

逸瓏灣8乏後勁 次輪去貨31%

全日售出37伙 三房四房滯銷

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)年近歲晚,市民入市意慾減,新盤即使低開銷情也轉慢。累收約230票的大埔白石角逸瓏灣8昨日發售次輪118伙,全日售出約37伙,銷售率僅31%,兩房接近沽清,三房及四房大單位滯銷,只售出約6伙至7伙,相比上周三首輪首日售出174伙,銷售率達76.3%,明顯後勁不繼。信置發言人表示,截至昨晚6時,該盤於短短7日累沽218伙,套現逾17億元。

逸瓏灣8昨早9時半起準買家陸續到尖沙咀售樓處登記,10時半開始抽籤揀樓,已登記買家坐滿揀樓區範圍。開售首半小時沽出33伙,有大手買家斥逾2,000萬連購兩伙,包括第1座中層D室,面積859方呎,折實價1,289萬元,呎價15,006元,及第2座中層J室,面積563方呎,折實價757萬元,呎價13,457元。此外,成交價最高單位為第2座中層B室,面積1,007方呎,折實價1,571萬元,呎價15,606元。

中原:買家心儀兩房為主

中原地產亞太區副主席兼住宅部行政總裁陳永傑表示,逸瓏灣8次輪昨日開售,出席率只有約60%,主要為向隅客,心儀樓價約500萬元至700萬元的兩房單位為主,三房戶因區內選擇較多,銷情較慢。美聯物業住宅部行政總裁布少明表示,逸瓏灣8昨日開售有70%準買家為用家客,

30%為投資者,預期項目入伙呎租約40元,回報約3厘,買家不乏80後、90後。

天賦海灣洋房連創新低

正當信置開售大埔白石角逸瓏灣8之際,旗下同區天賦海灣昨日以招標售出8號屋,成交價7,200萬元,按單位面積2,853方呎計,呎價25,237元,成交價及呎價均為項目洋房新低。

至於嘉華國際等合作發展的香港仔深灣9號亦招標售出8號花園洋房單位,連3個車位,成交價2.18億元,創項目成交價新高,單位面積3,622方呎,連999方呎花園,呎價60,188元。

華懋3136萬沽現崙洋房

此外,華懋旗下屯門青山公路現崙昨日售出金琥珀洋房單位51A,售價3,136萬元。洋房單位面積2,178方呎,附設881平方呎私人花園。呎價約1.44萬元。集團銷售部總



■中原陳永傑表示,昨日逸瓏灣8的出席率約60%。香港文匯報記者梁祖彝攝

監吳崇武表示,樓市小陽春帶動下,近月現崙樓量激增,相信成交持續。

新地旗下元朗Grand YOHO以招標售出2伙,套現逾3,000萬元。單位包括第5座31樓E單位,面積898方呎,成交價1,958萬元,呎價21,808元;以及第8座26樓C單位,面積537方呎,成交價1,153萬元,呎價21,489元。



■逸瓏灣8昨日開售次輪118伙的情況。香港文匯報記者梁祖彝攝

各新盤新春部署

樓盤	部署
元朗尚悅·嶺	本周五(年廿七)發售101伙,部分單位提價1%至3%
筲箕灣形禧	本周五(年廿七)發售2伙,提價5.9%至6.25%
粉嶺高爾夫·御苑	2月12日或之前選購指定單位可獲最多21.8萬元回贈
西營盤藝里坊·1號	2月12日或之前選購指定單位可獲最多9萬元回贈
旺角利奧坊·凱岸	2月12日或之前選購指定單位可獲最多12.8萬元回贈
何文田加多利軒	2月12日或之前選購指定單位可獲最多11.8萬元回贈
大坑雋珺	2月12日或之前選購指定單位可獲9.8萬元回贈
鴨脷洲倚南	2月12日或之前選購指定單位可獲最多21.8萬元回贈
北角君譽峰	2月2日至2月25日選購指定單位可獲最多6.88萬元回贈
鯉魚涌君豪峰	2月2日至2月25日選購指定單位可獲最多6.88萬元回贈

■資料來源:綜合地產商消息

恒基擴大「利是」回贈樓盤

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)恒基地產繼續擴大新春大利是現金回贈優惠範圍,住宅項目新增北角君譽峰及鯉魚涌君豪峰,商廈項目則有西營盤威華商業中心及長沙灣創匯國際中心。

25日購買351方呎或以下單位者可獲3.88萬元回贈,選購352方呎或以上單位則獲6.88萬元回贈。

至於鯉魚涌君豪峰,於2月2日至2月25日購買343方呎或以下單位者可獲3.88萬元回贈,選購344方呎或以上單位則獲

6.88萬元回贈。

兩商廈提供回贈

另一方面,即日起至2月12日購買威華商業中心及創匯國際中心的人士可分別獲4.8萬元及8.8萬元現金回贈。

「山竹」吹襲 港宜居排名急跌12位



最適宜外派僱員居住城市

城市	排名	城市	排名
新加坡	1	坎培拉	8
布里斯本	2	珀斯	10
悉尼	2	哥本哈根	10
阿德萊德	4	橫濱	10
大阪	5	香港	41
名古屋	5	澳門	104
東京	5	上海	114
威靈頓	8	武漢	149

■資料提供: ECA International

香港文匯報訊(記者 黎梓田)人力資源顧問機構ECA International昨日發表最新調查報告,指香港在最適宜外派員工居住地點排名大跌12位至僅41位,下跌原因是颱風「山竹」在去年對本港基建產生嚴重破壞所致,雖暫時能保持大中華區「一哥」地位,但差距正與中國其他城市收窄,不排除上海將在5年至10年內追上。

ECA International亞洲區域總監關禮廉表示:「香港排名較12個月前下跌,主因颱風『山竹』在去年9月對本港造成嚴重破壞。雖然『山竹』未有造成人命損失,但嚴重損毀建築物和基礎建設,造成約10億美元(即約78億港元)損失,香港宜居指數評分亦因此而下。」

上海或5至10年追上香港

關禮廉表示,新加坡於調查中繼續蟬聯首位,其後是澳洲布里斯本、悉尼和阿德萊德,而日本大阪、名古屋和東京同樣位列第5位,而中國多個城市排名亦正持續上升,例如上海、武漢等,而香港亦繼續保持大中華區最宜居城市地

位,但正與內地其他城市差距收窄。關禮廉預料,上海隨着基建配套以及治安的提升,排名或於未來5年至10年追上香港。

關禮廉指出,香港在最適宜外派員工居住地點排名中的跌幅是亞洲城市之中最明顯,僅次於2018年經歷嚴重社會政治動盪的尼加拉瓜首都馬那瓜。

建議港府改善空氣污染

他補充,若香港今年不再受天災所影響的話,排名或有機會回升,而空氣污染亦是影響香港排名的其中一個主要因素,程度與其他發展中城市,例如曼谷及上海相若,建議政府推出措施改善空氣質素,如鼓勵市民多乘搭交通工具。

報告提到,ECA每年評估全球超過480個地區的整體生活質素,幫助企業制定合適的津貼計劃,以補償僱員派駐外地所面對的生活環境差異。評估生活環境因素包括:氣候、醫療服務、住房及公用事業、自然現象、隔離程度、社交網絡與娛樂設施、基礎建設、個人安全、政治環境以及空氣質素等。

嘉湖海逸酒店重建 249申述近全反對

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)長實早前向城規會申請重建旗下天水圍嘉湖海逸酒店,發展為兩幢樓高53層高分層住宅,總樓面逾200萬方呎,提供約5,000個單位。資料顯示,城規會至今已收到最少約249份意見書,幾乎全數反對,意見包括區議員及當區市民。

難容屏風樓 打爛2千飯碗

綜合反對意見指,港鐵天水圍站於繁忙時間已相當擁擠,擔心交通及民生設施無法負荷新增人口,且商場於重建途中關閉會影響民生衣食住行。又指該項目樓層太高形成屏風樓,阻擋嘉湖北及栢翠豪園的通風及景觀,拆卸酒店亦即時令區內損失超過2,000個就業機會。

另一方面,亦有意見認為,未來港深西部公路通車後,到天水圍的內地旅客持續增加,將來屯門亦顯角連接路建成後,預計旅客數目進一步上升,需要酒店提供旅客住宿需要。

提供5000伙 平均300呎

據了解,長實打算於現時天水圍嘉湖海逸酒店的「商業」地帶上發展分層住宅,並擬議略為放棄總樓面限制,由現時145.3萬方呎增加至200萬方呎。重建後的200萬方呎中,住宅地積比率佔約5倍、非住用地積比率為1.66倍,當中住宅樓面佔約150.16萬方呎,提供5,000伙,折算平均單位面積僅300方呎;非住用樓面約49.86萬方呎,主要保留現時酒店平台位置的置富嘉湖商場1期及2期。

值得留意的是,擬建項目的住宅樓層分別有47層,相當於每層單位約54伙,據發展商呈交圖則顯示,每層10部電梯,大部分單位屬開放式戶型,少量為一房單位,未見有大單位提供。相比「劏房之城」紅磡環海·東岸一梯36伙更加誇張。業內人士估計,項目約4至5年後才推出市場,計及補地價金額,估計落成後住宅每方呎約賣14,000元起。

地監接獲投訴年跌28%



■地監局主席梁永祥(左)與地監局行政總裁韓婉萍。香港文匯報記者顏倫樂攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地監局昨日公佈,局方2018年共接獲306宗投訴,較2017年減少28%。地監局主席梁永祥表示,數字減少或與成交數量減少有關。但值得注意的是,涉及境外物業銷售的投訴個案由2017年的11宗上升36%至2018年的15宗,遍佈中國內地、澳洲、英國、泰國、加拿大、馬來西亞及英國,當中有2宗牽涉來自英國的「爛尾樓」。

境外置業投訴增36%

梁永祥指出,由於海外物業在香港銷售並不受監管,所以會建議準買家於購入海外物業時,亦應該採用香港持牌代理,因局方可

以就其操作進行監管。地監局行政總裁韓婉萍補充,15宗投訴中,至今已完5宗調查,當中2宗成立、3宗不成立,另外有5宗分別為撤回投訴或資料不足,有5宗則仍在調查當中。

臨約投訴激增近五成

15宗投訴中亦有3宗涉及中國內地物業的投訴,主要涉及收取團購費用,聲稱費用可以作為樓價一部分,但最終沒有兌現,亦未確認賣家有權出售物業。而去年收到的306宗投訴中,最常見投訴為「不妥善處理臨時買賣合約(或臨時租約)」,錄得69宗,按年升48%。而「提供不準確或具誤導性的物業資料」的投訴亦有35宗,按年升57%。

至於「未有與客戶訂立或解釋《地產代理協議》」以及「未有履行有關回贈的承諾」的投訴宗數,去年分別錄得31宗及28宗,按年未有變化。

近日代理就佣金與發展商發生爭拗,並牽涉回佣問題,梁永祥指,代理是否應該提供回佣乃屬於商業行為,應該由市場自行調節,又指2013年亦發出相關的執業通告,而

目前情況未到惡化,故當局無意作出限制。被問到會否要求劃一新盤佣金水平,局方重申此乃商業行為,應由賣方與代理自行釐訂,如果劃一的話會損害競爭力。

去年41地產代理釘牌

此外,局方在去年共對307名地產代理採取行動或作出處分,撤銷41個牌照,按年升1.16%,梁志祥指,撤銷牌照的個案均與此前發生的代理打鬥事件無關。

地監局於去年巡查期間,發現有152宗違規個案,按年增加1倍,原因是有59宗屬於新增的反洗錢指引的個案,而發出違規廣告及未有管有物業資料的違規個案則涉及56宗及25宗,當中違規廣告增幅明顯,主要因為涉及銷售境外物業的違規廣告有所上升。而有關一手樓盤銷售點的秩序問題個案錄得50%跌幅,由2017年的32宗減少至去年的16宗。

在今年,局方會進一步教育大眾購買境外物業須注意事項,並將於3月就此舉行大型公開講座,下半年亦會推出有關電腦化營業員資格考試的試行計劃。同時,局方亦會密切留意一手樓盤銷售點的秩序。

奧海城800萬谷新春消費



■奧海城新春以小朋友最愛的Peppa Pig打造開運遊樂園。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)豬年來臨,奧海城聯同Peppa Pig於商場2期設置新春開運遊樂園,設有5米高風車及攪盆、LED組成滿天煙火的「花開富貴區」、「豬」光寶氣福袋磁石牆及鼓舞飛揚開運專區等,並安排Peppa Pig見面會及限定店。

Peppa Pig進駐商場

信和集團租務部總經理畢嘉浩透露,奧海城今年農曆新年推廣費達800萬元,預期營業額及人流均可較去年同期上升10%。

畢嘉浩又表示,今年農曆新年在二月,與聖誕假期距離較遠,故預料顧

客消費意慾會較往年強。農曆新年前及西方情人節是零售市場的傳統旺季,故此奧海城於1月及2月舉辦多個推廣活動以刺激消費,預料1月及2月時裝及珠寶金飾商戶的營業額可望上升30%至40%,化妝品及餐飲商戶則約30%,電器影音商戶則約25%。

為讓市民盡情購物辦年貨,奧海城特別舉辦新春開運賞,顧客只需於兩間店舖消費滿1,000元,即可獲贈50元現金券,以刺激顧客於商場內循環消費。畢嘉浩指,本港基本經濟因素穩健,對今年零售市道表示樂觀,預期生意額保持理想升幅。