麥玲玲購佐敦商廈收租

■佐敦嘉賓商業大廈14樓10室以1,580萬元成交，平均呎價9,753元。

香港文匯報訊（記者 周穎）美國第三輪量化寬鬆政策（QE3）效應下，寫字樓受市場追捧。著名玄學師傅麥玲玲覬覦佐敦商廈投資價值，乘勢入市作長線收租用途，斥資1,580萬元購入佐敦嘉賓商業大廈14樓10室。另外，中環荷李活道及皇后大道中分別錄得全幢物業成交，涉資3.18億元及6,100萬元。

美聯商業助理營業董事溫湘琪表示，佐敦嘉賓商業大廈14樓10室成交，樓面面積1,620方呎，平均呎價9,753元，涉及金額1,580萬元。物業連租約成交，租約期至明年3月，現時租金回報約為2.7厘，以現時市場租金計算，明年租金回報可造至逾4厘水平。

億京傳創1.12萬新高呎價

市場消息指出，九龍灣億京中心19樓a及b室，以呎價1.12萬元成交，創東九龍新高，以單位面積共6,071方呎計，成交金額約6,799萬元。據悉，原業主於2010年2月以3,278萬元購入，呎價5,400元，是次帳面獲利3,521萬元或逾1.07倍。

中原(工商舖)李文光表示，觀塘廣生行中心中層三相連海景戶，建築面積合共5,766方呎，成交價2,470萬元，呎價4,285元。據了解，買家早年曾購入該廈另一單位，新近因業務擴充關係，故今次不惜多番追價，最終打動原業主沽出單位。原業主現轉手獲利1,254萬元，物業20年間升值逾倍。

事實上，廣生行海景單位持續受捧，如中層15室面積2,183方呎，以1,180萬元成交，呎價5,400元。原業主早於6月購入該中層全層樓面後，隨即分拆出售，海景單位率先獲追捧。

黎永滔放售德己立街物業

資深投資者黎永滔放售中環德己立街52號全幢物業，涉及金額約1.6億元。港置至尊旺舖陳偉國表示，物業樓高5層，連地舖、閣樓及天台，總面積2,772方呎，呎價57,720元，總金額約1.6億元。物業連租約放售，地舖連入則閣樓租客為酒吧，面積784呎，租期至明年5月，月租13.5萬元；而一樓至5樓連天台，面積為1,868呎，租戶為水療中心，租期至2014年12月，月租16.85萬元。

荷李活道全幢商廈3.1億

土地註冊處資料顯示，興勝創建董事總經理王世濤及執行董事戴世豪以3.18億元購入中環荷李活道151號全幢商廈IZI CENTRAL，登記買家為星俊有限公司。資料顯示，該商廈佔地2,048方呎，物業27層高，總樓面32,737方呎。

紀惠集團行政總裁湯文亮持有的灣仔告士打道200號新銀集團中心地下2號舖，以內部轉讓形式易手，物業成交價8,280萬元，登記買家為建懋有限公司，董事為紀惠集團主席廖湯慧靄及廖偉麟。據了解，舖位由湯氏於2003年11月以781.8萬元購入，面積1,714方呎，是次轉售帳面勁賺7,498.2萬元，賺幅近9.6倍。舖位現由車行租用，月租15.2萬元，新買家回報約2.2厘。

中環皇后大道中379號全幢以6,100萬元易手。登記買家為景富國際有限公司，公司董事為潘維維及BRADLEY, EDMUND HUGH。原業主於2009年12月以2,702.8億元購入，帳面賺3,397.2萬元，幅度達1.26倍。此外，新地長沙灣青山道483A號的卓匯中心33樓連1個車位，以4,626萬元易手。登記買家為萬創集團有限公司，公司董事為張國森。

新盤熱銷 愉景灣津堤接力

呎價或2.7萬 創區內新高

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 新盤市場承接黃金周熾熱的交投氣氛，交投持續旺盛，多間地產商自然發力推盤「搶攻」。香港興業昨公布旗下愉景灣第14期中座豪宅津堤銷售部署，最快月中推出，現樓示範單位亦會在月中開放。另外，瓏門亦加推124伙兩房戶，均價7,663元，以及2伙大單位，連同周二加推的23伙，合共149伙強攻周末強檔；會德豐何文田Kadoorie Hill日前亦推首批30伙價單。

已經近4年未有新盤在香港推出的香港興業再度出擊。香港興業高級銷售及市務經理陳秀珍表示，愉景灣津堤提供164伙，首批會先主打第1座Amalfi One，提供28伙，全屬4房大單位戶型，分別在於1個套房或雙套房，建築面積約由2,000方呎至3,264方呎不等，實用面積約由1,550方呎至2,600方呎。物業售價將參考同區花園屋價錢，早前成交呎價最高曾至2.7萬元，意味新盤開售後，造價勢必創出該區新高。

首批單位面積2千呎以上

津堤第1座除22個標準戶型，亦提供2個頂層複式連泳池單位及4個連大平台的特色戶型，2個頂層複式單位，建築面積分別為3,126方呎及3,264方呎，實用面積2,468方呎及2,598方呎，兩戶均連帶1個1,300方呎的天台，樓底高達11呎(3.3米)，更擁有1個460方呎的空中花園平台。主人套房則400方呎，外連1個50方呎露台。

另外1種連平台特色戶，只有4伙，建築面積為2,310方呎，實用面積1,823方呎，平台面積為260方呎。津堤由3座16層高中座物業組成，提供1至4房間隔，預計明年年中交樓。

屯門瓏門加推126伙應市

除津堤外，黃金周熱賣的新地屯門瓏門亦加緊售賣貨尾，昨日再分開5張價單推出126個單位，其中124伙為2房單位，定價由429.97萬元至510.24萬元不等，平均呎價7,663元，分布在5座B、C室及1座D、F室。餘下2伙屬於大面積單位，面積由843方呎至1,128方呎，定價由700萬元至1,517.12萬元，呎價由8,304元至13,450元。

■香港興業高級銷售及市務經理陳秀珍表示，愉景灣津堤首批單位全屬4房大面積戶型。 記者顏倫樂 攝

這批單位最快周六可以開賣。

連同周二晚上9時新地亦加推19個2房單位，均價9436元，即周末可以推售的兩房單位多達143伙。周二同日亦加推出4個其他戶型單位，包括3個為連平台戶及1個面積1,128方呎單位。

會德豐新盤或周五開賣

此外，已批出預售樓花同意書的會德豐何文田Kadoorie Hill，周二推出首批30伙價單，平均呎價19,930元，按照3日前派價單的限制，即最快本周五可以開賣。然而，未派價單前，市場不斷傳出部分單位已被預留。首批推出單位，分布在11至25樓的A至D室，面積1,440方呎至3,105方呎不等，定價由3,518萬元至8,280萬元不等。樓盤提供兩個付款方法，建築期按定價，即供付款則可獲樓價2.5%折扣。

事實上，雖然香港國慶假期已過，但內地假期仍未過去，不少內地客仍於香港物色入市，其中新世界大圍漆咀8號昨日再售4伙，買家包括本地用家及來自深圳的內地客。 項目開售至今累售約760伙，套現近69億元。

匯豐續膺按揭一哥

香港文匯報訊（記者 馬子豪）雖說本港樓市漸見火熱，但銀行按揭生意仍然難做，9月現樓按揭註冊按月微跌1.5%至8,092宗，逾一年未能突破萬宗關口。市場人士預料，銀行在按揭市場縮減下，搶生意態度更加積極，新一輪按揭戰將展開。另外，匯豐以20.2%市佔率，蟬聯按揭市場一哥。

9月現樓按揭註冊微跌

經絡按揭轉介研究部資料顯示，今年第三季錄得約2.56萬宗現樓按揭註冊，較第二季上升5.2%，反映按揭市場平穩發展。經絡按揭轉介首席經濟分析師劉圓圓表示，政府於8月推出多項短、中期措施圖穩定樓市，9月金管局又進一步收緊按揭，鎖緊部分購買力，料10月現樓按揭仍會較為疲弱。展望第四季，她認為，樓控措施威力未散，按揭或會按季出現負增長，但相信銀行仍會搶做按揭，提供更加多元化按揭計劃，屆時或展開新一輪按揭戰。

總結銀行9月按揭市場市佔率，匯豐連續兩個月居首，市佔率保持20%以上，達到20.2%；恒生(0011)市佔率則增1.7個百分點至18.2%，超越中銀香港(2388)居次席；中銀香港雖然按月增加0.2個百分點至17.7%，但仍要跌至第三位。累計首9個月現樓按揭市佔率，中銀香港仍以13,020宗居首位，匯豐則錄12,096宗。

另外，美聯夥拍經絡按揭推出「定息按揭計劃」，客戶可享首36個月定息年利率優惠，其後按揭息率低至P-3.1%（P為5.25%），實際按息僅2.15%，罰息期3年，現金回贈1%。

美聯：新界樓季內越97

■美聯物業董事布少明(左二)料第四季新界區二手樓宇續升5%至10%，將升穿97年的高峰。 實習記者彭楚華 攝

香港文匯報訊（實習記者 彭楚華）美國第三輪量化寬鬆政策（QE3）出台延續低息環境，刺激買家入市。雖然金管局收緊第二套房按揭，惟對上車盤集中之新界區樓市影響甚小，區內住宅呎均價5,392元，今年累積升幅15.6%，跑贏大市。美聯物業更預期，新界二手樓第四季再升10%，升穿97年高峰。

區內樓市料一手主導

美聯物業董事布少明表示，政府早前表明將加快審批預售樓花同意書以增加供應，加上現時樓市氣氛暢旺，促使發展商加快推盤節奏，預期第四季新界區樓市會由一手新盤主導，同時註冊量達到3,500宗。該區繼「瓏門」及「迎海」推售後，有機會於第四季推售的樓盤項目預計約有3,688伙。規模最大的為恒地元朗「尚悅」項目，約2,580伙，而同區另外還有新地錦上路「爾巒」涉約800伙，皆有機會短期內推出應市。

由於一手樓售價不俗，可帶動二手樓價，布少明料第四季新界區二手樓宇續升5%至10%，將升穿97年的高峰。至於二手成交量，他指現時有很多賣家反價封盤，再加上一手新盤吸納部分購買力，二手市場現時有價無量，預期第四季會降至7,000宗。他亦相信，在第四季新界區開售的新盤，與二手樓溢價會維持於20%至30%水平。另外料在通脹的帶動下，新界區的租金將升5%。

土地註冊處資料顯示，新界區第三季一手私樓註冊量按季跌13.9%至1,018宗，註冊金額按季跌25.3%至92億元。至於二手樓方面，第三季錄得註冊量及金額分別為8,385宗及275億元，按季分別跌11.3%及約6.5%。雖然新界區二手註冊量減少，但其所佔全港之比率仍然企穩約47%。對於現時新界區的樓價高企，布少明指由於該區的供款負擔比率維持約30%，仍屬合理水平，故認為樓市出現泡沫的機會不大。

林奮強：2017或現土地「真空」

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）社會上對於新界東北發展方案仍然議論紛紛。行政會議成員林奮強昨日接受香港電台訪問表示，反對新界東北發展的人根本不明白現時香港土地短缺情況，缺乏危機感。他指出，政府現有土地儲備只夠應付未來4年需要，若不發展新界東北，或不從各方面研究開拓土地，香港在2017年開始將出現土地「真空」。

反對東北發展者乏危機感

林奮強表示，現時政府手上約有400公頃的土地儲備，以及已出售的土地，只能提供約19萬新住宅單位，以現時每年4.5萬新單位需求，只夠未來4年發展的需要。同時，現時社會普遍期望政府每年可提供2萬個公屋單位、2萬個私人住宅單位以及5,000個居屋單位，合共約4.5萬個單位，而發展新界東北亦只能提供約5萬個新住宅供應，僅符合一年需求。

此外，林奮強指，在發展新界東北的問題上，不少人都是在最後諮詢階段才提出意見，猶如學生臨到考試才溫書一樣，故認為政府應認真考慮，在不影響諮詢質素的前提下，盡量縮短不必要的諮詢時間。

地產代理監管局

實用面積計價基準客觀

談樓說地

明年1月1日起，地產代理監管局就二手住宅物業樓面面積資料發出的執業通告便正式生效。屆時，地產代理無論在處理及促銷二手住宅物業的買賣或租賃時，都須向客戶提供物業的實用面積資料。一直以來，市場慣用沒有統一定義的建築面積表述物業的面積，新要求對地產代理或消費者而言，都需要適應和熟習，因此監管局會透過不同渠道教育公眾和釐清一些誤解。

根據政府於2008年採用的統一定義，實用面積指單位圍牆以內的樓面面積（包括露台和工作平台），但不包括其他面積及公用地方（如閣樓、窗台、車位、天井、陽台、花園、平台、天台及冷氣機房），因此物業的實用面積數字，很可能會比起建築面積為小。

從數字上看起來，單位面積好像變小了，單位的呎價也看似昂貴了。其實，即使以實用面積計算呎價，也不會導致「買貴樓」，因為無論採用實用或建築面積，同一單位的成交價事實上是一樣。反而，由於實用面積的計算是建基於一個統一定義上，故假若以實用面積呎價來比較不同單位的售價，比較的基準會更為客觀。當然消費者在考慮置業時，除物業的呎價之外，也應考慮其他因素才作決定，例如單位間隔、景觀及設施等。

最終成唯一比較標準

移風易俗並非一朝一夕可以完成，為了讓地產代理業界及公眾逐漸適應，監管局採取循序漸進的步伐推動新指引。執業通告容許地產代理在向客戶提供二手住宅物業實用面積的同時，也可提供建築面積，但在廣告中表述實用面積的字體不可以比表述建築面積的字體小。倘若地產代理從差餉物業估價署或物業首次轉讓的買賣協議中均無法取得物業的實用面積，則可提供物業的建築面積或其他樓面面積資料，但地產代理必須確保這些資料是從合理來源取得，或是基於恰當的根據下，才提供該等資料。

其實，隨着《一手住宅物業銷售條例》經已刊憲，未來所有一手住宅物業須劃一採用實用面積，久而久之，實用面積最終都會成為唯一的比較標準。

嘉湖美湖居逼五千 97後新高

香港文匯報訊（記者 黃嘉銘）美國第三輪量化寬鬆政策（QE3）效應續於二手樓市蔓延，買家入市心態積極，港九新界屋苑接連出現破頂成交。

黃埔花園3房十年升2倍

九龍區方面，利嘉閣高級區域經理林高慧表示，該行新近錄得紅磡黃埔花園12期1座高層A室成交，建築面積898方呎，3房連套房及工人房，成交價930萬元，每方呎售價10,356元。林高慧補充，一般鄰近變壓站的單位質素不及屋苑其他望海及內園的單位，所以成交呎價一直未有過萬，上述成交已創同類型單位的歷史呎價新高。據了解，原業主在2002年5月以298萬購入上址，至今轉手帳面獲利632萬元離場，單位升值約2倍。

新界區為破頂成交最多區域。中原分行經理馬斯力表示，天水圍嘉湖山莊新近錄得美湖居1座頂層連天台單位成交，單位面積578方呎，成交價282萬元，呎價4,879元，創同類單位97後新高。原業主2002年5月以122.2萬元買入單位，持貨10年半獲利159.8萬元或1.3倍。

粉嶺花都廣場亦錄得破頂成交個案。金龍地產區域經理陳民傑表示，新近錄得2座中層C室創屋苑2房單位新高價成交，單位面積550方呎，成交價290萬元，呎價高達5,273元。原業主於2010年1月以170萬元買入單位，轉手帳面獲利120萬元離場，單位升值70.6%。

北角富麗園呎價萬一新高

港島區方面，世紀21北山營業董事嚴智贇表示，新近成交為北角富麗園C座中層1室，面積964方呎，3房間隔，連車位以1,128萬元售出，平均呎價11,701元，車位市值60萬元，扣除車位價值，每方呎價11,079元，高市價5%，並創屋苑分層單位歷史新高。原業主於2009年4月購入上述物業，當時作價652萬元，帳面獲利476萬元，物業期內升值73%。

十大屋苑買賣三季新低

香港文匯報訊 中原地產研究部資料顯示，十大藍籌屋苑今年第三季二手買賣合約登記1,302宗，總值62.56億元，按季下跌7.7%及7.5%，當中宗數是自去年第四季780宗後的三個季度新低。

在十大屋苑中，第三季天水圍嘉湖山莊錄得最多買賣登記，有305宗，總值7.75億元。其次是沙田第一城，錄得176宗，總值5.66億元。

上季有六個屋苑買賣登記宗數錄得跌幅。海怡半島的宗數跌幅最多，較第二季下跌34.3%。美孚新邨下跌23.9%，排名第二位。麗港城的宗數按季減少12.7%，位列第三。黃埔花園、太古城及沙田第一城第三季的買賣，分別跌12.2%、11.0%及8.8%。相反，嘉湖山莊、康怡花園、杏花邨及匯景花園的登記宗數錄得升幅，按季上升4.5%、15.3%、16.5%及22.2%。