

# 減價盤增樓市乍現小陽春

## 天水圍將軍澳4日開逾50單

撒辣幻滅，加速減價盤湧現刺激成交，樓市乍現遲來的小陽春，盡是中下價樓天下。天水圍及將軍澳區過去4日錄逾50宗買賣，嘉湖山莊議價空間擴大至5%以上，望米埔樓王單位失守300萬元。中上價樓無起色，大角咀一號銀海保價10%，大圍名城又爆兩單鉅讓。

大公報記者 梁穎賢

業主讓步成交大爆發，天水圍全區爆錄20宗成交，更罕見近月淡市以來1盤單日10組搶。祥益地產經理蕭家偉指出，賞湖居1座低層D室，建築714方呎，實用551方呎，驚現近月罕見的10組客爭睇，結果即日好價303萬元即賣，較銀行估價280萬元高8%，建呎4244元，實呎5499元。

### 嘉湖兩日狂開8單

中原分行經理馬斯力稱，嘉湖山莊過去兩日狂開8單，較上月同期僅1宗大升，業主肯擴大議價空間甚至願意低市價出貨，帶活交投。其中美湖居7座高層F室，建築578方呎，實用441方呎，望米埔景屬屋苑樓王，由280萬減至263萬沽，去年旺市同類單位成交過300萬元，不足1年呎價15%，建呎4550元，實呎5964元。

美聯助理聯席董事馬立成表示，經過傳統例淡的農曆年後，踏入3月份將軍澳成交大爆發，首4日已開28單，入夜後有機會超過30單，較過去4月同期錄11至16宗突飛猛進，料是近年最旺。

馬立成解釋，成交加快因業主肯將就減價，由以往一般只減5%擴大至8%，加速買家扑棧入市。如



▲嘉湖山莊米埔樓王不足1年呎價15%

天晉8座皇鑽海低層D室，建築692方呎，實用533方呎，兩房間隔，原叫價610萬元業主劈落573萬元沽，建呎8280元，實呎10750元，略低於市價。買家已於區內搵樓約3個月，見上址肯減價遂買入自住。原業主2011年11月以436.42萬元購入，獲利136.58萬元，升值31.3%。

### 中上價樓仍要捱打

另邊廂，10大屋苑之一的荔枝角美孚新邨表現神勇。中原分行高級分區營業經理黃惠霞表示，美孚新邨3日5成交。新盤5期恒柏道1號極高層B室，建築679方呎，實用509方呎，兩房連觀裝望內園，單位放盤約1個月，業主見有問盤肯減至515萬元沽，議幅25萬元或4.6%，實呎10118元。原業主2012年2月以425

萬元買入，持貨逾2年，無需繳付SSD，帳面獲利90萬元離場，單位升值21%。

中下價樓表現出色，但是中上價樓仍要捱打，一號銀海5座中層A室，建築1230方呎，實用968方呎，原叫價2000萬元，後減55萬元以1945萬元易手，較對上一個同類成交呎10%，建呎15813元，實呎20093元。

大圍名城鉅讓停不了，3期盛世3座低層北翼D室，建築1000方呎，實用757方呎，剛以816萬元易手，較2011年購入價791萬元帳面賺25萬元，扣除使費倒輸約10萬元。同盤1期3座層低層北翼D室，建築980方呎，實用739方呎，剛以825萬元售，建呎8418元，實呎11163元，業主2010年3月以902萬元買入，帳面蝕77萬元，連使費蝕過百萬元。

# 迎海50伙近沽清 今加推

新盤貨尾連環急攻，恒地（00012）夥新世界（00017）等馬鞍山迎海現樓昨推售首批50伙，反應理想，發展商有信心可全晚沽清，今加推考慮加價。

迎海事前接獲逾300個登記，超額約5倍，昨晚於現樓開賣首批50伙。據估計買家連經紀約有過百人準備揀樓，以貨尾而言，尚算熱鬧。據市場消息，該盤6時開始進入揀樓程序，買家檢視現樓質素非常認真及仔細，致揀樓流程偏慢，市場指近九時已售48伙。

恒地營業（一）部總經理林達民稱，迎海準6時

開售，首小時已有48伙獲「相中」，佔總數的96%，估計50伙可即晚沽清，料今日加推，考慮加價。

中原亞太區住宅部總裁陳永傑稱，迎海售樓理想，該行出席率達60至70%，當中90%屬用家，以同區客為主。

新地（00016）調升爾巒銷售目標後，昨日又出新銷售安排，繼明日發售107伙，周五又推售21伙，總共128伙暫收1600票。該盤錄得第2宗撻訂，茵羅洛斯大道第3座12B室，以709.2萬元沽出，於2月22日簽訂臨時買賣合約後未有進展，遭發展商殺定354.6萬

元。

另外，南豐跑馬地雲暉大廈昨日又加推3伙，售6940萬至7600萬元，呎價34596至37866元。另恒隆（00101）大角咀浪澄灣加推20伙，分布第7座，單位面積560至570方呎，全屬兩房，呎價由16630至19000元不等，折扣額由10%至16%，因應不同的付款計劃而定。即日接受入票，周五抽籤，翌日發售。

嘉里（00683）西營盤高士台加推28伙，售價由709萬元至5850萬元，實用呎價由23545元至38665元。安排本周六發售，即日至7日接受認購登記。



兩會期間，民生期待成為社會各界關注的焦點。而關乎民生重中之重的議題---醫療衛生體制改革，無疑成為兩會熱點。十八屆三中全會已出台多項措施，進一步深化醫療衛生體制改革，為醫藥行業發展帶來了新的機遇。而年初新農合與城鎮居民醫保合併，為農村居民看病就醫提供了更好的保障，也為醫藥行業進一步拓展市場縱深帶來了發展契機。

對於「名牌代理」金活醫藥(1110)而言，牢牢把握住這一機遇，進一步拓展網路縱深，著力發展電商平台，必將帶來更廣闊的市場空間。

金活醫藥成立於1996年，主要從事國內外名牌藥品及保健品的代理和分銷，其代理分銷的十大類六十種藥品和保健品分別來自日本、美國、加拿大、香港、台灣、泰國等，包括京都念慈菴蜜煉川貝枇杷膏，日本人字牌救心、可愛的肝油丸和喇叭牌正露丸，曼秀雷敦系列產品，飛鷹活絡油、金活依馬打正紅花油等。產品的名牌地位日漸穩固，並深受消費者好評和信賴。集團除了擁有230家一級分銷商，668家二級分銷商，覆蓋零售門店7萬多個外，在重點零售門店中更設有2500多個「金活健康之家」的產品專櫃，銷售網路覆蓋全國。

在醫保覆蓋升級完善，城鄉醫保合併的重大利好之下，金活醫藥將其分銷網路下沉至三四線城市、農村以及社區，將挖掘出新的市場空間，為集團整體銷量帶來顯著增長。同時，在電商發展如火如荼的大趨勢下，金活醫藥適時加入這一潮流之中，已著手與國內龍頭電商合作，在第三方平台上建立網上藥店

或與已經具有網上銷售資格的網上藥店合作，進一步拓展網上銷售的潛力，並結合2500多個覆蓋全國的產品專櫃，形成線上線下同步運作，將極大的提高品牌知名度，節省成本。而為配合線上業務發展，金活醫藥將繼續推進全國現代物流中心的建立，形成完整的產業鏈。

在保持固有業務增長外，集團亦將引入更多優質新產品，創造新的增長點。2013年12月，集團已與美國i-health簽訂合約，引入旗下的益生菌補充品領導品Culturelle及DHA產品Brainstrong兩大系列，藉此進軍益生菌及營養補充劑市場。乘單獨二胎政策放開和奶粉進藥店的政策之風，金活醫藥希望將來引入紐西蘭優質嬰幼兒奶粉，進軍奶粉市場。



近期有報導指，為緩解醫藥企業產能過剩問題，工信部將出台相關檔，支持行業並購。金活醫藥亦有望於本年度內完成1-2個並購，不排除將並購上游製藥企業，增加公司產品品類及藥品批文，創造更大的利潤空間。

## 二月成交少 7人爭1單

樓市成交嚴重萎縮，土地註冊處昨日公布，2月註冊的樓宇買賣合約共3987份，當中住宅佔約3159份，按月及按年跌29.6%各49.9%。以全港約3萬個代理計，平均每7人爭1單成交。

2月所有種類樓宇買賣合約共3987份，按月跌31.5%，按年跌58.7%；該月樓宇買賣合約總值259億元，按月跌22.9%，按年跌56.1%。其中住宅樓宇買賣合約佔3159份總值211億元，按月跌22.7%，按年亦跌45.5%。

樓市進入嚴寒，代理行也進行冰河世紀，按上月住宅註冊量僅得3159宗計，全港約3萬個代理，平均每7人爭1張單，相當淒涼，不少前線經紀以至區董等，連續多月食白果及「無糧出」，區董級數的中層就算有單開，佣金不足以填補分行虧蝕的損失，近乎白做。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，2月份10大藍籌屋苑的二手買賣合約登記錄得143宗，總值7.9億元，較1月的210宗及10.63億元，分別顯著下跌31.9%及25.7%。2月的登記宗數是創1996年1月有記錄以來的18年歷史次低，僅高於2013年4月的132宗低位，而金額是創去年4月6.59億元後的10個月新低。中原亞太區住宅部總裁陳永傑指出，2月香港住宅部佣金收入達1.45億元，較1月1.58億元微跌8%。受農曆新年影響，成交主要集中在2月最後一周。隨著辣招落實，市場氣氛趨明朗，預計月佣金收入可達2億元。

## 波斯富街地舖呎租傳全港次貴

核心消費區商舖租金依然硬淨，市傳鐘表品牌Rado向英皇國際（00163）以高租金233萬元續租波斯富街73號地舖，呎租3660元，全港次貴，但仍與全港紀錄的銅鑼灣找換店呎租6000元仍有相當距離。

市傳鐘表品牌Rado向英皇租用的波斯富街73號地舖，租戶為怕失掉龍頭舖，已向業主英皇以每月高達233萬元月租續租，呎租高達3660元，全港次貴。

本報就續租一事向英皇國際查證，執行董事張炳強否認有關傳聞，承認Rado確實以月租約130多萬元租用上址，印象中租約將於年內屆滿，暫時未與Rado磋商續約細節，亦無需「咁快傾」，澄清他本人無聽過新租金「呢個數，唔知係邊傳出嚟」。

## 信置老臣子楊南國逝世

忠心服務信和置業（00083）達34年的老臣子楊南國（Tommy Young）於上月十七日，在家人陪伴下於伊利沙伯醫院安詳離世，享年73歲。

信置早前向員工發訃告，集團主席黃志祥對楊南國離去深感哀痛，盛讚他忠心服務集團34年，對工作熱誠投入，為人勤奮，對集團發展貢獻良多，將會永遠懷念他。1940年8月22日，楊南國在新加坡出生，並於1980年隨信置創辦人黃廷方來港打天下，出任廣告經理，至去年12月退休時，擔任信置（中國市場）聯席董事高職，退休後仍是信和集團顧問。

楊於1992年帶領長子楊文（現為新世界發展營業及市務總監）加入信置，楊文並於信置工作長達18年。楊文對父親離世深感難過，並謂老父是為一位仁慈的丈夫、父親及祖父，樂於助人，盡得親友尊重與愛戴，其積極堅毅的形象將長留心中。他表示父親生前非但為資深高爾夫球能手，更擅長歌唱及繪畫，動靜皆宜，其幽默感更為身邊朋友及同事帶來無比歡樂。