

峻濛靠細單位「食糊」

美聯：私樓租金升幅贏樓價

二手買賣好轉 屋苑成交升12%

香港文匯報訊 (記者 周穎) 總計剛過去周六、日，本港新盤售出103伙，銷情較前周的126伙略減。市場對細單位有需求，將軍澳峻濛期間約沽50伙，佔整體成交近半(見表)，而西半山曉譽亦沽出29伙。至於二手市場持續好轉，中原地產十大屋苑上周六、日共錄36宗成交，按周再升12.5%，當中新界區屋苑表現尤為突出。

市場消息指將軍澳峻濛過去兩日約沽50伙，平均呎價5,800元。長實地產投資董事郭子威昨日表示，峻濛按計劃將經已推出的貨尾單位加價3%至5%，涉及約90伙，而其他新推單位亦將視乎銷情順勢加推。

他指出，項目兩房單位自周六開售至今，內地資金入市不如預期多，兩房單位內地客比例由3成下降至1成。雖然兩房內地買家比例下降，但暫時未有計劃因而加強內地宣傳。

他又表示，兩房買家中以本港年輕買家為主，佔近5成，比例之高為近年少見，反映本地自住及投資保值需求大。由於買家供款負擔能力好，有逾5成採用即供

過去兩日一手樓盤銷情

樓盤	銷情
將軍澳峻濛	約50伙
西半山曉譽	29伙
大圍濠畔8號	6伙
西環加多近山	7伙
中半山君珀	3伙
沙田碧濶花園	2伙
新蒲崗譽·港灣	2伙
深水埗景怡峯	1伙
大埔滘·玥天賦海灣	1伙
黃大仙現崇山	1伙
深井御濶·凱濶	1伙
總計	103

製表：記者 周穎

款，餘下為建築期及二按為主，而3年免息免供買家比例少於3%。

逾2億「北水」投中半山君珀

另外，市傳有內地娛樂公司斥資逾2億元購入中半山堅尼地道4號的君珀3伙單位，包括低層特色戶B室，建築面積1,980平方呎，呎價約3萬元；中層B室建築面積2,007平方呎，呎價約2.89萬元；及高層A室，建築面積2,478平方呎，呎價約3.62萬元。



發展商長實表示，峻濛過去兩日吸引約2萬人次參觀。記者 周穎 攝

陳永傑料減息潮刺激二手

至於二手市場方面，中原地產十大屋苑上周六、日共錄36宗成交，按周再升12.5%，當中新界區指標屋苑之成交量尤為突出；嘉湖山莊錄10宗成交，沙田第一城錄7宗成交，交投步伐加快。

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，一手新盤銷情理想，帶動二手交投持續興旺，加上英國推行量化寬鬆政策，中國人民銀行及歐洲央行亦宣佈減息，多方

利好消息為本港樓市帶來正面刺激，買家紛置業保值抵通脹，預計7月二手成交將會繼續暢旺。

根據美聯物業分行統計，上周末十大藍籌屋苑錄得約29宗買賣成交，按周輕微錄得約3.6%升幅，並創10個周末新高，反映七月份二手購買力略見回升。美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，7月中暑假正式開始，相信在大市氣氛靠穩下，睇樓量已見增加，7月二手交投表現會循穩步上升軌道。

樓宇登記或創近5月低位

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，6月樓市格外淡靜，特首換屆、外圍經濟出現動盪加上考試季節來臨，拖累二手住宅及工商舖物業買賣顯著放緩，更導致整體樓宇買賣持續下跌，估計反映6月樓市實際狀況的7月樓宇買賣登記數字，可能因此再減10%至約7,500宗水平，創出近5個月新低。

根據土地註冊處數據所得，七月首12天全港僅錄2,899

宗樓宇買賣登記(數字主要反映6月上半月的樓市狀況)，較6月同期的3,474宗減少17%；鑑於工商舖大額成交轉趨疏落，令同月大市成交總值下跌31%至約171.78億元。

二手住宅物業市場表現最為失色，今月首12天買賣登記1,570宗，較上月同期挫32%；成交總值滑落34%至74.77億元。反觀一手住宅表現截然不同，由於多個大型新盤蜂擁而出，上旬期間一手推盤量已超過1,000伙水平，故

此今月首12天全港已錄得633宗一手住宅買賣登記，按月增2.88倍，成交額亦增74%至50.74億元。

港置：本月一手挑戰1500宗

香港置業高級執行董事伍創業指出，6月多個新盤登場，包括濠畔8號、濠明、天賦海灣及峻濛等，令上月之推盤量推高至逾1,900伙，而市場消息指銷情不俗，該批交投將陸續於本月註冊登記，故此估計本月之一手註冊數字將大幅上升。他預期本月之一手註冊宗數有機會逼近1,500宗水平，創出14個月新高。

非住宅市場方面，由於歐洲經濟前景變壞，加上內地經濟發展亦出現放緩跡象，投資者尤其投資散戶入市信心明顯提高，今月首12天全港只錄得696宗非住宅買賣登記，較6月同期減少31%，成交總值亦按月減銳56%至46.27億元。

周滿傑指出，6月中旬開始，股市走勢低位反覆，特首換屆前市場對後市猜測甚多，用家入市意慾疲憊難興，二手住宅成交更加減少之，就算一手市場有大型新盤「峻濛」開售，估計成交未能補償二手住宅及工商舖物業放緩，因此預期反映6月實際市況的7月的樓宇買賣登記量只有7,500宗，按月減少10%。

7月二手活躍屋苑登記

屋苑	登記宗數		平均呎價(元)		調幅	
	1-12/7	1-12/6	1-12/7	1-12/6		
天水圍嘉湖山莊	31	28	+11%	3,466	3,566	-2.8%
荃灣中心	13	8	+63%	4,853	4,957	-2.1%
沙田第一城	12	22	-45%	6,713	6,415	+4.6%
愉景灣	12	26	-54%	5,813	5,973	-2.7%
美孚新邨	10	22	-55%	6,032	5,753	+4.8%
將軍澳新都城	10	11	-9%	6,155	5,781	+6.5%
馬鞍山新港城	10	17	-41%	5,601	5,945	-5.8%
將軍澳日出康城	9	15	-40%	5,322	5,467	-2.7%
杏花邨	9	10	-10%	8,449	8,315	+1.6%
鴨洲洲海怡半島	9	7	+29%	7,942	8,643	-8.1%
總計	125	166	-25%			

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產研究部

盈豐園兩房創呎價新高

香港文匯報訊 祥益地產龍超君表示，屯門盈豐園2座高層H室，建築面積571方呎，兩房兩廳，日前以233萬成交，平均呎價4,081元，以實用面積計算呎價為5,614元，單位平均呎價創同類型單位歷史新高。原業主持貨兩年，賬面獲利81萬。

太古城97盤賺183萬沽

香港文匯報訊 太古城智星閣低層連約售595萬元，利嘉閣地產皇牌屋苑太古城第二分行經理關浚而表示，成交單位為智星閣低層C室，建築面積6,750方呎，按成交價計算，售價折合8,815元。賣方早在1997年1月斥資412萬元購得單位，賬面獲利183萬元或44%。

新屯門中心平手離場

香港文匯報訊 中原地產鄧志偉表示，屯門新屯門中心2座極高層C室，面積505方呎，成交價193萬元，平均呎價3,822元，買家購入單位予母親退休後居住。原業主於1997年3月以193萬元購入上址，持貨15年多，樓價終於返家鄉，賬面平手離場。

現崇山呎租23元

香港文匯報訊 美聯物業陳智欣表示，進入傳統租務旺季，有租客租賃黃大仙區剛入夥之現崇山單位，以每月租金1.7萬元租住一個734呎單位。剛承租單位為5A座高層C室，屬兩房間隔，望獅子山景，以租價計算，折合平均呎租約23元。

資深物業設施管理測量師 楊文佳

淺談物業管理立法規管

香港行政長官在2010-2011年的施政報告提出，政府計劃立法規管物業管理行業，以確保行業的服務質素。民政事務總署於2010年12月至2011年3月期間，就「設立物業管理行業的規管架構」向公眾進行諮詢。其後，政府在2011年7月8日的立法會民政事務委員會總結諮詢結果，建議物業管理公司及從業員均需受強制實施發牌規管。就民政事務總署提交立法會民政事務委員會2012年7月4日的會議討論文件內，簡單匯報有關的工作進度。筆者閱後有以下的意見與讀者分享。

從業員發牌宜兩級制

為確保物業管理行業的服務質素，立法規管是一個較為明顯有效的安排。我對強制發牌規管物業管理公司非常支持，但同時要求已持有專業資格的從業員(例如專業的測量師)中領牌照，似乎有架屋疊屋的情況。有關物業管理公司發牌制度，政府現時只考慮單一級別，因恐怕多級制度會造成標籤效應，亦以免現時規模較小的管理公司被淘汰。惟單一級別卻有可能出現較低的發牌門檻，未必能保證管理公司的整體服務質素。例如：規模較小的公司只能保持偏低的財政儲備，未必能為小業主提供穩健的財政信心，亦因此未必具備充足資源去聘用足夠的專業人員。因此，

分兩級制的發牌似乎較為可取。在從業員發牌方面，政府可參考建築物條例(香港法例第123章)的認可人士註冊制度。在申請成為認可人士之前，申請人必須先成為註冊專業建築師、測量師或工程師。在此安排下，既可保留現有從業員的專業水平，不致被較低的發牌條件拖低，更可將其專業資格提升一個層次，達到立法規管物業管理行業，提高服務質素的最終目的。將來的物業管理監督局只有約四分一的成員為物業管理從業員，部分更可能並未持有專業資格，似乎並未讓公眾對監督局的專業性產生信心，特別是制定行業專業守則的認可性。因此建議政府應考慮增加專業從業員在監督局的成員比例。本人建議政府可參考建造業議會條例(香港法例第587章)，讓監督局有一定數目的專業人員為成員。最後有一點非常奇怪的情況，就是法國自行管理物業不受建議的發牌制度規管。眾所周知，大部份的法國委員都是「義工」。雖然不排除部分為專業人士，但卻不能要求他們提供與全職專業物業管理公司相若的服務質素。但為何只有全職專業物業管理公司須受發牌規管？此舉又是否可達到整體提高物業管理服務質素的目標呢？其實政府可同時於立法時考慮強制法國聘用持牌管理公司，或直接聘用持牌從業員，使其獲豁免發牌可合理化。

MIDLAND DELUXE HOME
美聯豪宅天下

全球放水振經濟 利好樓市交投增

香港	<p>貝沙灣 1,679呎 低於市價 2,550萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣南岸 2,180呎 四房雙套 3,600萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣四期 2,432呎 呎價最平 4,150萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣No.8 1,601呎 名師設計 2,450萬 2812 1177</p>	<p>南灣新邨 1,338呎 設備完善 1,700萬 2921 1788</p>	<p>南區洋樓 1,542呎 4睡房 3,300萬 2921 1788</p>								
	<p>南區豪華 4,375呎-8,164呎 生活品味 國際名校 2億4千萬起 2921 1788</p>	<p>渣甸山 1,800呎 尊貴地段 特色單位 3,750萬 2836 6640</p>	<p>新鴻基名廠 2,054呎 全海舒適 3,300萬 2921 1788</p>	<p>山頂新邨 1,742呎 高層靚景 2,650萬 2836 6640</p>	<p>比華利山 1,650呎 優雅靚景 2,450萬 2836 6640</p>	<p>永安閣 701呎 渣甸名廈 850萬 2836 6640</p>	<p>山光苑 1,030呎 開揚景 850萬 2836 6640</p>	<p>玫瑰新邨 2,800呎 極罕難求 6,500萬 2836 6640</p>						
	<p>寶園 2,600呎 高層靚景 4,400萬 2522 1777</p>	<p>嘉慧園 3,700呎 巨則巨屋 1.2億(商) 2899 0010</p>	<p>寶雲道 1,742呎 罕有靚景 1億 2519 3838</p>	<p>愛都大廈 1,365呎 實用靚景 7,200萬 2921 8228</p>	<p>海天峰 1,365呎 高層靚景 2,550萬 2922 3311</p>	<p>君悅華庭 1,030呎 天后地段 800萬 2578 3553</p>								
	<p>嘉慧園 3,400呎 實用巨宅 名人居所 1.1億 2588 1818</p>	<p>慧明苑 1,433呎 三房開揚 靚景連車 1,850萬 2525 2862</p>	<p>金龍閣 1,800呎 四房連車 1,400萬 2578 3553</p>	<p>峰景大廈 2,216呎 實用靚景 2,350萬 2922 3288</p>	<p>寧義台 2,156呎 高層四房 2,480萬 2922 2880</p>	<p>年豐園 1,361呎 極高實用 1,860萬 2922 6638</p>	<p>維海樓式 2,300呎 粵式泳池 4,900萬 2525 7360</p>	<p>秀麗閣 2,334呎 海景豪華 3,360萬 2921 7100</p>						
	<p>京士柏山 1,861呎 名人原居 靚景度 2,500萬 2714 4882</p>	<p>君臨天下 1,385呎 極高靚景 連車庫 4,000萬 2926 3833</p>	<p>君頌峰 1,119呎 最後靚盤 1,250萬 2926 4688</p>	<p>君頌峰 2,575呎 連4睡房 4,500萬 2926 4477</p>	<p>凱旋門 1,285呎 高層靚景 2,380萬 2926 3323</p>	<p>天璽 1,012呎 頂級豪華 2,450萬 2928 6288</p>	<p>一號銀海 1,015呎 優質豪宅 1,500萬 2928 4848</p>	<p>帝峯皇殿 1,326呎 高層靚景 1,250萬 2928 3188</p>						
	<p>半島豪庭 1,270呎 平靚全地 1,050萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 1,391呎 維港靚景 1,500萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 1,225呎 高層靚景 1,638萬 2764 0933</p>	<p>半島豪庭 1,225呎 平靚靚景 2,300萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 1,225呎 平靚靚景 2,300萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 1,225呎 平靚靚景 2,300萬 2334 9678</p>	<p>海名軒 1,963呎 地標樓盤 價不虛 2,550萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,785呎 六房相連 全城罕 1,680萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1,479呎 海景靚景 1,800萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 2,797呎 雙車連車 3,200萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 2,347呎 頂靚靚景 3,250萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 2,941呎 煙花靚景 5,000萬 2926 5222</p>
	<p>蔚瀾山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030</p>	<p>壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1,620呎 馬場靚景 1,080萬 2602 2588</p>	<p>嘉御山 3,426呎 巨圍有匙 4,480萬 2693 9338</p>	<p>濠濶山 1,460呎 嘉里靚景 850萬 2656 6366</p>	<p>嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626</p>								
	<p>康樂園 1,850呎 全新裝修 1,230萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 4,173呎 名人原居 4,680萬 2929 6030</p>	<p>逸月灣 3,593呎 風水靚景 1,980萬 2662 3626</p>	<p>鹿崗山莊 3,393呎 一見難忘 970萬 2656 6366</p>	<p>御凱 1,483呎 汀九靚景 1,380萬 2920 3300</p>	<p>美孚新邨 1,849呎 連車連車 1,560萬 2920 0000</p>	<p>水藍天岸 1,769呎 豪華靚景 1,700萬 2923 6688</p>	<p>萬景峰 986呎 東南四房 890萬 2920 1818</p>						
	<p>海雲軒 1,622呎 靚景全海 1,348萬 2496 0669</p>	<p>藍天海岸 2,217呎 只此一開 1,400萬 2923 6888</p>	<p>美孚新邨 1,483呎 對流大則 950萬 2920 2222</p>	<p>帝濶灣 1,479呎 單位連車 748萬 2490 2555</p>	<p>加州花園 1,449呎 靚景靚景 638萬 2482 4993</p>	<p>加州花園 1,768呎 泳池靚景 758萬 2920 4488</p>								
	<p>美孚新邨 1,264呎 全新裝修 710萬 2928 3683</p>	<p>葡萄酒園 4,173呎 新地傑作 備地用料 3,800萬 2482 9903</p>	<p>歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 1,300呎 雙車連車 560萬 2471 0228</p>	<p>錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600</p>	<p>御林皇府 4,826呎 英式豪華 3,900萬 2471 0228</p>	<p>葡萄酒園 2,876呎 單邊山景 1,980萬 2471 0600</p>	<p>邁爾豪園 3,399呎 五房雙套房 2,100萬 2668 1808</p>						