

氣氛好轉 新盤搶灘吸客

長實季內售將軍澳85A 永泰加冕臺響頭炮

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴、周穎) 新一份財政預算案對樓市未再下重藥，發展商積極部署龍年開年推盤大計。長實執行董事趙國雄昨表示，該集團今年推出8個全新盤，其中將軍澳85A區有望率先季內推售；而陸續發售的大圍盛世，轄下第1座及2座約800伙會於下周推售。另外，永泰亞洲同樣計劃季尾推出西半山加冕臺1號作為該集團今年頭炮新盤，意向呎價2.5萬元。

據介紹，長實今年推出的8個新盤，涉及單位逾4,000伙(見附表)，當中20%為700至800呎的中小型單位，預計套現最少300億元。另外，大圍盛世第1及2座約800伙會於下周推售，面積約900呎至1,200呎，日內公布詳情。

趙國雄指出，樓市於過去6個月至9個月平穩發展，無出現炒賣情況，新一份財政預算案中亦無推出新的樓市調控措施。而於過去的周末，一手及二手的銷售均不俗，反映市場對財政預算感到正面。

趙國雄料息口不會大變動

與此同時，他預期，今年息口不會出現大變動，將有助增加入市氣氛，全年樓價波動會於10%之內。另外，他又估計，去年一手樓盤整體供應量約1.1萬伙，佔一手

長實今年計劃推售全新樓盤

項目	推出時間	單位面積	預計今年推出數量
將軍澳85A第1期	第一季	未公布	850伙
大埔鳳園第1期	第二季	600至2,400呎	800伙
荃灣西站第1期	第三季	650至2,200呎	800伙
荃灣國瑞路	第三季	700至900呎	402伙
日出康城第3期A	第四季	未公布	800伙
荔枝角道	第四季	未公布	288伙
中半山聖尼地道	*	未公布	50伙
九龍塘安域道	*	1,700至2,200呎	31伙
總數			4,021伙

*項目獲非預售樓花同意書 製表：香港文匯報記者 梁悅琴

■長實趙國雄(中)聯同一眾售樓部主管一齊公布龍年賣樓大計。

市場銷售量約三分之一；預期今年一手盤料有1.2萬伙，長實料亦會佔三分之一。至於長實新盤方面，長實地產投資董事郭子威表示，將軍澳85A區為低密度住宅可望於季內推售首期約850伙，包括2房至4房以至特色戶。該集團投資董事劉啟文表示，大埔鳳園項目計劃第二季推售首批800伙，項目建有8座，提供逾1,300伙，面積由600呎至2,400呎；荃灣西鐵站項目於第三季推售，今年推售800伙，面積650呎至2,200呎。

長實今年亦有2個不受預售樓管制的

新盤。該集團營業經理何家欣指出，中半山聖尼地道豪宅項目在上半年隨時推售，提供50伙，分為3房及4房。該集團營業經理曹皎明表示，九龍塘安域臺為一個全複式戶設計，提供31伙，面積1,700呎至2,200呎。

加冕臺1號意向呎價2.5萬

其他發展商方面，永泰地產營業及事務總監陳秀賢昨日出席新春傳媒午宴時表示，該集團今年計劃於本年春季尾推售西半山加冕臺1號，樓盤提供77伙，意向呎價2.5萬元，市值逾10億元。項目主要提供面

積介乎420呎至580呎單位，主打1房細單位，單位入場費近1,000萬元。另外，該項目亦有3個地下連花園及2個頂樓連天台的特色戶。項目最快於2014年第3季落成。

此外，陳秀賢又透露，另一個全新樓盤為與南豐合作的何文田高道項目，最快年底推出，屬單幢物業，提供約100伙，平均面積約1,000呎，預計2014年完成。除香港的地產項目外，該集團與南豐合資發展、位於上海陸家嘴黃浦江畔項目將於第4季推售，預計明年年中完成。該物業提供總樓面約21萬呎，提供約100伙單位。



縉庭山特色戶呎價萬元

香港文匯報訊 (記者 周穎) 針對市場對特色單位有需求，嘉里旗下荃灣縉庭山推出最後6伙特色單位，呎價約1萬元水平。同系跑馬地紀雲峰、黃大仙現崇山亦將以現樓形式發售。

嘉里物業代理事務總經理吳美珊昨日於記者會時表示，旗下荃灣縉庭山原價推出最後6伙特色單位，3個全層及3個複式戶，均連車位發售，單位面積由1,118呎至1,987呎，呎價由9,284元至15,170元，包括第3座67樓B室的示範單位，售價2,368萬元。上述單位特設270日長成交期。另外，獨家期內經中原地產購入縉庭山一手單位之首名買家，獲贈55吋全高清3D電視機一部。

她又表示，嘉里去年售樓套現金額約為100億元。旗下紀雲峰已經累積售出34伙，呎價約2萬元，最高呎價達2.9萬元；而現崇山可望3月底獲批入伙紙，隨後將以現樓推出，涉及400多伙。另外，土瓜灣旭日街項目計劃下半年推出，提供175伙，主打面積介乎700呎至約1,200呎之2至3房單位。

嘉里研投九肚山地皮

政府公布賣地計劃後，吳氏透露，對九肚山地皮有興趣，而其他地皮亦會積極研究。

RICS：地塊拆細減流標



■RICS關鍵(中)指，拆細地皮令更多中小型發展商參與賣地，有助減低流標機會。左為蘇振顯，右為謝建華。

香港文匯報記者顏倫樂 攝

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂、梁悅琴) 政府新一年度的勾地表加入多幅「拆細」地皮，英國皇家特許測量師學會(RICS)香港區理事會主席關健認為，此舉順應市場需求，有助減低流標機會，而更多中小型發展商可以參與競投，對地價亦有幫助。對於發展局局長所言，長時間未出售的地皮將轉由房委會等發展，該會認為對發展商競投意慾有刺激作用。

對於發展局言論，長實集團執行董事趙國雄卻認為地皮拆細出售不一定可以幫到中小型發展商，因為地皮本身已有規劃，地皮太細亦難以裁剪。而且，中小型發展商因資金不足其實可組財團入標，即使大型發展商有時亦要組財團入標。

趙國雄稱地細難裁剪

對於政府有意將流標地塊用作興建公屋及居屋，趙國雄稱，其實政府亦不應漠視小市民意向，如早前把柴灣望墳墳場地皮轉作公屋用途，但公屋居民又是否願意居住於望墳墳景的公屋，政府亦應該多考慮。他又指目前出現流標的情況不多，而早前流標的荃灣西7區「灣畔」相信是發展商出價未達政府預期，隨著近期樓市氣氛好轉，若該地皮重新招標，相信發展商出價會更進取，有信心該地皮最終能成功出售。

關健則相信，地皮撥歸政府自行興建公營房屋屬於最後一着，如非必要相信政府亦不希望自己發展。提到政府年目標供應2萬伙，撞正今年市道前景不明朗，關鍵指，這個目標並非硬性指標，政府亦改變過去公布全年賣地計劃的策略，改為每季公布賣地計劃，顯見增加推地彈性，每季調整部署。

對於政府持續推出限呎、限量地皮，關鍵表示，該會鼓吹市場經濟，若政府過多的限制對樓市並非好事，但地皮的限制措施有市場共識，目前市況有需要才限制，屬此一時彼一時。另一邊廂，運房局上月底結束規管一手樓建議法例的諮詢，但該會因內部統一意見，獲批准本周五才呈交意見。

RICS撐實用面積計價

RICS香港區理事會理事蘇振顯說，該會支持價單全面採用實用面積計價，建築面積則可於樓書內額外補充，認為兩者一同表述有混淆之虞。又指實用面積於差餉物業估價署內可以獲取，其定義為市場普遍接受。不過，由於一二手物業表述有差異，該會認同有必要統一使用實用面積，但先規管一手樓是必須，而立法到執法的18個月就提供「過渡期」給市場適應。

RICS房屋政策工作小組主席謝建華又強調，不贊成發展商賣樓時有內部認購，認為這是「谷銷情」手段，難以證明真實性，希望政府可杜絕此漏洞，以免給發展商走法律罅機會，而預留方面亦認為要禁止。提到未來發展商談售樓要負刑責，謝氏指，要先分清責任誰屬，以免一手規管最終成「無牙老虎」。

上月無新盤批出售樓紙

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 地政總署公布最新預售樓花同意書資料，1月並未批出住宅項目，亦未有新申請。期內累積待批預售樓花單位數目與去年12月相若，最新數字為7,632伙，按月輕微增加116伙，但主要是因正在申請的中國海外上水新盤賦賦嶺的單位數目有所調升，而非非有新增項目加入而改變。

新地九龍灣商廈申請預售

美聯物業資料研究部高級經理張蓓指出，去年7月預售樓花同意書同樣出現「零新增」及「零批出」，情況並非首次出現。由於近兩年發展商土儲增加，在貨如輪轉的資金壓力下，估計未來申請預售的住宅項目數量將上升。另外，上月新地等持有的九龍灣海濱道商廈申請預售，涉及211伙。

資料顯示，截至1月底，核批的住宅項目預售樓花同意書申請共有15份，而待批的商業項目預售樓花同意書申請則有1份。

差餉署：細價樓跌勢最急

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 受外圍經濟不明朗影響，近月樓市表現每況愈下，據差餉物業估價署最新資料顯示，去年12月的整體私人住宅售價指數是178.2，按月下跌1.4%，已連續三個月下跌，累計跌幅4%。住宅租金表現亦未如理想，12月租金指數為136.3，連續第二個月回落，跌幅0.7%，但跌勢相對較緩。

樓價指數連跌3月

據差餉署數據，按月跌勢最明顯屬於431至752呎類別的物業，12月報169.2，按月跌2%，相信與這類物業的業主持貨能力較弱，態度軟化有關。雖然12月表現呈跌勢，但若以全年計算則仍然呈升勢，相比2010年12月，累積上升達9.3%。當中以431呎類別的樓價升勢最強，全年升幅達10.4%，最新報184.5，估計因為入場費較低，吸引投資者入市推高。

相對樓價，租金的跌幅較少，按月跌約0.7%，但亦連續第二個月下跌，跌幅主要集中在753至1,075呎類型的物業。而綜觀全年亦錄升幅，約7%，當中431呎或以下的單位升幅最大，達8.6%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，根據該行的「樓價走勢圖」，與差餉物業估價署的樓價走勢相似，同樣是先急升後橫行，而去年平均樓價則累積上升約8.6%。踏入2012年，樓價首月按月回落約1.8%至平均呎價約5,628元，與去年高位相比則累積下跌約5.8%。

今年首月樓價雖然較去年高位有所下調，但跌幅始終輕微，相比起2010年底平均每呎5,276元仍高出約6.7%，主要因現時息口低企，業主持貨能力較強，再者短炒投資者幾近絕跡住宅市場，用家主導下，急於拋售物業的情況不多，致令樓價於過去數月樓市淡靜的情況下僅錄得輕微回落。

批牌照。

《操守守則》有法可依

持牌人必須遵守及達至法例要求、監管局制定的《操守守則》及不時更新的執業通告。從此，地產代理的執業有規可循，有法可依。此外，監管局根據法例賦予的權力，跟進和調查公眾對地產代理的投訴，並向證實違規的或不符合專業操守的地產代理進行紀律制裁。投訴及懲處的機制，對地產代理的違法違規行為產生阻嚇作用。

監管局的規管工作，經過十多年發展已漸上軌道。然而，樓市瞬息萬變，公眾對地產代理有更高的要求，監管局近年既為業界舉辦持續專業進修活動，又積極提倡業內的誠信文化，以提升業界的專業和操守水平。

■地產代理監管局

業 界 動 態

房協深水埗喜雅最快4月推

香港文匯報訊 (記者 周穎) 為回應市場對「實而不華」中小型單位的需求，房協最新項目深水埗喜雅計劃最快4月登場。對於市場關注的銷售細節，房協強調，所有細節未有最後定案，是否引入5年禁售期，及只限予港人，一切只屬初步研究中。

房協總監(物業發展及市場事務)劉克成昨日表示，旗下深水埗私樓喜雅正待批出樓紙，最快可望4月至5月批出，計劃在復活節開放示範單位。該盤會以市價發售，定價參考同區樓價，現時同區樓價為每方呎6,000元至7,000元。

另外，該局旗下筲箕灣項目，屬混合式發展，提供約200伙私人住宅單位，其中中低層，共60伙單位將供長者租住，料明年之前發售。

資料顯示，喜雅由兩座物業組成，提供327個單位，其中八成為面積約570呎兩房戶，其餘兩成為面積約780呎三房戶，單位實用率高達80%。另外，房協旗下喜雅及青山道、元州街、福榮街及興華街5個深水埗重建項目合共提供約1,200伙，將於明年至2016年陸續落成。

萊斯擬聘70人擴展業務

香港文匯報訊 隨着國內經濟持續高增，整體用家及投資風氣越見上揚，萊斯物業執行董事黎智生日前表示，該集團在今年擴展更見積極，預計將增加5個至6個團隊，以及招聘約60人至70人擴展業務。

萊斯物業日前在圓玄學院舉行新春開年素宴，該集團執行董事黃雅鑫、黎智生帶領一眾員工及其家人聚首一堂，加派員工凝聚力及士氣增添。

中國人追捧紐約豪宅

香港文匯報訊 房地產顧問服務公司萊坊旗下全球一線城市指數顯示，去年第四季全球主要城市豪宅價格微升百分之0.2，價格升幅為自2008年至2009年全球金融危機以來第二次錄得下滑。

萊坊全球一線城市指數顯示，去年全球主要城市豪宅價格整體上升百分之三，惟亞太區下跌百分之二。亞洲市場豪宅升幅放緩，令倫敦、紐約及莫斯科等傳統市場在整體指數中表現突出。其中，紐約豪宅不但受海外人士追捧，買家更趨多元化，來自中國的需求愈趨強勁，尤其在售價介乎100萬至300萬美元物業。

地產代理規管踏入15年

談樓說地

近期樓市和住屋的問題再度成為焦點，而地產代理的專業水平和操守也受到關注。事實上，公眾對地產代理執業的關注，正是促成地產代理監管局在1997年成立的主因。今年監管局已成立15年，多年來見證樓市和地產代理經營手法的變遷，監管局的規管工作也因應這些變化而不斷演進和自我完善。

在1997年以前，地產代理缺乏監管法律和機制，地產代理行不設門檻，從業員質素參差，不少不免有寄弊之馬以不良手法經營而令消費者利益蒙受損害。地產代理欺騙買賣雙方，向賣方壓價購入物業並隨即高價轉售的「食價」事件經常發生。提供誤

導性的資料，甚至是隱瞞樓宇的潛在問題，也時有所聞。市民如不幸遇上無良地產代理，更是苦無投訴門路。

發牌制度篩選人才

因此，當年社會上逐漸凝聚立法規管地產代理的共識。政府經過廣泛的諮詢後，《地產代理條例》在1997年獲得立法局通過，而地產代理監管局(下稱監管局)在同年11月成立。

監管局成立後，首先推動發牌制度，為行業設定門檻，篩選合適人才入行。從事地產代理工作的人士必須持有牌照，新入行人士要通過地產代理資格考試才可獲