

穗禾苑罕見蝕百萬沽



■穗禾苑F座中層06室，估計連同使費需蝕逾100萬元。資料圖片

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 居屋市場出現罕見百萬蝕沽個案，有業主覓得心頭好不惜蝕沽套現換貨。世紀21陽光物業陳世民指出，穗禾苑F座中層06室，實用面積472方呎，兩房間隔，成交價340萬元，折合呎價7,203元。

屋苑一年樓價平近13%

原業主於去年5月作價390萬元購入，物業期滿一年，連同繳交成交價10%的額外印花稅(SSD)後，賬面已蝕84萬元，估計連同使費需

蝕逾100萬元。陳世民續指，原業主去年買入作投資收租，卻因物色到另一心頭好而須急沽此單位套現，不惜蝕售。至於新買家

沙田一城3房減30萬沽

住宅市場不斷出現低市價成交個案，世紀21物業魏仕良指出，將軍澳新寶城2座中層D室，實用面積434方呎，於4月份放盤叫價510萬元，最終以466萬元成交，減幅逾8%，折合呎價10,737元，其成交價低市價約6%。原業主於2011年以

320萬元購入上述物業，持貨5年物業期內升值約46%。

中原地產關煜裕表示，沙田第一城本月暫錄約29宗成交，屋苑最新錄12座中層F單位成交，建築面積570方呎，實用面積484方呎，三房間隔，業主4月放盤時開價約600萬元，減價30萬元後，以570萬元易手，實用平均呎價11,777元。新買家為換樓客，見單位間隔合用，價錢合理，即拍板入市作自住之用；原業主則於2013年5月以480萬元購入單位，持貨3年，是次沽出單位獲利90萬元離場，單位升值約18.8%。

西半山瓊珀4房月租13.8萬

西半山新瓊珀錄首宗租賃，中原陳振裕表示，涉及中層A室，實用面積2,758方呎，屬4房間隔，業主剛剛收樓，叫租15萬元，最終以13.8萬元將單位連車位租出，折合呎租50元。原業主於去年底以折實價9,795.8萬元一手購入，今次租出回報率約1.7厘。

囍逸收逾400票超購6倍



■田兆源(左)稱囍逸將於日內加推，最快下周初開賣。右為郭允文。蘇洪鏘攝

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 粉嶺囍逸自開價後持續收票，發展商信置營業部聯席董事田兆源表示，該盤將於日內加推，最快下周初開賣；自接受認購以來首日已收約350票，按首張價單60伙超購達5倍，料及至昨天累收約400票，超購逾6倍。他又指，睇樓客中以上水及粉嶺客居多，佔整體約七成，兩成為沙田客，另也有約5%為內地客。

位於南區香港仔的登峰·南岸亦部署新一輪銷售，發展商九建市務及銷售部總經理楊聰表示，日內將新增全新付款方式，為不同戶型新增不同優惠，今日(31日)將上載新價單，並有機會在本周六(6月4日)「晒冷」式推出餘下單位。他強調不會從增加按揭成數及減價着手，又指地價及建築成本高企，發展商減價空間不大。

登峰·南岸增付款優惠

登峰·南岸自去年開售以來，已沽出約71伙，套現逾3億元，平均成交實用呎價為18,871元，當中開放式單位已悉數沽清；而餘下待沽的79伙市價約5億元。此外楊聰又透露，旗下薄扶林項目計劃最快去年底推出，同樣主打細單位，提供兩座大廈。被問到美國下月加息機會增加，楊聰認市場已陸續消化加息因素，即使香港跟隨加息，假設加25點子仍屬低水平。

其他新盤銷情延續，消息指，元朗映御、鴨洲洲倚南、沙田玫瑰山、西灣河柏

匯、屯門滿名山、西半山瓊珀、將軍澳Savannah等，昨天再錄成交。

瓊珀中層1.78億沽

當中較為大宗為瓊珀所成交的10樓A室，昨天連車位作價近1.78億元沽出，單位實用面積2,758方呎，折合呎價逾4.26萬元，而買家可享成交價8.5%的現金回贈優惠。

囍匯包傢俬租貴13%

灣仔囍匯罕有包辦全屋傢俬電器裝修，獲外區客以3.3萬元承租。Q房網徐倍青表示，該行剛促成位於灣仔囍匯租賃成交，獲租客以3.3萬元租入單位。單位為囍匯2期中層B室，獲租客以3.3萬元租入單位。單位實用面積為530方呎，折合實用面積呎租為62.2元，屬1.5房間隔。據了解，因為單位包辦全屋電器及傢俬，故租金略高於市價約13%。原業主於2013年以1,060萬元購入，收樓後立即一手放租，租金回報約3.7%。

東京優質甲廈租金增長冠亞洲

香港文匯報訊 萊坊推出《亞太區優質寫字樓租金指數》反映，東京優質寫字樓租金增長於亞洲領先。《指數》追蹤亞太區19個城市優質寫字樓租金，12個城市的寫字樓租金錄得增長，較上季8個城市為多。

該指數又顯示，儘管香港甲級寫字樓的預期供應充足，但集中在非核心區。由於中環甲級寫字樓的供應有限，其租金持續上升。萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管紀言迅表

示：「本港甲級寫字樓市場兩極化的現象將持續，由於港島區寫字樓供應緊張和空置率在極低水平，預計其寫字樓租金今年將上升5%。至於非核心區，由於可預期的供應充足，寫字樓租金將下跌5%。」另外，中國內地租賃需求被抑壓，令北京甲級寫字樓的租金下跌。東京錄得最強勁的優質寫字樓租金升幅，其空置率數年間維持低水平。

展望將來，萊坊預計未來12個

月，14個城市的優質寫字樓租金將上升或維持平均。

亞太區研究部主管 Nicholas Holt 表示：「雖然亞太區的宏觀經濟情況不明朗，但近月寫字樓市場傾向把租金抬高。儘管我們長遠預測指出區內很多市場的寫字樓租金已差不多到頂峰，由於持續供應和需求緊張，預計未來12個月大部分市場的優質寫字樓租金增長將進一步上升。」

環球大廈招租每方呎75元起

香港文匯報訊(記者 蘇洪鏘) 原為港交所(0388)旗下物業，及後以巨額轉手的中環環球大廈17樓全層目前放租，意向呎租75元起，以該單位16,693方呎計算，全層意向租金約125萬元。

永光地產去年中斥資達5.09億元，向港交所購入上述物業，呎價逾3萬元。市場人士指，港交所賣出物業後仍繼續以月租約127.2萬元租用物業約一年，折合呎租約76.2元，及至5月交吉。中原(工商舖)謝立生表

示，物業意向呎租約75元起，亦可分開出租，每個單位面積由約3,000方呎起，呎租由75元至85元不等。現時港島區逾萬呎之寫字樓放盤物業僅約6個，包括皇后大道中九號及中環中心等，意向呎租約90元。

當AlphaGo贏過棋王李世石，機器人瞬間成為全球焦點。目前，服務機器人主要是在家庭、社區、酒店或機場等場所為人們提供各種智能服務。據專家預計，用於服務業的機器人產業規模在未來3年將達到千億元(人民幣，下同)，並呈快速增長走勢。內地機器人企業亦不敢放慢手腳，日前在深圳舉行的中國智慧家庭博覽會上，21家深圳、北京和武漢等多地機器人企業紛紛展示新品。 ■香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道

機械人一小步 服務業轉型一大步



■一粒砂科技公司總經理梅立春(右二)指，其推出的低價早教機械人已賣斷貨。李昌鴻攝

北京康力優藍機械人公司展示的兩款機械人吸引了許多觀眾。公司產品經理王小姐表示，身高超過1.2米的夥伴機械人今年9月將在全國上市，售價為8.8萬元，可以為銀行、餐飲、酒店、醫院等當迎賓、尋航、人臉識別等服務，也可提供銀行的大堂經理業務指示等服務，目前已有客戶前來訂製。

懂唱歌跳舞 可迎賓接客

現場所見，該機械人用粵語演唱《滄海一聲笑》，並且一邊表演一邊手腳上下揮動和挪步，吸引了大量觀眾和前來諮詢的客戶。該公司還開發了一款用於教育和視頻監控等用途的機械人，售價為2,498元，設有幼兒園教育的助教功能，亦可以在醫院幫助醫生測量患者的血壓和體溫等，從而節省醫護人手，有利降低營運成本。創維已訂製了50萬個產品，計劃把公司白色家電等內容植入進去。目前相關產品每月銷售一兩萬台，由深圳兩家企業代工生產。

早教機械人 受家長青睞

深圳一粒砂科技公司推出的低價機械人同樣吸引了大量觀眾，總經理梅立春表示，公司推出的兩款低價機械人分別是399元早教機械人和999元安卓機械人。早教機械人可以為初生至6歲的孩子講童



■康力優藍開發的機械人邊用粵語演唱《滄海一聲笑》，邊手舞足蹈地表演。李昌鴻攝

話故事、播放音樂和許多語音問候等，因售價便宜，受到大量家長青睞，3月上市以來目前已賣斷貨。安卓機械人將於6月中旬上市，可以進行無線連接、通過App編輯內容植入、打電話和唱兒歌等。目前香港一家大型IT龍頭上市公司已訂製該款機械人，將用於其智能家居業務。此外，深圳未來天使機械人也推出了用於智能家居的機械人，可以進行全語音和手機App控制，監控家庭煤氣有否洩

漏，並可進行智能對話，唱歌、跳舞和講故事等，還可以為用戶開關家中空調、電視等。產品售價為3,999元，每月銷售500台，主要是線下經銷商銷售，淘寶上有售，但銷量不多。現時許多機械人公司為了增加競爭力，紛紛加強機械人的研發，北京康力優藍在深圳設立了60多人的大型研發團隊，進行機械人技術的創新；一粒砂科技公司研發人員也佔公司總人數近四成。



■未來天使智能家居機械人吸引了許多觀眾。李昌鴻攝

減人工成本 省社保開支

由於機械人具有好玩和可愛的特點，加上目前人工成本愈來愈貴，一些餐飲公司日益青睞餐飲機械人。記者日前到訪深圳羅湖書城，就看到一台送餐機械人可以頂上一個服務員。

機械人派餐成吸客賣點

在機械人應用體驗區，深圳一家機械人公司負責人稱，他們推出的餐飲服務機械人售價為每台4萬元至6萬元，可以在餐館迎賓送菜，也能在安靜的房間中與客人進行簡單的語音交流。這類機械人主要通過巡線行走、RFID標籤識別、手臂揮動、紅外線遙控、平板遙控、緊急避障和

語音對話等，可安全順利將飯菜送到已設定好的餐位。在羅湖書城中，就有送餐機械人托着放有飯菜的盤子，沿着固定的軌道將其準確地送到顧客手中，引起許多讀者的興趣，紛紛前來觀看和就餐。

目前在深圳，一個普通服務員月薪約4,000元，一年薪金支出四五萬元；一台機械人的售價約5萬元，一年多便可以收回成本，並且不用購買社保和醫保等，也節省了一大筆開支。業內人士稱，隨着人工成本日益上漲，加上機械人送餐是一個創新的賣點，機械人餐廳將愈來愈受人歡迎。餐飲機械人將受到酒店、酒樓和餐館等青睞，已吸引大量企業紛紛爭奪。