

利嘉閣上月千三代理食「白果」

■利嘉閣地產總裁廖偉強預期，明年地產代理行業會再減20%分行。香港文匯報記者 梁悅琴 攝



香港文匯報訊（記者 梁悅琴）政府推出住宅額外印花稅1年，炒樓絕跡，銀行又收緊按揭下，成交量大減，令一眾地產代理生計大受打擊。近兩年大肆擴張期望追「中」（中原）趕「美」（美聯）的利嘉閣地產總裁廖偉強亦感壓力，昨坦言今年以來住宅交投量大減，利嘉閣共2,730名營業員於11月份有一半要食「白果」，涉逾千三人。他預計，明年利嘉閣分行數目會進一步縮減10%至15%，即減20至30間，人手則保持以攻一手盤，明年樓價料跌10%。

兩月減200人 明年收縮15%分行

廖偉強指出，過去2年利嘉閣的分行由08年79間大增至

今年高峰期210間，人手由950人大增至今年高峰期3,000人，由於受政府政策影響，樓市交投大減，舖租高企，過去兩個月利嘉閣已開始進行壓縮，把高租金又無生意的分行踢走，但個別有潛力的地區如大埔、東涌及跑馬地仍增分行，人手透過自然流失來減省200人，過去2個月利嘉閣已透過自然流失減少200人，分行數目亦由高峰期210間減至203間。他表示，今年的利嘉閣收入達12億元，盈利跌一半，估計明年會現虧損。

營業員最低工資6500元

他表示，由於市況轉淡，自7月份起利嘉閣無單開而要

食「白果」的營業員比例持續上升，7月份約有23%、8月份升至29%、9月份進一步升至35%、到11月份已升至52%。他直言，基於最低工資，利嘉閣每月仍要支付約6,500元底薪予營業員，令成本上升，但其實正常計一個月入6,500元的打工仔難以為生，目前揸的士月入亦達1.6萬元，他直言，不少地產代理營業員已轉行，不過，今年利嘉閣已向後動員工加薪5%至8%。

他認為，政府應取消額外住宅印花稅及調整推地計劃，否則由於股市波動、息口趨升及緊縮房策仍然運行，預期明年樓市交投勢必再向下望，估計明年一、二手住宅買賣登記將再減約8%至約8.1萬宗，其中二手住宅成交預期將減少15%至6.6萬宗。反觀，一手住宅成交走勢則呈背馳，估計發展商會因應市況搶奪購買力或融資成本上漲等因素，加快推盤步伐，刺激全面一手成交逆市增加48%至1.5萬宗，他預料，明年地產代理行業要減20%分行才可維持生計。

毋懼淡市 昇御門高價開盤

呎價1.6萬 入場費2236萬 個半月後推售

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）由四家發展商合作發展的紅磡漆咸道昇御門，昨公布一個半月後（農曆新年後）才推售的首批51伙價單，平均呎價1.61萬元，最低入場費2,236萬元，屬區內高價，反映發展商毋懼淡市維持高價推盤策略。



昇御門由信德、新鴻基地產、新世界及廖創興合作發展，昨公布首批51伙高層海景戶價單，平均建築期呎價16,118元，入場費2,236.9萬元，消息人士表示，此批單位會於明年1月下旬農曆年後才正式推售。換言之，昇御門開創先河至少提早一個半月公布價單，比政府要求提早3天公布價單還「守規矩」。

鎖定客源 冀龍年飲頭啖湯

業內人士指出，時近年底，不少市民都會外遊，加上樓市成交仍低迷下，發展商都不敢貿然開盤，大部分發展商會把旗下大型新盤留待明年農曆年後才開售。然而，為了令市場有一定的參考指標，昇御門提早開價可以令有意入市的市民有心理準備，鎖定目標客源，包括內地客，搶食龍年頭啖湯。

根據首張價單顯示，首批51伙分布於第1座18至36樓的A及B室，屬高層海景戶，建築面積1,652至2,080呎，訂價由2,236.9萬至3,775.5萬元，發展商只提供建築期付款，其中私人名義買家於入伙前付20%樓價，其餘80%樓價於入伙時付清；公司名義買家於入伙前分期支付25%樓價，入伙



■興建中的紅磡昇御門。香港文匯報記者梁悅琴 攝

時再付餘下75%樓價。

美聯黃埔分行高級營業經理曾偉堯表示，基於紅磡區內少有如昇御門大面積的屋苑，因此難以直接對比，相類似如海名軒的面積全部為2,000呎以上，擁全海景，二手呎價約1.4萬至2萬元，至於半島豪庭海景戶的二手呎價約1.2萬元，昇御門的開價可謂貼二手價，不過，基於昇御門亦貼近未來何文田地鐵站，亦連接本港其中3條主要行車隧道，因此，其售價亦反映此交通因素。

樓高150米 海景戶佔78%

昇御門以門廊設計，樓高150米，海景單位佔78%。項目由2幢住宅大廈組成，樓高38層，共提供334伙，另有商場，車位比例近1比1，標準單位由約392呎的開放式STUDIO至2,080呎的4房戶，每類型單位比例相若，另有逾2100呎的特色戶，項目中高層可望青馬大橋、郵輪碼頭景，預計於明年底或2013年初入伙。股權比例為信德佔51%、新鴻基地產佔29%、新世界及廖創興企業各佔10%。

樓盤前址為公務員宿舍

位於九龍紅磡漆咸道北338號的「昇御門」，前身為公務

昇御門部分價單

座數	樓層	單位	建築面積	訂價	呎價
1	18	A	2,050呎	2,741.9萬	13,375元
1	20	B	1,662呎	2,267.5萬	13,837元
1	36	B	1,674呎	2,907.95萬	17,111元
1	35	A	2,080呎	3,740.47萬	17,983元
1	36	A	2,080呎	3,775.5萬	18,151元

製表：香港文匯報梁悅琴

員宿舍漆咸大廈，1993年信德集團向漆咸大廈的業主提出收購行動，於2005年6月信德集團與新鴻基地產、新世界發展及廖創興企業合組財團持有95%業權，遂引用《土地（為重新發展而強制售賣）》條例，向土地審裁處申請強制拍賣漆咸大廈。

土地審裁處排期在2005年7月18日審理有關案件。由於只剩下2個單位的業權便能完成收購，遂向土地審裁處申請押後審理，並於開審前與該2名小業主簽了臨時買賣協議，完成漫長的收購行動並於同年年底清拆。

盛世再加推77伙山景戶

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）為加快去貨速度，長實及港鐵合作的大圍站盛世昨日再公布以「一口價」加推第3座70伙912呎的望金山景「金黃大宅」，其後再加推7伙望獅子山景戶，長實地產投資董事郭子威昨表示，首推70伙的平均即供呎價7,582元，加價1%至2%，其後7伙平均即供呎價7,980元，於本周六推售。他指出，今日會決定4房戶的加價幅度，料加幅約3%。

採一口價方式出售

郭子威指出，前日公布以「一口價」推出第5座18伙中低層望金山景戶，即時獲500個查詢，基於反應良好，因此決定加推第3座70伙18至57樓912呎的望金山景「金黃大宅」，及第3、5座低層及高層共7伙望獅子山景戶的C室，面積由1,264至1,376呎，於本周六推售。其中第3座18樓A至22樓南北翼A室以635.8萬元推售，23樓至28樓南北翼A室售667.7萬元、29樓南北翼A室售669.6萬元、31樓南北翼A室售673.6萬元、32樓南北翼A室售價679.5萬元、33樓南北翼A室售683.5萬元、39樓南北翼A室售695.4萬元、57樓A室售733萬元；第5座7至9樓北翼C室，以1,091.7萬元推售。

郭子威表示，美國聯邦儲備局維持利率不變，相



■昨日開放的盛世912呎「紅鑽·盛世」示範單位，客飯廳面積約183呎。

香港文匯報記者梁悅琴 攝

信低息環境會維持至明年，全球央行「放水」下，明年初銀行按揭會再抓減息戰，相信樓市亦會於農曆年後再度活躍。

天晉平台特色戶售636萬

另外，新地於將軍澳市中心的天晉前日亦加推1伙平台特色戶，為第3座5樓C室，面積670呎，另平台443呎，售價636.5萬元，呎價9,500元，最快於明日揀樓。

永業中心呎價6585新高

香港文匯報訊（記者 周穎）上環皇后大道中313號永業中心低層單位創出該廈新高價成交。

中原（工商舖）麥惠良表示，單位建築面積約650平方呎，成交價約428萬元，呎價約6,585元，創該廈有紀錄新高。

買家為一名韓籍商人，早前曾租用尖沙咀星光

行，近期因單位租約期滿，遂決定轉租為買。

物業兩年升值1.5倍

據了解，原業主從事內地貿易生意，於2009年以約172萬元購入自用，持貨約2年，今次轉售獲利約256萬元，物業升值近一倍半。

前大窩口工廠改規劃大綱

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）原訂推出招標的荃灣前大窩口工廠大廈地盤，十月無先兆下改變規劃作新居屋選址，規劃署隨即修訂規劃大綱擬稿，包括規劃大綱內需額外方案是興建無平台的建築物，對於區議會委員要求增加更多社區設施及環保元素，規劃署未正面回應，只表示已諮詢相關部門，提供的設施足夠及符合要求。

興建無平台建築物

政府10月中落實將荃灣前大窩口工業大廈地盤納入新居屋選址，正進行擬稿的規劃大綱臨時修訂，但改動範圍不大，基本發展參數與先前無異，但就改由香港房屋委員會及房屋署負責出資興建，並且要求提供一個無平台建築物的發展方案。此外，就車位、上落客車位亦有新的修訂。

據了解，規劃署9月2日將規劃大綱擬稿諮詢荃灣區議會轄下的社區建設、規劃及發展委員會，研究是否需作出改動，但10月政府突然將土地改作新居屋選址，有兩名區議會委員因此不認同原來的發展方案，有委員則要求增加更多區設施如圖書館等，以及增加更多環保元素於發展計劃內。

規劃署回應指，房屋署將來發展時需呈交環境評估等，必須符合今天的環保要求，而地盤內本身已提供有社區設施，包括一間約1萬呎的老人日間護理中心，未來將有更多社區設施會安放在其他綜合發展區地盤內。

資料顯示，城規會早前修訂荃灣前大窩口工廠大廈，由原來的工業地改劃為「綜合發展區(2)」，地皮佔地約1.02公頃，可建樓面達54.9萬呎，若興建面積約45平米的單位，預料可提供970伙。事實上，早前城規會已將項目的地盤用途由工業地改劃為「綜合發展區(2)」，毗鄰的多幅工業地亦同步改用途，涉及地盤面積達5.7公頃。

碧瑤灣沙士貨升值近3倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產杜美萍透露，該行錄得薄扶林碧瑤灣23座高層C室易手，建築面積1,520平方呎，成交价1,770萬元，呎價11,645元。據悉，賣方於03年5月沙士期間以450萬元購入物業，勁賺1,320萬元，賺幅2.9倍。

此外，香港置業夏笑笑表示，該行剛促成薄扶林貝沙灣1期5座中層B室成交，建築面積1,682平方呎，3房間隔，享全海景，成交價為2,220萬元，平均呎價約13,199元，屬市場合理水平。買家作自住用途。

業主於03年4月以約663.8萬元購入上址作收租之用，是次成交獲利1,556.2萬元，物業升值約2.3倍。

樂悠居1房戶兩年賺75%

香港文匯報訊 利嘉閣地產楊思賢表示，荃灣樂悠居高層18室，建築面積433平方呎，一房開則，剛以300萬元成交，呎價6,928元。

據悉，原業主於09年4月以171.5萬元購入，獲利128.5萬元或75%離場。樂悠居12月份暫錄得3宗買賣成交，平均成交呎價5,900元。