## 外資銀行掟11住宅 發展商減價售商廈

# 急甩貨求套現 新舊貨齊平售

香港文匯報訊（記者 黎梓田）環球經濟面臨衰退風險，樓市陰晴未定，各機構大舉散貨套現。印度海外銀行放售港島區一籃子物業，涉及11個單位，叫價總值約2.5億元。最貴為南區壽臣山道曉穎花園，索價9,800萬元。另外，佳源國際及陞域集團旗下屯門商廈滙賢一號新一批合共18個單位減價促銷，售價450萬元至766.5萬元，平均較上批價單減價8%至10%。

### 印度海外銀行出售物業摘要

| 未售物業 | 面積(方呎) | 匯豐估價(萬元) | 叫價(萬元) |
|---|---|---|---|
| 壽臣山道曉穎花園雙號屋連車位 | 2,646 | 8,500 | 9,800 |
| 半山聯邦花園5座中層A室連車位 | 1,166 | 2,340 | 2,730 |
| 跑馬地雲臺別墅B座低層連車位 | 1,180 | 2,326 | 2,380 |
| 大坑上林2座高層D室連車位 | 788 | 1,911 | 2,200 |
| 北角富澤花園富邦閣中高層E室 | 645 | 1,243 | 1,250 |
| 北角富澤花園富邦閣高層E室 | 645 | 1,280 | 1,230 |
| 北角康澤花園A座中層2室 | 618 | 1,025 | 1,040 |
| 天后金香閣低層A室 | 605 | 1,000 | 990 |
| 北角康澤花園D室中層6室 | 532 | 985 | 980 |
| 銅鑼灣國泰大廈高層F室 | 659 | 920 | 960 |
| 灣仔駱克大廈A座低層6室 | 552 | 787 | 850 |
| **已售物業** | **面積(方呎)** | **匯豐估價(萬元)** | **成交價(萬元)** |
| 大角咀柏景灣6座高層E室 | 590 | 1,315 | 1,210.1 |

資料來源：市場消息 ■製表：記者 黎梓田

有市場消息指，印度海外銀行正在放售11個物業，叫價總值約2.5億元，集中港島區，由1981年至2010年間買入，作員工宿舍之用。現時所有物業已交吉，其中最貴物業為壽臣山道曉穎花園，面積2,646方呎，連逾千呎花園及車位，叫價9,800萬元。

### 壽臣山物業叫價近億

值得一提是，個別物業叫價低於銀行估價，如北角富澤花園富邦閣高層E室，匯豐銀行估價1,280萬元，現時叫價為1,230萬元，低於估值3.9%。此外，該行之前已有單位以低價沽出，成交來自大角咀柏景灣6座高層E室，3房間隔，今年1月以1,210萬售出，較匯豐銀行網上估價1,315萬元低逾百萬。

### 東瀛遊放售觀塘物業

除銀行散貨，有旅行社同樣選擇假後沽售物業，東瀛遊最新以1,792萬放售東瀛遊廣場中層單位。萊斯物業物業顧問楊國祺表示，觀塘鴻圖道東瀛遊廣場於2007年落成，樓高31層。是次放售單位位處中層，面積1,897呎，寫字樓裝修，意向價1,792萬元，平均呎價9,450元，租金回報料約2.54厘。

楊國祺又指，受惠於活化翠屏河計劃，河道兩旁將會建立行人通道及連接兩岸的行人橋及人工島，屆時受以上計劃帶領該地區經濟蓬勃，自然吸引用家投資者追捧，令業主放盤量增。

### 滙賢一號減最多一成

一手物業亦不遑多讓。受惠港珠澳大橋通車下，佳源國際及陞域集團旗下屯門商廈滙賢一號自去年11月中展開銷售以來，累計共售出74伙，總共套現超過4億元。不過，該盤最新一批合共18個單位卻選擇減價促銷。

美聯物業區域聯席董事吳偉光透露，滙賢一號新一批單位涉及18伙，分佈高中低層，面積介乎478方呎至939方呎，價單售價由450萬元至766.5萬元，呎價7,519至13,173元，價單平均呎價約9,803元，平均較上批價單平8%至10%，形容是次減價加推實屬已「提供優惠」。

是次價單中，最低呎價單位為5樓1室，面積697方呎，定價524.1萬元，呎價7,519元。至於最低售價單位為5樓9室，面積478方呎，定價450萬元，呎價9,414元。項目示範單位設於油麻地美迪寧廣場1樓。

# 新地本季港九新界有盤推

■新地雷霆(左二)指，樓市自去年7月以來的回氣階段接近完成。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

■南豐盧子豪(右)表示，今年集團計劃推售約800伙單位。旁為麥一擎。 香港文匯報記者梁悅琴 攝

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）粵港澳大灣區發展規劃綱快要出台，料有利本港經濟前景，各大發展商伺機部署推新盤。新地計劃本月重推大埔白石角雲滙，將以市價推盤，集團首季亦將推售3個新盤，包括屯門御半山二期、南昌站匯璽三期及東半山司徒拔道一期項目。另一邊廂，南豐集團今年計劃推售800伙單位，料可套現逾100億元，並相信大灣區的發展有利加強人流、物流及資金流向，對本港經濟及地產市場都有正面利好作用。

新地副董事總經理雷霆指出，中美貿易矛盾有所緩和，美國加息態度軟化，本港股市回升，均對樓市具刺激作用，料將恢復樓市活力。並指樓市自去年7月以來的回氣階段接近完成，今年料將平穩發展。

### 白石角雲滙擬市價重推

他表示，大埔白石角雲滙一期及二期累售約400伙，計劃月內重推。對於同區有同行以低於市價推售新盤，雲滙重推會否要減價去貨，他回應指，行家定價有參考價值，但強調雲滙亦有自身優勢。新地代理總經理胡致遠稱，雲滙一期及二期已售出單位的平均呎價約1.8萬至2萬元，重推將以市價發售，目前第一期尚餘約800伙，銷售形式仍在計劃中。

另外，雲滙亦與同系兩個商場沙田新城市廣場及HomeSquare合作提供優惠。新地代理租務部助理總經理許嘉雯表示，HomeSquare有超過80%商戶為雲滙住戶定時提供獨家優惠，如「$1貨品限購」及低至3折優惠等，並計劃雲滙入伙後首兩年為住戶提供穿梭巴士服務。至於新城市廣場亦有多間商户將提供低至5折購物餐飲優惠及獨家入伙禮遇等。

### 南豐今年賣樓料套百億

另一邊廂，南豐發展地產發展部及銷售部總經理盧子豪表示，今年集團計劃推售約800伙單位，包括日出康城LP6餘貨(約700多伙)、筲箕灣香島(11伙)、深水灣徑8號及多個合資項目如山頂MOUNT NICHOLSON、九肚山尚珩等，料可套現逾100億元。

他又指，粵港澳大灣區的發展有利加強人流、物流及資金流向，但實際對香港有哪些優惠(如稅務等)及得益，仍有待規劃綱要出台後才能評論，初步來看料對本港經濟起正面作用，自然利好地產市場。他稱，今年1月份本港樓市情況比想像中好，相信經過半年的整固後，市場對今年樓市會重拾信心，亦不認為負資產會增加，料樓價會穩步向上。

### LP6或加推 暫無意減價

他表示，將軍澳日出康城LP6自去年9月開售以來，累售1,665伙，佔可售單位87%，套現逾120億元，稍後會因應市況加推，有機會以原價加推，暫時無意減價。至於南區深水灣徑8號累售5伙，套現逾13億元，將繼續招標發售。筲箕灣香島將於上半年安排買家收樓，餘下的11個特色戶會以現樓形式銷售，料有機會挑戰項目新高呎價，樓花期間該盤最高成交呎價近3萬元。

他又指，將軍澳日出康城第10期提供約900伙，料於今年內申請預售樓花同意書，計劃明年推售。

# Fashion Walk 增旗艦店

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）恒隆旗下銅鑼灣Fashion Walk宣佈，香港歐萊雅(L'Oréal Hong Kong) 旗下SkinCeuticals以及KÉRASTASE將於今年進駐，分別設立全球首間綜合式護膚旗艦店及概念店。

目前，Fashion Walk出租率逾95%，恒隆地產董事—租務及物業管理蔡碧林表示，今年Fashion Walk將策略性繼續增加美容商戶的組合。

香港歐萊雅總裁暨董事總經理余寶珍表示，未來數月將斥資近千萬港元進行裝修，為顧客提供最佳購物體驗。

# 希慎興業：新年各行表現平均

香港文匯報訊（記者 黎梓田）「銅鑼灣大業主」希慎興業前日於利園一期舉行新春團拜，主席利蘊蓮率領一眾高層同市民拜年。希慎興業首席營運總監呂幹威其間表示，旗下商場1月至2月人流錄得個位數百分比增長，具體數字暫未能公布，但觀察到農曆新年期間各行各業表現平均，「無話邊個（行業）彈咗出嚟」。

### 大橋高鐵助「個餅做大咗」

呂幹威表示，港珠澳大橋及高鐵通車，為業界「個餅做大咗」，短期內高鐵站鄰近地區會率先受惠，但隨着旅客對本地認識加深，會有更深入的追求及想得到更多文化體驗，長遠對其他地區零售業有利。

另外，呂幹威不諱言，網購崛起對實體店確實帶來衝擊，但實體店可為客人帶來更多消費體驗，相信兩者可做到協同效應。他又直言，外圍環境仍存在不穩定因素，會透過如控制商戶組合、做好商場環境、提升客人購物體驗及引入生活時尚品牌等措施「做好自己」。

■希慎興業首席營運總監呂幹威 香港文匯報記者黎梓田 攝

# 住宅租金漸喘定 代理料本季止跌

香港文匯報訊 農曆新年過後，樓市明顯回暖，租樓市場也有起色。中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，今年1月整體住宅交投轉趨活躍，租金跌幅亦跟隨明顯收窄，按月僅跌0.3%，跌幅近5個月最少。對比，前一個月跌2.1%及上月跌1.9%，今個月租金跌幅收窄至僅0.3%，顯示有止跌跡象，該行展望本季租金可結束連跌。

### 平均呎租35.8元跌0.3%

根據中原地產新簽租約統計，1月全港107個大型私人住宅屋苑平均呎租為35.8元，較去年12月的35.9元下跌0.3%。自去年8月租金創下37.8元歷史高位後，市場進入調整階段，租金至今連跌5個月，累跌5.3%。

十大藍籌屋苑方面，1月只有美孚新邨錄得按月升幅，最新報35.3元，按月升1.1%。杏花村及沙田第一城同樣按月沒有升跌。康怡花園跌0.3%、太古城及黃埔花園跌0.5%、嘉湖山莊跌1.3%、麗港城及海怡半島跌1.5%，以及匯景花園跌3.1%。

# 生意淡薄 代理人數跌穿4萬

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）樓市交投於低位反覆，地產代理行業面對生計問題，導致近月持牌代理人數開始回落。地產代理監管局最新公佈，截至本月12日，本港共有39,811名代理，按月下跌212人或0.53%，連跌3個月，累計跌幅0.82%。地監局主席梁永祥表示，目前評論持牌人數下跌的原因仍言之尚早，需要再觀察情況會否持續。

### 地監局：密切留意持牌人減

地監局補充，營業員牌照（S牌/細牌）錄得21,597人，按月下跌129人或0.6%；地產代理牌照（E牌/大牌）錄得18,214個，按月下跌83個或0.45%。問到持牌人數下跌原因，梁永祥指，持牌人涉及不同行業，例如測量師、銀行職員、會計師等，很多持牌人士並沒有參與樓宇買賣，故難以因應目前數字去揣測是否行業萎縮。

他續說，無法評估現時持牌人數下滑是關乎市道問題、不續牌多還是新血減少，這方面需密切留意。

他強調，局方將會統計前線代理人數，以取得更確實數據來了解行業變化。或會向四大代理行查詢相關前線員工比例，再套用到總人數上作推算，雖屬粗略估計，但最少有概括範圍供參考。

### 重申回佣屬商業行為

此外，梁永祥表示，地監局不會監管非持牌代理銷售的海外物業，尤其樓花，期望市民做買樓決定時要多做準備工作，向當地專業人士索取資訊，了解發展商背景。問到回佣問題，他表示去年下架的廣告會作出改善再推出市場，他再次重申，回佣並非秘密，批評局方教導市民回佣的指控並不成立，局方主要是因應相關投訴增加而作出教育工作。

至於會否禁止回佣，他表示回佣屬於商業行為，局方不方便參與其中，因為會涉及反競爭法。

問到回佣問題會否導致業界惡性競爭，他引用地監局會議室中的字畫來回應：「君子愛財，取之有道。」指地產代理是提供服務的行業，客戶必須了解回佣過高亦會在服務質素上反映，一味要求回佣對於消費者亦有損失，不希望行業間出現減價戰。