

新盤浪接浪 Genova 傳收 1900 票

十大屋苑交投 連續 6 周維持單位數

香港文匯報訊（記者 張美婷）早前美聯儲加息，新盤市場受影響暫時不大。新地旗下元朗錦田北 PARK YOHO Genova，上周六繼續收票，發展商更於現樓舉行嘉年華，當日吸引不少人參觀，亦即日公佈第 2 號價單，原價加推 96 伙，折實平均呎價 12,469 元，價單總值約 9.3 億元。市場消息指，項目至今累收逾 1,900 票；二手市場交投轉淡，四大代理於剛過去的周末日僅錄 2 至 4 宗成交。

新地 PARK YOHO Genova 上周六首次開放現樓示範單位，據現場代理指，全日有不少睇樓客前往示範單位，在專車等候區更出現人龍，估計高峰時段逾 400 人排隊。市場消息指，項目已累收逾 1,900 票，以首批及加推合共 234 伙單位計，超額認購逾 7 倍。

Genova 次批入場費 603 萬

新加推 96 個單位中，定價 717.9 萬至 1,460 萬元，呎價由 13,017 至 16,407 元。入場單位為 12 座 2 樓 C 室，實用面積為 521 方呎，價單定價 717.9 萬元，平均呎價 13,779 元，若以最高 16% 折扣優惠計，單位折實約 603 萬元，折實平均呎價約 11,574 元。最貴單位為 15B 座 17 樓 A 室，實用面積 925 方呎，定價 1,460 萬元，呎價 15,784 元；折實價 1,226.4 萬元，折實呎價約 13,259 元。

一手盤蓄勢待發，以及美聯儲加息影響下，沒有上車優惠的二手市場成交則陷入冰凍。四大代理的十大屋苑於上周末日均錄得低單位數成交個案。其中，中原十大屋苑錄 3 宗成交，與前周相同，而嘉湖山莊更出現零成交，是今年周末首次捧蛋。美聯亦僅錄 3 宗買賣成交，港置更至少 2 宗，利嘉閣最多，但亦僅 4 宗成交。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳

永傑表示，元朗大型新盤以貼市價搶客，大量搶去新界區客源，加上二手盤源長期缺乏，業主叫價態度強硬，議價幅度低，買家轉向抽新盤碰運氣。美國 6 月中加息後對買家構成心理壓力，加上二手樓價升至歷史新高水平，有心入市的買家唯有靜待樓價有所調整後才再作打算。

二手業主只願象徵式減價

美聯的 3 宗買賣成交分別來自九龍區和新界區，按周減少 2 宗，7 個屋苑「捧蛋」，並連續 6 周陷單位數成交，宗數創 5 個月新低。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示，下半年一手重頭戲連場，元朗及荃灣兩大焦點新盤率先起動交鋒，發展商繼續以貼市價推盤及多重按揭優惠搶客，鎖定大批購買力，與此同時，在樓價持續上漲下，準買家追價能力受考驗，二手氣氛回軟，交投有減慢跡象，部分業主心態軟化，開始增加議幅，惟現階段業主持貨力強，屋苑放盤短缺，普遍業主只願「象徵式」調整叫價，減價潮未成氣候。

布少明續指，刻下市場資金充裕，樓市市底仍然強健，買家以自用為主，受樓價水漲船高影響，上車門檻與日俱升，市場可負擔高價入市者將越見減少，下半年樓價強勁升勢有機會收斂，但仍有約 3% 至 5% 的升幅。

■ PARK YOHO Genova 上周六於現樓舉行嘉年華，吸引不少人參觀。香港文匯報記者梁悅琴攝



Genova 示範單位

■ 有不少睇樓客前往參觀 Genova 示範單位。



■ 二手交投受新盤熱潮拖累，嘉湖山莊上周末零成交，是今年首次捧蛋。資料圖片

十大屋苑周六日成交

代理行	數量	增減
利嘉閣	4 宗	-1 宗
美聯	3 宗	-2 宗
中原	3 宗	0 宗
港置	2 宗	0 宗

製表：記者 張美婷

天后舊樓呎價 1.5 萬破頂

香港文匯報訊（記者 周曉菁）上周末十大屋苑成交持續低位，但市場內二手盤源仍短缺，業主見勢叫價愈硬，其中不乏創歷史新高個案成交。天后廟道 17 號金香閣已有 50 年樓齡，近日錄得一宗成交，單位實用面積 605 平方呎，實用面積呎價達 15,488 元，造價創該物業歷史新高。

世紀 21 北山地產高級客戶經理李錦如表示，天后廟道 17 號金香閣，為單幢舊樓，鄰近英皇道及天后地鐵站，地理位置較佳。新近錄得中層兩房間隔 A 室成交，單位實用面積 605 平方呎，獲區外換樓客以 937 萬元承接，實用面積呎價 15,488 元。

原業主於 2010 年 7 月購入上址自住，當時作價 450 萬元，持貨 7 年，賬面獲利 487 萬元離場，單位期內升值近 1.1 倍。

愉景新城 5 年升值 76%

受區內新盤帶動，荃灣愉景新城兩房戶亦創新高。美聯荃灣愉景新城分行聯席區域經理梁仲維表示，區內向隅客增加，該行剛促成一宗愉景新城兩房戶成交，買家斥資約 660 萬元承接，創出該屋苑兩房單位新高。

該單位實用面積約為 493 呎，建築面積約為 610 呎，兩房間隔，業主 6 月中以約 660 萬元放盤，買家一口價成交，造價創屋苑兩房新高價，折合實用面積呎價約為 13,387 元，建築面積呎價約為 10,820 元。

據了解，原業主於 2012 年以約 375 萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺約 285 萬元，物業升值約 76%。

欣廷軒兩房賣 668 萬

市場盤源買少見少，顯示市民入市信心強烈。沙田欣廷軒山景兩房戶 668 萬元易手，創該物業造價歷史成交價次高。世紀 21 奇豐物業第一城分行高級分行經理吳元利表示，該行新近錄得沙田欣廷軒成交，單位為 5 座中層 F 室，單位放盤僅兩星期，原開價 680 萬元，經議價後減價 12 萬元，獲換樓客以 668 萬元承接，實用面積呎價 16,135 元，為該物業造價歷史次高成交，僅次於早前以 673 萬元沽出的另一兩房單位。

原業主於 2011 年 9 月購入上址，當時作價 380 萬元，持貨至今轉售，賬面獲利 288 萬元離場，單位期內升值 76%。

專欄

香港可考慮推動舊樓加裝電梯

為現成多層舊樓住宅增設電梯，是北京市市民近期關注的熱點。內地媒體報道，根據當地政府部門的數據，目前 6 層以下住宅共有 15 萬個單位具備加裝電梯的條件。當局將專門針對既有住宅增設電梯實施「三通一免」舉措，包括開通「業務辦理綠色通道」、打通技術通道、暢通救援通道、免除檢驗費用，「特事特辦」盡快解決老年居民出行難題。香港也可借鑑北京為舊樓加裝電梯措施，藉以提高居住在多層舊樓人士包括長者的生活質素，同以亦可在長者召喚救援時，救護人員更快速運送長者到醫院。

提升舊區長者生活質素

和香港所面對的一樣，內地大城市人口高齡化，老舊社區多層住宅老年人出行困難的問題日益受到關注。首都北京市住建委會同市質監局等部門，早前制定《北京市既有住宅增設電梯試點工作實施方案》，要求城六區有序開展既有住宅增設電梯試點工作。媒體報道和平里一區某樓作為加裝電梯試點，已於日前安裝完

畢，經北京市特種設備檢測中心監督檢驗合格，東城區質監局准予使用登記許可後，成為全市試點項目中第一台正式投用的老舊社區加裝電梯。

雖是惠及長者的政策，但執行時卻一點都不容易。北京市質監局一位副處長指出，協調業主工作難度大，需要徵得所有業主同意才能加裝電梯；電梯加裝費用高，每戶需要出資幾萬元到十幾萬元；施工難度大，舊樓的水電氣熱通訊等各種管線需要改移，另外，工程費用不菲，要差不多三四十萬元。

北京市質監局特別為此項計劃設「綠色通道」，包括縮短開工告知、檢驗檢測和使用登記時間，縮短「全套程序」的時間一半；打通「技術通道」，根據不同樓宇結構，組織專家制訂不同的加裝方案供居民選擇；暢通「救援通道」，利用電梯「e 救援」應急服務平台提高電梯安全預警和應急處置能力，縮短救援時間。

香港的舊區如油麻地、旺角、深水埗、紅磡、土瓜灣、上環、西環甚至北角的舊樓相當多，由於業權分散，併購重建不容

易。既然重建不易，加強維修保養以延長有關樓宇的可使用年期，避免因日久失修導致倒塌危險便很重要。居住在舊樓的長者為數不少，相當部分並不富裕甚至是長期病患者，在加強樓宇維修之餘，假如能夠加裝電梯，的確會令這些舊樓的居民包括長者的生活質素提高，並且在遇事時長者較易及較快獲得救援。

業權分散 政府應協調

但除了上述北京市的困難之外，還要解決電梯大堂佔地及電梯槽的業權和維修責任問題，無論所佔用的是政府或私人業權的地方，應該獲得相關業權人許可，始能進行工程，解決各種各樣技術性問題，政府是否可以介入扮演一個協調或推動者角色？另外，又可否成立特別基金去援助這類舊樓共用設施的工程和提供技術支援？建議政府參考北京推出的這項計劃，找出可茲借鑑的做法，並研究在港推行。

■ 香港專業人士協會常務副主席及註冊專業測量師（產業測量）陳東岳

陳家強將回歸大學 研究金融科技

香港文匯報訊（記者 周紹基）財經事務及庫務局局長陳家強尚有一周，就離開工作 10 年的問責官員的工作崗位。

臨別在即，他上週在會見傳媒時表示，卸任後將重返校園，並且貫徹他這 10 年對財經事務的工作，未來將主力研究金融科技項目。他又認為，新一屆政府班子大部分均為共事多年的同事，特別是候任特首林鄭月娥，他對新班子的表現有信心、有期望。

陳家強笑言，原先他只計劃「當官」5

年，但遇上人民幣國際化這個大潮流，令他再多留一個任期。

任內兩件大事最感光榮

他坦言，任內最感光榮的兩件大事，就是成功爭取本港成為人民幣離岸中心，以及港股能夠與內地市場互联互通。

他透露，「當年港交所總裁（行政總裁）李小加原先提出的方案並不是這樣子，後來越討論越有新思維，結果變成今日的股市互通，這是我們當初未曾想過的

情景。」

港成離岸中心互联互通

他認為，目前人民幣國際化只是走出了第一步，相信隨着資本市場開放，整個香港金融界扮演的角色將越來越豐富。政府應該繼續與業界及內地有關部門保持聯繫，爭取更多政策空間建設更多資金流通渠道，此外還應在跨境金融服務、推動支付系統跨境使用等方面，與內地展開更多合作。

陳家強還發表了一段臨別感言，認為本港未來仍面對很多挑戰，發展市場不能墨守成規，要繼續向前走。他說，「未來有機會專注於本港金融科技的發展，希望可從政策以外的角度研究金融財政問題。」

他又舉例，近年越來越多內地金融機構透過香港走出去，香港保持國際競爭力很重要，並要留意監管市場風險，相信來屆政府會努力做到。

港交所建議設立創新板，陳家強認為這正可以一個開放的角度，來看待新型公司，是向前踏出了一步。

他又指，任何市場的發展都需要一個過程，沒人知道創新板最終能否成功，但認為可以一試，若推出後發現問題可以再作修改。

卡撒天嬌力邀酒店合作

香港文匯報訊（記者 莊程敏）卡撒天嬌（2223）行政總裁鄭斯燦上週接受香港文匯報訪問時指出，自從在 2015 年推出 CASA-V 系列以來，相關的銷售一直錄得增長，反映顧客以往較看重花款，轉為較看重健康、舒適及環保概念。他預計 CASA-V 將會成為集團一個重要收入，未來希望能佔收入一半。

他表示，本月會將 CASA-V 產品擴展至內地，「將香港成功的模式複製至內地」，將會在內地三百多間銷售店銷售。除了零售，集團去年底亦開始與酒店合作，為其提供床品，唯港薈就是其中一間採用的酒店，仍有很多酒店正在接洽中。

擬港開設大型生活用品店

鄭斯燦指出，卡撒天嬌原本是主力做床品，其他生活用品只是附帶業務，但未來會主力強化 CASA-V 的產品，除了早前已推出嬰兒用品系列，預計在 10 月會在廣東新增一間大型的生活用品專門店，售賣傢俬如沙發及生活用品，店名暫定為「Casablanca Home」。他補充，此類傢俬專門店亦計劃在本港開設，但經營成本會較內地高，要面積夠大的店舖亦不容易，目前正在一些商場的「Waiting List」。

卡撒天嬌旗下的棉花是採取美國棉花系列，美國國際棉花協會中國及東北亞區總

監毛凱琳早前出席與卡撒天嬌共同舉行的 Travel in comfort 主題研討會上指出，今年已是第 9 年與卡撒天嬌合作，美國為全球最大棉花出口商，這全賴其高品質的保證，亦有愈來愈多的酒店用品生產企業與其合作。她說：「有研究顯示，旅客在選擇酒店的首要條件是睡眠質素，故舒適的床品很重要。」

卡撒天嬌為大中華地區床上用品市場的領導企業之一，主要經營 Casablanca、Casa Calvin 及 CASA-V 三個自有品牌。銷售的產品包括床上用品套件、被芯、枕芯、毛毯、床褥，以及毛巾等家居用品。CASA-V 系為市場帶來首創的空氣淨化、防菌、防霉、防蟻及防臭的 5A 功能的床品。



■ 卡撒天嬌鄭斯燦（右）指，顧客看重健康及環保概念。香港文匯報記者莊程敏攝



■ 陳家強尚有一周就離開工作 10 年的問責官員的工作崗位，他表示，對政府新班子的表現有信心、有期望。資料圖片