

瓏璽累售5成 套現80億



■新地代理執行董事雷霆(右)與高級銷售及市務經理胡致遠介紹，首推瓏璽三房單位應市。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)西九龍豪宅銷情持續受捧，發展商亦要加推應市。新鴻基地產代理執行董事雷霆昨指出，旗下奧運站瓏璽昨日再加推54伙，平均呎價16,168元，並首度推出6伙1,188呎的3房戶，入場價1,908.6萬元，其中第1座36A室的1,860呎瓏璽至尊，呎價3.3萬元，現獲5至6個準買家洽購中，預計本周末可落實交易，有機會創西九及九龍站一手標準單位新高。

他稱，瓏璽已累售半數單位，即逾300伙，套現近80億元，其中「瓏璽至尊」及「瓏璽大宅」接近沽清，而4房單位亦售出近一半。早前推出的第6B座(朝海鑽C單位輕微提價2%至3%)。

加推54伙 平均呎價1.6萬

根據價單顯示，昨日加推的瓏璽54伙，平均呎價

16,168元，分佈於第3座19至39樓A室，建築面積1,188呎至1,353呎，售價由2,003.9萬至2,245萬元，及第3座33至39樓B室，建築面積1,188呎，售價由1,908.6萬至1,962.6萬元，及第6座7至39樓B室，面積由1,272呎至1,373呎，售價由1,890萬至2,282.8萬元。

新地代理高級銷售及市務經理胡致遠表示，昨日加推單位其中6伙為三房單位，而三房單位佔整個項目的4.5%，建築面積約1,188呎，坐擁西南座向，三間房間及客廳均坐擁無敵海景，單位以非主牆為主，客廳廳逾250平方呎，主人房則逾200平方呎，配以落地玻璃，坐擁無敵海景，樓面高度約3.15米，實用率達79%。

已售單位內地買家佔3成

他稱，暫時內地商人及內地客佔30%，而預計加推

三房單位後，香港買家的比例將進一步上升。

君臨天下新造呎價3.2萬

西九龍二手豪宅方面，世紀21日昇地產(九龍站)分行經理吳嘉榮表示，一名九龍站君臨天下業主同月沽出兩座極高層單位，轉手賺4,350萬元。該單位為君臨天下3座極高層A室，面積1,367呎，三房間隔，另設工人套房，享無敵維港煙花景致，成交價4,480萬元，平均呎價32,772元。據知，買家購入單位作自住用途。原業主於2004年12月以2,200萬元一手購入單位，是次易手帳面獲利2,280萬元，單位升值約103%。該業主於一星期前亦沽出於同期購入的2座極高層C室，連約成交價4,300萬元，當年購入價2,230萬，轉手獲利2,070萬元。

地監局嚴懲 兩代理釘牌

上半年紀律處分152人 口頭勸喻增5成

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)受惠樓市暢旺，代理持牌人數不斷上升，截至6月底，個人牌照數目更衝至33,022個的歷史高位。地監局上半年收到的投訴數字與去年同期相若，並撤銷兩名代理牌照，為近3年首次作出如此嚴懲；至於口頭勸喻則因為5月的執業通告的收緊而上升，上半年達218次，同比增加49%。

地產代理監管局主席陳韻雲表示，2011年上半年牌照數字達到歷史新高，代理持牌人數達到33,022個，較去年同期上升約12.57%，當中持營業員牌照(S牌)佔18,165個，地產代理牌照(E牌)則佔14,857人。陳韻雲未評論近日樓市價升量跌會否對行業造成打擊，只表示當局會一直按程序進行監察工作。

THE ICON事件 投訴增加

至於地監局收到的投訴數字則較去年同期輕微增加，錄得288宗，當中與一手物業相關的投訴達19宗，同比上升5宗，主要因THE ICON事件而令數字增加。投訴內容包括提供不準確或具誤導性的物業資料、沒有進行及提供土地查冊等。

對應市場新情況，地監局今年5月又更新了一份有關地產代理在銷售一手樓的操守的通告，要求地產代理為一手樓盤發出宣傳物品前，必須核實宣傳物品所載資料的準確性及取得發展商明確的書面批署。由於執行新通告，上半年口頭勸喻錄得上升，達到218次，而去年同期為146次，增幅49%。

至於紀律處分及其他行動方面，上半年達152人，同比微2.5%，當中除暫吊銷15個個人牌照外，亦撤銷兩名代理牌照，為近3年首次作出如此嚴厲懲罰。陳韻雲強調，該兩名吊銷牌照為個人牌照，而吊銷牌照原因不能公開，強調處分屬「不適合人選」。她解釋，只要未獲解釋的破產人士、欺詐或不誠實被定罪、因地產代理條例而被定罪入獄

等，都會被撤銷牌照。

更新保障客戶私隱執業通告

陳韻雲又說，最近有關額外印花稅的條例草案，已獲立法會三讀通過，局方已與業界舉辦講座邀請稅務局印花稅署的人員向持牌人講解有關詳情，但為了讓業界有更清晰指引，監管局會研究就有關事宜發出執業通告，並考慮下半年更新有關保障客戶私隱的執業通告，及發出與建築面積及實用面積有關的執業通告。

有關代理收購舊樓時外掛橫額的投訴，地監局行政總裁余呂杏茜表示，去年接報7宗投訴，其中1宗正考慮紀律聆訊，1宗不成立，另外5宗已撤回，今年上半年有關的3宗投訴正處理中。她並指，過去涉及的掛橫額投訴，大部分已獲業主立案法團的批准，而一般情況下，局方向掛橫額的代理表達小業主的投訴，代理亦願意除去橫額。

深圳辦兩地代理資格考試

同時，余呂杏茜表示，內地與香港地產代理專業資格互認計劃的第一期培訓課程及考試已經展開。為確保考取本地地產代理執業資格的內地申請者具備一定的專業水平，今年5月監管局董事局議決有關的考試大綱及考試形式，主要參考本地地產代理資格考試。計劃首期的培訓課程和考試已經於今年7月18日至20日於深圳舉行。



■地監局主席陳韻雲(左)表示，上半年口頭勸喻達到218次。旁為行政總裁余呂杏茜。香港文匯報記者顏倫樂攝

地監局過去半年工作進度

	2009年	2010年	2010年1-6月	2011年1-6月
持牌代理人數	25,810	/	29,335	33,022
接獲的投訴個案	672(35)	624(31)	282(14)	288(19)
巡查一手樓盤時發出的口頭勸喻	1120	254	146	218
紀律處分及其他行動涉及人數	278	294	156	152
暫時吊銷牌照	32	28	14	15
撤銷牌照人數	0	0	0	2

(與一手物業有關) 資料來源：地監局 製表：香港文匯報記者顏倫樂

地產熱線

投資移民蝕沽海濱南岸

香港文匯報訊 在銀行收緊按揭下，一名投資移民3年前購入的紅磡海濱南岸單位，最近不惜蝕逾20萬元沽出，而承接買家也為內地客。

美聯物業黃埔花園三期分行營業經理黃志成表示，本月至今海濱南岸暫錄得約6宗成交，較上月同期約18宗大幅下降，主要為買家受收緊按揭措施及後市不明朗因素影響入市信心，加上只有少數業主提供議價空間，致交投呈膠着狀態。

低市價5% 內地客接貨

他指出，該行日前促成2座中層F室，單位面積約為559呎，享海景，屬2房間隔，業主為投資移民，買家為內地客，由於急於「套現換樓」，由原叫價460萬元減至438萬元成交，折合呎價約7,835元，較市價低約5%。買家為內地客，作自住之用。

該投資移民於08年3月份以約462.9萬元購入，蝕讓約24.9萬元或5.3%。

麗港城減30萬 租客承接

香港文匯報訊 香港置業黃旨俊表示，該行剛促成觀塘麗港城低層戶減價30萬元成交。

他表示，該成交單位為麗港城單位12座低層D室，建築面積857平方呎，3房套房間隔，享東南鯉魚門全海景，成交價628萬元，平均呎價約7,328元，屬市場合理水平。買家為區內租客，見業主減價約2%，考慮約4日即拍板入市自住。原業主於06年3月以338萬元購入，獲利290萬元或86%。

南豐廣場持貨2年賺4成

香港文匯報訊 利嘉閣地產劉卓豪表示，該行日前促成將軍澳南豐廣場6座低層F室成交，兩房開則，外望內圍景觀，建築面積511方呎，成交價288萬元，呎價約5,636元。

據了解，賣方於09年6月斥資205萬元購入，獲利83萬元或40%。

仲量聯行與King Sturge合併

香港文匯報訊 兩大房地產顧問行結合香港業務，仲量聯行已與King Sturge合併。據仲量聯行宣布，King Sturge於歐洲各地的43個辦事處及業務機構以及其香港辦事處，均會全部併入仲量聯行，並以仲量聯行品牌營運。有關業務及服務團隊的整合現已展開，而所有業務亦會立刻全面更換品牌。

King Sturge將有8人加入仲量聯行的香港團隊，令從事國際房地產市場業務的人手增至11人。仲量聯行香港辦事處董事總經理曾煥平表示，與King Sturge的策略性合併，對雙方均是順理成章而具吸引力的舉措。合併後，新公司將憑藉在國際住宅市場上既深且廣的專長，為香港客戶提供優質的服務。

合併後的新仲量聯行業務將於歐洲、中東及非洲市場中營運，遍及30個國家和地區，聘用5,300名員工，為世界各地的投資者、業主及租戶提供綜合房地產服務。英國業務將僱用2,700名員工，並設34個辦事處。

領峯入伙 炒家劈價90萬離場

香港文匯報訊 本月陸續入伙的將軍澳日出康城領峯，部分炒家鑑於樓市低迷，不惜劈價90萬獲利離場。

中原地產日出康城助理分區經理朱錫銘表示，領峯本月成交量持續萎縮，至今僅錄得3宗成交，成交量比上月同期19宗大跌逾8成。隨著屋苑月內入伙，預計不願上會的業主將會大幅擴闊其議價空間，相信有效刺激屋苑交投回升。

呎價5407元 年半仍升12%

朱錫銘指，該行日前促成領峯6座高層右翼D室成交，面積1,313平方呎，擁四房套房間隔，享開揚山景，單位以710萬元沽出，平均呎價5,407元。

他指出，業主原本叫價800萬元，與買家議價後決定大幅降價90萬元沽出單位，減幅11.3%。新買家為一名同區換樓客，作自住之用。據了解，原業主則於2009年12月以630.9萬元購入，持貨逾1年半仍獲利79.1萬元離場，單位升值12.5%。

海怡園戶低市價15%售

此外，鴨洲海怡半島及沙田好運中心分別有低於市價逾1成易手個案。利嘉閣地產海怡半島B分行市務經

理張普賢指出，海怡半島32座中高層E室，剛以598萬元售出，建築面積為816方呎，望內圍景觀，呎價7,328元，低市價15%。據了解，賣方於95年3月以379萬元購入，獲利219萬元或58%。

他續表示，7月份至今，海怡半島暫錄得9宗買賣個案，整體平均成交呎價約8,631元。目前，海怡半島買賣放盤有約550個。

中原地產沙田市中心及大涌橋路區域營業董事蔡文表示，該行錄得好運中心輸林閣(A2座)低層B室成交，面積510平方呎，擁兩房間隔，業主原先開價300萬元，及後因政府出招，減價23萬元沽出單位，減幅達7.7%。單位終以277萬元易手，呎價5,431元，比市價低約10%。買家為區內用家，作自住之用。原業主於2008年2月以185.8萬元入市，持貨3年多獲利91.2萬元或近5成離場。

太古城呎價低見7614元

中原地產太古城東山閣首席分區營業經理趙鴻運表示，新近錄得鯉魚涌太古城泰山閣低層D室成交，單位面積約788平方呎，擁三房一廳間隔，望街道及天橋，景觀一般。該單位以600



■將軍澳日出康城領峯。香港文匯報記者張偉民攝

萬元易手，平均呎價約7,614元，屬於低呎價成交。新買家為區內用家。原業主則於2008年2月以442萬元購入，持貨3年多獲利158萬元，單位升值約36%。

九巴總部三層改零售料獲批

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)上半年業績虧蝕的載通國際(0062)，早前申請將旗下荔枝角寶輪街九巴總部的7至9樓由現時的寫字樓，改劃為「食肆、辦公室、商店及服務行業」樓面，涉及樓面約2.9萬呎，減少九巴租金開支的同時，亦可滿足該區的零售需求。規劃署對申請不反對，相信明日可望通過規管。

載通於申請文件中提到，申請處所的租客九巴過去數年因為鐵路網絡的擴展以致乘客數量下跌，車隊規模由2001年的4,400部下降至目前的3,800部，為減少租金開支，決定騰空辦公室作零售用途，而原本辦公室

的業務則再安排，例如個別部門建立共用的會議室和茶水間，並外判一些非核心職能。

載通近日發盈警受關注

申請人又指，同區辦公室供應充裕，在該區尋找租客有難度，改零售用途可以滿足曼克頓山落成後所帶來的零售需求。規劃署認為申請未作太大變動，亦未對附近地區帶來交通或環境的負面影響，故不反對申請。據了解，九巴是新地(0016)旗下載通國際(0062)全資附屬公司，亦為本港最大的巴士營運商，

載通近日表示，由於油價及通脹急升，公司上半年業績虧蝕，逾6成路線蝕錢，預料下半年更加惡劣。

蜆殼工廈重建酒店 規劃署不反對

大生地產馬氏家族持有的香港仔黃竹坑香業道43號，早前申請發展酒店，提供房間299間，樓層33層。規劃署認為發展符合規劃意向，而05年地盤亦曾批出建酒店，對申請並不反對。而中海宏洋副主席及非執行董事翁國基或有關人士向城規會申請將柴灣蜆殼工業大廈重建酒店，提供552個房間，樓層30層，規劃署亦不反對，指該區亦屬多元化的發展帶，申請未對周邊有負面影響，而位置交通方便，有利作酒店發展。



■合和實業執行董事王永霖(左)與合和物業代理董事梁庇世(右)為悅來坊新標誌揭幕。

JUSCO進駐悅來坊

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)翻新後的荃灣「悅來坊」商場，將變身為荃灣首個日式主題購物中心，其中日本生活百貨JUSCO的永旺(香港)百貨已簽訂租務協議，承租悅來坊地庫1及地庫2共兩層樓面，面積約12萬平方呎，成為悅來坊計劃翻新後的首個租戶。

合和物業代理董事梁庇世表示，JUSCO登陸悅來坊，相信將會吸引多個日式人氣的服裝零售、餐飲、生活百貨、電玩潮物品牌相繼來到悅來坊，勢將成為潮流新地標。據了解，悅來坊參考的同區商場呎租約60至100元。

悅來酒店及悅來坊共有77萬呎樓面，其中悅來酒店共44萬呎，另商場共5層，樓面共22.9萬呎。全面翻新的悅來坊預計將於2012年底第四季亮相。合和物業代理同時宣布為項目的全新標誌揭幕，新標誌的設計師採用了別具代表性的熊貓圖案作設計藍本，黑白色日本創意字體，襯托着耀眼的鮮黃色，充滿活力，更能夠突顯悅來坊於未來的市場定位。

置富花園34年升值29倍

香港文匯報訊 中原地產吳賢育表示，薄扶林置富花園3座高層C室，面積694平方呎，擁三房間隔，享山景及內圍景觀。原業主叫價535萬元，其後減價4.7%至510萬元沽出，平均呎價約7,349元。

買家為同區換樓客，作自住之用。原業主則於1977年9月以16.9萬元入市，持貨至今近34年，獲利493.1萬元，單位升值29倍。