價頻破頂 德福斗室租萬六

十大屋苑成交上升 嘉湖10宗買賣倍升

香港文匯報訊（記者 周穎）樓市繼續癲狂，多個屋苑呎價屢創新高已不稀奇，最近連帶租賃市場漸現新高價。九龍灣德福花園一個500餘呎單位，租金創出新高，竟達1.6萬元，直逼港島太古城同類型單位，而同樣租金更可租入兩個天水圍嘉湖山莊面積約700方呎單位。市場人士相信，由於各區盤源明顯短缺，加上業主愈益「心雄」，未來租金及呎價齊癲將持續。

市場消息指出，九龍灣德福花園K座高層6室，單位面積562方呎，獲租戶以月租1.6萬元承租，呎價達28.46元，創歷史高價。據了解，德福花園近月呎租介乎22至25元水平，同類型單位月租金水平約1.3萬元水平，上述單位成交價，較市價高出逾兩成。

太古城嘉湖新高成交

成交方面，呎價新高個案持續湧現。太古城耀星閣極高層G室，面積675方呎，獲外區用家以779.98萬元承接，呎價達11,555元，屬同類單位造價新高；美孚新邨5期蘭秀道4號高層B室，面積676方呎，兩房間隔，獲一名外區換樓客以478萬元承接，呎價7,071元，創同類單位造價新高；嘉湖山莊景湖居6座高層F室，面積576平方呎，以260萬元沽，呎價4,514元，屬同類單位97年後新高。

另一方面，沙田第一城22座低層B室，面積634方呎，造價448萬元，呎價7,066元。上手業主於2011年3月以350萬元購入，雖然屬SSD貨，但扣除稅款及行政使費後，估計仍賺約40萬元離場。慈雲山慈愛苑高層戶以313萬元白表易手，呎價6,622元，高於市價近20%。

據中原地產十大屋苑上周末錄45宗成交，按周回升9.8%，宗數已連續三周超越40宗水平。當中以嘉湖山莊表現最為突出，錄得10宗買賣，對比前周升幅達1倍。中原地產陳永傑表示，上周末成交則以細價樓為主，只要業主非瘋狂反價，買家亦願意斥資入市，預期整體二手交投將持續造好。

廖偉強：新高成交推動入市

利嘉閣十大指標屋苑在上周末共錄64宗買賣個案，按周增加約10%。 利嘉閣地產廖偉強指出，市場對後市樂觀，傳媒經常報導個別屋苑的創新高價成交，縱然令部分業主加價、反價，但同時亦推動買家更想趁機會入市，因而促使交投增加。預期未來樓市走勢依然平穩向好。

香港置業伍創業指出，由於各區盤源明顯短缺，加上業主叫價愈趨積極，或令二手成交步伐略為放緩，但在實際買家之需求支持下，相信二手呎價將維持居高不下之勢。

一手方面，有內地投資者斥資逾億元購入本港一手物業。市場消息指出，一內地買家購入懿峯兩個高層單位，面積均為1,888方呎，涉及總金額約近1.18億元，分別包括最近加碼購入的57樓B室，呎價29,800元，成交價約5,626.24萬元；及早前購入的60樓B室，呎價32,500元，成交價約6,136萬元。

大埔盈玥銷情加快，市場消息指出，過去兩日共沽出7伙，呎價介乎8,563至8,844元。包括一深圳買家購入第五座面積2,037方呎單位。

■九龍灣德福花園K座高層6室呎價28.46元，高於屋苑近月22至25元呎租水平。 資料圖片

地產熱線

宇晴軒SSD戶微蝕離場

香港文匯報訊 香港置業方文偉表示，長沙灣宇晴軒1座極中低層E室，建築面積631方呎，屬2房間隔，成交價429萬元，平均呎價6,799元。原業主於2011年7月以約395萬元購入該單位，是次交易帳面獲利約34萬元，但若計及SSD因素則微蝕離場。

帝后華庭564呎628萬

香港文匯報訊 美聯物業馬鴻德表示，該行剛協助一名外地回流客購入上環帝后華庭2座高層F室，成交價628萬元，2010年貨轉手賺165萬元，面積564呎，折合呎價11,135元。原業主於2010年11月SSD生效前入市，當年購入價為463萬元，是次轉售賬面獲利約165萬元，物業升值約36%。

嘉亨灣8年升六成

香港文匯報訊 香港置業蔡俊鵬表示，該行剛促成西灣河嘉亨灣698呎2房海景單位以630萬元易手，呎價9,026元。單位為嘉亨灣6座低層E室，建築面積698方呎，屬2房間隔，現時暫以19,500元出租，租金回報率近3.7厘。原業主於2004年8月以樓花形式以約393.7萬元購入單位，升值約60%。

愉景新城2房蝕58萬

香港文匯報訊 利嘉閣地產李國輝表示，荃灣愉景新城8座極高層C室，單位兩房開則，建築面積593方呎，由一名區外上車客以358萬購入，每呎售價折合6,037元。賣方早在1998年三月斥資415.9萬元購得物業，迄今賬面蝕讓57.9萬元離場。

城市花園26年升12倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產陳少威表示，北角城市花園13座中層C室，建築面積893方呎，區外用家以790萬元承接，呎價折合8,847元。原業主早在1986年八月以一手價57.4萬元向發展商購得物業，迄今將單位轉手，賬面獲利732.6萬元離場，折算升值約12.76倍。

■7月大型新盤欠奉，僅有石塘咀「曉譽」及堅尼地城「加多近山」兩個小型項目。 資料圖片

居屋熱浪 樓宇登記勢破萬

香港文匯報訊 土地註冊處數據所得，8月首23天全港共錄7,515宗樓宇買賣登記（主要反映7月的樓市實際狀況），較7月同期的5,422宗大增39%。利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，新特首表明不推冧樓市，加上新居屋政策公布後，刺激居屋及私宅市場「丁財兩旺」，8月樓宇買賣登記數字可望突破1萬宗關口，創出近3個月新高。

二手住宅急增63%

一、二手住宅及工商舖三類物業交投全面報升。樓市形勢好轉，加上政府房策對樓市產生助力，積壓多月購買力重新釋放，帶動今月首23天二手住宅買賣登記到達4,857宗水平，較上月同期急增63%，成交總值則增加48%至213.99億元，跑贏大市。

一手住宅方面，鑑於7月大型新盤欠奉，僅有石塘咀「曉譽」及堅尼地城「加多近山」兩個小型項目，故此今月首23天全港共錄1,168宗一手住宅買賣登記，數量較7月同期的1,059宗增加10%，而物業成交總值卻倒跌3%至81.73億元。

至於非住宅市場方面，買賣盤源乾枯導致今月首23天全港僅錄1,490宗非住宅買賣登記，涉及金額105.54億元，兩項數值按月增加8%及10%。

八月首23天樓宇買賣登記統計

物業類別	買賣合約登記宗數			涉及總額 (億元)		
	1-23 / 8	1-23 / 7	調幅	1-23 / 8	1-23 / 7	調幅
一手住宅	1,168	1,059	+10%	81.73	84.31	-3%
二手住宅	4,857	2,986	+63%	213.99	144.97	+48%
工商舖及其他	1,490	1,377	+8%	105.54	95.88	+10%
總計	7,515	5,422	+39%	401.26	325.16	+23%
其中：						
香港	1,301	843	+54%	103.86	93.85	+11%
九龍	1,815	1,663	+9%	131.29	101.33	+30%
新界	4,399	2,916	+51%	166.11	129.98	+28%

資料提供：土地註冊處及利嘉閣地產

住宅摸貨料不足十宗

香港文匯報訊 美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，住宅摸貨註冊登記數字持續低企，自去年11月開始已連續9個月每月僅得「單位數」水平，而8月首23日此數字亦只有4宗登記，本月勢將紀錄進一步延長至10個月。

今年累計摸貨35宗

若以今年首8個月(截至8月23日)住宅摸貨個案合計，只得35宗登記，僅僅為同期整體二手住宅市場逾4.5萬宗的0.08%，即每1萬宗二手個案，只有8宗屬摸貨。

青衣工中全層3444萬

香港文匯報訊 (記者 周穎) 有本地集團眼見現時市道暢旺，斥資逾數千萬吸納青衣工廈物業作業務擴充之用。美聯工商營業董事黃寶偉表示，青衣工業中心D座10樓全層連4個車位，樓面面積28,700方呎，呎價1,200元，總涉資3,444萬元，以現況形式易手。據悉，買家為本地清潔集團，早於區內、外設有自置物業，為因應日益增長的業務需求而購入上址作擴充之用。

另外，美聯商業營業董事郭漢釗表示，灣仔海港中心26樓01室放售，面積1,222方呎，意向呎價22,800元，總額2,786萬，物業擁海景，以交吉形式放售。根據現時市值租金推算，每平方呎租金可造至55元，租金回報接近3厘。

美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME
新動力 邁向黃金40年

香港

Bay Villas 10,061呎 深灣全海 私較8車 6億380萬 2813 1068	柏樂苑 2,938呎 連雙車位 有匙引看 8,500萬 2923 5223	淺灣名廈 2,680呎 四房雙車 9,000萬 2813 1068	複式巨宅 3,177呎 深灣全海 9,500萬 2813 1068	大寶閣 3,008呎 五房雙套 9,200萬 2923 5223	禮頓山 2,238呎 環迴馬場 6,250萬 2923 5223	蔚雲閣 1,103呎 投資首選 1,700萬 2923 5688	詩濤花園 2,325呎 實用、大露台 3,000萬 2923 8282
舊山頂道 2,337呎 特別複式 空中花園 6,100萬 2588 1818	康苑 3,300呎 干德巨宅 4房雙套 5,000萬 2828 3434	堅尼地道頭段 1,800呎 中環城市 3,200萬 2522 1777	嘉慧園 3,700呎 名門巨宅 9,500萬 2899 0010	寶雲道 3,833呎 罕有放盤 1億 2519 3838	愛都大廈 3,347呎 實用靚則 6,200萬 2921 8228	寶馬山花園 1,103呎 尖海露台 1,288萬 2571 2999	賽西湖大廈 1,490呎 百萬豪裝 2,468萬 2922 3288
		雅景台 1,277呎 實用靚則 1,498萬 2578 3553	金龍大廈 1,275呎 實用車吉 1,418萬 2922 3311	聯邦花苑 1,350呎 3房露台 2,050萬 2537 6162	殷樺花園 1,068呎 3房高層 1,450萬 2921 7188	應彪大廈 969呎 高層海景 1,230萬 2525 6780	雍景台 1,350呎 太古名廈 1,700萬 2828 3434

九龍

畢架山一號 2302'+300' 平台+1219' 天台 水晶複式 唯一放盤 5,600萬(連車位) 2926 6668	君臨天下 1,026呎 全海兩房 誘惑筍盤 2,200萬 2926 3388	何文田名邸 2,035呎 四房全新 2,330萬 2397 2328	帝景軒 1,239呎 高層靚裝 1,430萬 2381 1889	又一村 1,000呎 東南天台 1,138萬 2928 8788	根德閣 1,459呎 清靜靚裝 1,800萬 2926 7288	半山一號 4,070呎 空中大宅 5,000萬 2328 9338	君頤峰 1,686呎 星級會所 1,850萬 2926 7171
海名軒 2,156呎 臨海物業 郵輪碼頭 3,800萬 2926 5222	譽港灣 2,031呎 東九起動 機會難逢 2,850萬 2927 6666	君頤峰 1,119呎 最後筍盤 1,250萬 2926 4688	君頤峰 2,575呎 連4車位 4,500萬 2926 4477	天璽 1,732呎 橫廳則王 4,350萬 2927 8833	凱旋門 747呎 開揚兩房 1,280萬 2926 3222	維港灣 1,062呎 迷人維港 1,400萬 2928 8338	瓏璽 1,123呎 新地名廈 1,385萬 2928 4428
		半島豪庭 1,366呎 五星會所 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 1,364呎 罕有相連 1,350萬 2764 0933	黃埔花園 1,002呎 維港煙花 1,250萬 2764 0933	海名軒 2,139呎 地標名廈 3,500萬 2764 0933	半島豪庭 2,447呎 絕世珍品 4,000萬 2764 0933	海名軒 1,931呎 最後機會 2,800萬 2926 5222
		海逸豪園 1,089呎 和黃公園 1,030萬 2926 5111	海逸豪園 1,071呎 東南池海 1,180萬 2926 5222	海逸豪園 1,479呎 海景靚裝 1,800萬 2926 5111	海逸豪園 2,797呎 郵輪相連 3,200萬 2926 5222	海逸豪園 2,347呎 頂層相連 3,250萬 2926 5111	海逸豪園 2,941呎 煙花相連 5,000萬 2926 5222

新界

康樂園 1,850呎 優皮設計 1,230萬 2685 1080	寶松苑 3,523呎 名人聚居 4,680萬 2929 6030	蔚麗山莊 2,210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 1,452呎 新地傑作 1,300萬 2693 9338	駿景園 1,620呎 馬場河景 1,080萬 2602 2588	嘉御山 3,426呎 巨園有匙 4,480萬 2693 9338	滌濤山 1,460呎 嘉里品牌 850萬 2656 6366	嘉豐花園 1,611呎 四房全海 828萬 2662 3626
		淺月灣 3,593呎 風水靚屋 1,980萬 2662 3626	鹿茵山莊 1,349呎 一見難忘 970萬 2656 6366	美孚新邨 1,483呎 對流大則 950萬 2920 2222	東堤灣畔 1,529呎 山海雙景 1,250萬 2432 6233	映灣園 2,233呎 豪裝設計 1,350萬 2923 6888	御凱 1,261呎 汀九橋海 1,180萬 2920 1818
萬景峰 3,026呎 尊貴複式 3,100萬 2920 3300	葡萄園 4,173呎 新地傑作 倚巒用料 3,800萬 2482 9903	曼克頓山 746呎 維港海景 730萬 2928 3683	水藍天岸 1,769呎 自製雙連 1,700萬 2923 6228	帝濤灣 1,479呎 單位連車 748萬 2481 3800	碧堤半島 2,237呎 樓皇相連 1,780萬 2496 1088	加州花園 2,014呎 換樓必看 918萬 2482 4993	加州豪園 2,183呎 理想居庭 1,100萬 2920 4488
		歐意花園 2,111呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 1,500呎 單邊開揚 970萬 2471 0228	錦繡花園 1,050呎 米埔靚景 750萬 2471 0600	御林皇府 4,230呎 英式豪裝 3,900萬 2482 9903	天巒 2,539呎 新地地標 2,200萬 2471 0600	奕翠園 1,652呎 罕有複式 1,000萬 2668 1808

美聯物業 MIDLAND REALTY Founded in 1975 香港聯交所上市公司(1200)成員
招聘熱線：2316 8866 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk
*收集的個人資料只作招聘用途
美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

地產代理監管局

地產代理委託期及佣金

談樓說地

地產代理獲消費者委託進行住宅物業買賣或租賃時，必須與客戶訂立「地產代理協議」（協議）。協議能確立及釐清客戶與代理雙方的權責，消費者在簽署協議之前，應了解清楚協議中的各項條款，例如委託的形式、委託期及佣金數額等，並應就個人需要及情況作出審慎考慮，以免日後任何不必要的誤會和爭拗。

時限避用「直至另行通知」

「委託期」是指客戶委託地產代理進行物業買賣或租賃的期限。《地產代理條例》（《條例》）沒有就委託期的時限有任何規定，消費者可與地產代理商討合適的委託期時限。由於委託期是協議中一項重要的條款，簽訂協議的雙方應清楚以年、月、日述明委託期的開始與屆滿日，而不應寫上「直至另行通知」等字眼。

佣金方面，《條例》沒有規定地產代理所收取的佣金金額或佔成交額的比率，消費者可與地產代理商討佣金數額，並清楚填寫在協議中。

地產代理監管局提醒消費者，「地產代理協議」是具法律效力的文件，一經簽訂後，任何一方如要修改其中的條款，都必須先得到另一方的同意。因此，消費者在委託地產代理後，如果不滿意其服務，也不可以單方面取消協議，縮短委託期或修改佣金數額，而必須先要得到受委託的地產代理公司的同意。倘若該地產代理公司不同意縮短委託期，消費者應該徵詢律師尋求解決辦法，並不宜貿然透過另一家地產代理公司完成交易。

如果買家/租客在協議中訂明的委託期屆滿前，經另一家地產代理公司購入/租賃原本委託的代理介紹的同一單位，買家/租客可能因此須要向兩家地產代理公司繳付佣金。另一方面，假如業主在協議中訂明委託有關地產代理為「獨家代理」，但在委託期屆滿前，透過另一家地產代理公司出售/租出單位，該業主可能因此須要向兩家地產代理公司繳付佣金。