積呎價9,799元。原業主於2005年5月以170萬元購入上述物業,持貨至今近11年,是次沽售物業賬面獲利318萬元,物業期內升值約1.8倍。

世紀21奇豐物業大涌橋分行譚培坤表示,市場新近錄得沙田碧濤花園2期嘉麗閣高層B室成交,單位實用面積656平方呎,3房(1套)間隔,座向東南望山景,原業主早於去年4月開價750萬元放盤,及後樓市轉差,期間業主減價7口,終累積減價162萬元,單位目前以588萬元沽出,減幅達21%,實用面積呎價8,963元,屬市價水平。據了解,原業主於2011年6月購入上址,當時作價479萬元,持貨逾4年至今將物業沽售,賬面獲利109萬元,物業期內升值23%。

### 海典灣中層減價63萬散貨

利嘉閣地產皇牌屋苑馬鞍山中心楊震霆指出,該行新近錄得海典灣6座中層A室房主,實用面積約491方呎,業主原開價600萬元,放盤兩星期,減價63萬元至537萬元成交,折合實用面積呎價約10,937元,減幅約11%。據悉,原業主於2010年8月份以320萬元購入上址,現轉售賬面獲利217萬元或多賺約68%。屋苑現約有30個單位放售,「入場費」由約538萬元起。

### 二手市場最新成交

屋苑及單位	成交情況
西營盤雍慈閣中層D室	實用834呎,3房(1套),減價150萬元(9%)以1,450萬元沽出,實呎價17,386元
德福花園E座高層11室	實用538呎,兩房,累減41.2萬元以488.8萬元成交,實呎價9,086元
新港城R座中層08室	實用369呎,兩房,以430萬元易手,實呎價11,653元,造價高市價約一成
粉嶺牽晴閣4座中層G室	實用438呎,兩房,議價後減25萬元以403萬元沽出,實呎價9,201元
大圍名城1期1座中層ND室	實用739呎,三房,累減42萬以約868萬元沽出,實呎價11,746元,低於市價
屯門居屋翠寧花園3座高層K室	實用431呎,兩房兩廳,累減24萬以296萬(自由市場價)沽出,實呎價6,868元
屯門偉景花園B座高層E室	實用417呎,兩房,放盤1個月減10萬元以300萬元沽出,實呎價7,194元

### 置業錦囊

國森地產集團董事 許峻森

## 墨爾本公寓能入手嗎?

最近在facebook上有很多有關墨爾本的樓盤廣告,很多朋友或投資者看到這些廣告,會問我對墨爾本公寓的看法,但我一向很抗拒墨爾本的公寓,所以往往大潑冷水難免掃朋友興。

### 公寓數量是悉尼的8倍

墨爾本和悉尼的城市規模幾乎一樣,房價卻差距很大,原因是什麼呢?有些人也因為資金所限,而選擇投資墨爾本公寓,認為悉尼房價這麼高,墨爾本的公寓買完之後的升值前景會直追悉尼,但到底事實又真是這麼一回事嗎?  
目前來講,墨爾本公寓類的項目數量是悉尼的8倍以上,大家沒聽錯,是足足8倍的供應量,還有各種風格的項目琳琅滿目可供選擇,所以墨爾本的公寓一直也很難轉手,幾乎沒二手市場,但為何大家皆力推墨爾本的公寓?原因很簡單,是佣金。房產中介是最現實的行業,哪裡的佣金高就推介哪裡的樓盤。墨爾本的佣金,大概是悉尼的一倍有多,而且悉尼的樓盤很難拿到代理權,所以中介一般都會捨難取易,再者悉尼的物業入場門檻高,較難吸引買家,所以他們拚命推介墨爾本的物業,說成墨爾本和悉尼是兩個同樣規模的城市,墨爾本更適宜居住,房價還便宜云云。之前有位內地投資人朋友曾信誓旦旦對我說:「我就是只要墨爾本CBD的公寓。」我勸也勸不住……

### 房價續跌 持貨難用手

前幾天,和在墨爾本生活的房產圈朋友閒聊,我

問她,你覺得墨爾本CBD怎麼樣?她說她2009年花85萬澳元在墨爾本市中心買了一套公寓,2016年租金800澳元一周,感覺還特別幸運,但是房子一直出不了手,而且房價一直在跌。

現在的人買房,不聽勸,要CBD,現金流要好,根本沒做市場調查研究,我相信指出幾個例子大家就會明白了。

### 墨爾本公寓交易案例

CBD之Docklands 二手物業地址: 2104/15 Caravel Lane Docklands Vic 3008	2003年售價: \$535,000 澳元 2016年售價: \$600,000 澳元
莫納什大學學區房 Caulfield 二手物業地址: 202/677 Glen Huntly Road Caulfield Vic 3162	2014年售價: \$590,000 澳元 2016年售價: \$615,000 澳元
市中心之Southbank 二手物業地址: 182/173 City Road Southbank VIC 3006	2002年售價: \$496,000 澳元 2015年售價: \$589,000 澳元

## 寧波電商交易額破6000億元

電子商務作為網絡化的新型商業模式,引領創新驅動發展的「新常態」。據統計,寧波市2015年電子商務交易額突破6,000億元(人民幣,下同),跨境電商交易額81.4億元,位居全國前列。寧波市副市長王劍侯表示,盡快出臺寧波跨境電商綜試區實施方案,探索具有寧波特色的跨境電子商務發展模式。

■香港文匯報記者 高施倩 寧波報道

### 獲批跨境電商綜試區

寧波是全國首批跨境貿易電子商務試點城市,自2013年11月實單運作以來,率先開展「進口集貨」、「保稅備貨」、「一般進口」、「直郵進口」、「小包出口」等業務,先後建成寧波保稅區、梅山保稅港區等跨境電商進口基地,以及海曙跨境貿易電子商務產業園、寧波電商城江北園區、余姚市電子商務產業園等跨境電商出口產業集聚區。

去年11月,寧波正式向國家申報中國(寧波)跨境電子商務綜合試驗區並獲批,成為繼杭州之後浙江省第二個跨境電商綜合試驗區。王劍侯表示,將盡快出臺寧波跨境電商綜試區實施方案,探索具有寧波特色的跨境電子商務發展模式。數據顯示,寧波去年跨境電商試點業務進出口總額達81.4億元,其中進口29.3億元,居全國試點城市第三;出口52.1億元(約合8億美元),處於全國前列。

據悉,寧波將着力在跨境電子商務各環節的技術標準、業務流程、監管模式和信息化建設等方面先行先試。力爭經過3至5年的改革試驗,把中國(寧波)跨境電子商務綜合試驗區建成全國跨境電子商務倉儲物流集散示範區、跨境電子商務轉型升級引領區、監管服務創新示範區和創新創業先行區。

**電商交易額目標7,000億**

面臨「互聯網+」挑戰,王劍侯說,寧波商貿

中國國際電子商務產業園揭牌

寧波市副市長王劍侯先生  
中國互聯網協會秘書長盧衛先生

企業轉型升級步伐不快,部分企業虧損面持續加大,商業綜合體同質化、低端化競爭問題也比較嚴重。據悉,寧波市電子商務產業基金於去年成立,今年寧波將進一步完善電商服務體系,包括培育電商特色小鎮、電商創業空間和電商創業園區、發展電商產業基金孵化電商新項目等。王劍侯表示,將推進線上線下融合發展,引導傳統商貿流通企業加快信息化改造,探索大數據在傳統商貿業、物流業和電子商務中的應用創新,切實降低商貿流通企業運營成本和工作效率。

據悉,寧波今年將繼續推進自貿區、區域性國際貿易中心城市、綜保區和外貿綜合服務平台等申報工作。寧波市商務委主任陳秀忠介紹,2016年寧波電商發展的目標是打造5家市級電商特色小鎮,全年電商交易額達到7,000億元,網絡零售額突破950億元,跨境電商進出口業務量突破40億美元。