中原：綠悠雅苑貴過二手

香港文匯報訊 房協位於青衣青綠街的首個置安心項目綠悠雅苑公佈價單，一房單位訂價由245萬元至307萬元不等，兩房單位訂價約介乎310萬元至386萬元，三房單位訂價介乎422萬元至515萬元，項目將於今日開始派發申請表格。

中原：區內二手靜觀其變

中原地產黃國強表示，綠悠雅苑訂價比起區內普遍入場版私樓及居屋如青怡花園、美景花園、翠怡花園、青泰苑等樓價貴。參考綠悠雅苑兩房戶最平訂價310萬元計，鄰近的青怡花園及翠怡花園兩房入場費僅300萬元，項目售價高出兩屋苑之二手價約3%；至於三房單位，項目最平訂價422萬元，亦較青怡花園及翠怡花園入場費415萬元高約1.7%。由於綠悠雅苑訂價是以實用面積及7成計算，故按市價計項目售價實際較區內普遍二手樓價還要貴。

黃國強指，雖然綠悠雅苑訂價不低，但對綠表市場仍不乏吸引力。由於綠表買家可造9成半按揭，加上單位裝修全新，屋苑本身亦無會所、商場等設施，可省卻買家額外開支，故相信項目將吸引不少上車客及用家入表申請。

黃氏補充，項目單位近1,000伙，預計短期內區內不少二手市場客源將被吸走，二手成交量將受影響。

綠悠雅苑及區內二手市場入場費比較

屋苑	兩房戶入場價	三房戶入場價
綠悠雅苑	310萬元	422萬元
青怡花園	300萬元	415萬元
翠怡花園	300萬元	415萬元
青泰苑	292萬元(自由市場)	375萬元(自由市場)
美景花園	260萬元	360萬元
藍澄灣	350萬元	550萬元

資料來源：中原地產

置安心起動 青衣睇樓升2成

香港文匯報訊 置安心即將接受公眾申請，吸引市場目光之餘，連帶青衣區細價樓市場亦備受帶動，睇樓客量及交投均明顯增加。美聯物業何勇方表示，由於綠悠雅苑平均實用面積呎價逾6,000元，加上2015年入伙及計劃有轉售限制，故驅使部分買家轉戰該區細價屋苑及居屋市場，預料周末睇樓量將較上周升2成。

區內居屋公屋連錄成交

何勇方稱，該行日前促成一宗青衣居屋青雅苑A座低層12室成交，單位面積643方呎，兩房間隔，享全海景觀，成交價333萬元，折合呎價5,179元。買家為一名同區用家，原業主於2005年12月以135萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺約198萬元，物業升值約147%。

美聯物業曾偉明表示，置安心效應令該區樓市頓成市場焦點，而氣氛帶動下，不少用家對該區之綠表及白表市場興趣大增，有關成交個案亦有上升趨勢。該行日前促成一宗青衣公屋成交，剛成交的青衣邨單位為宜逸樓中層11室，實用面積485呎，以133.8萬元綠表價成交，折合實用面積呎價2,756元。買家為一名外區公屋住客，家人皆居於青衣邨，故決定購入作上車之用。原業主於2002年1月於綠表市場以22.33萬元購入上述物業，是次轉售賬面賺111.47萬元。

■置安心吸引市場目光之餘，連帶青衣區細價樓市場備受帶動。 資料圖片

加薪15% 置業18最豪

中原利嘉閣轉制 後勤每周5天工作

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 時近年尾，打工仔最想加人工、發放花紅過肥年。今年樓市雖然反覆，但全年表現仍向好，於前線後勤的通力合作下，代理行佣金收入不俗。鑑於通脹壓力加劇，各大地產代理行均表示明年會向後勤加薪，其中中原及利嘉閣的後勤均會加薪4%至5%，置業18後勤更可按表現加薪5%至15%。此外，中原集團(包括中原及利嘉閣)的後勤明年更會由現時的逢周六長短周工作制，變為享有5天工作制。

今年受政府多項壓抑樓市措施之影響，物業市場成交萎縮，地產代理於過去一年面對不斷的挑戰，但中原地產憑着前線後勤的通力合作，迎難而上，於今年仍錄得不俗成績。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，截至11月中原地產住宅部今年錄得佣金25.1億元，按年升13.3%，料全年住宅部佣金可達27億元，按年錄得17%之升幅。他預期，明年中原香港(包括住宅及工商舖)的佣金料達40億元，按年升18%。

中原香港佣金按年升17%

鑑於通脹壓力加劇，及回饋各後勤員工的努力，中原地產管理層通過，明年中原地產後勤可獲加薪5%，主任級或以上加薪4%。至於花紅方面，按照公司業績表現，截至今年第三季，中原地產後勤已獲發3.5(普通員工)至5.25個月(主任級以上) 花紅。陳永傑表示，第四季雖然住宅市場受BSD 及SSD 等措施影響，成交減少，惟住宅部於過去兩個月採取了多項開源節流措施，成功於艱難日子仍錄得盈利，同時，受惠於工商舖部門連續兩個月創下億元業績之新高紀錄，相信第四季中原後勤仍可獲發不俗之花紅。

利嘉閣最高12個月花紅

■中原地產陳永傑表示，相信第四季公司後勤仍可獲發不俗之花紅。 資料圖片

利嘉閣總裁廖偉強指出，今年利嘉閣的佣金收入料達13.5億元，創歷史新高，明年目標料達17.8億元，按年升32%。利嘉閣已決定明年向500名後勤員工加薪4%至5%，其中普通員工加薪5%，中高層加薪4%，今年以來亦已向後勤員工發放近2個月至最高12個月工資作花紅，中高層員工花紅會較多。置業18發言人表示，公司決定明年向後勤員工按表現加薪5%至15%。

春磡角洋房呎價5萬沽

香港文匯報訊（記者 梁悅琴） 自買家印花稅（BSD）推出以來，豪宅交投大受影響，由基金持有的南區春磡角南埼8號洋房，剛由一本地用家以2.52億元買入，呎價約5萬元，成為BSD推出以來，南區最大額成交。其他新盤交投冷清，元朗尚悅昨售出2伙。

美聯物業董事楊永健表示，剛售出的南區春磡角環角道20-26號南埼8號洋房，擁有全海景景觀，單位面積約為5,051呎，另有約3,464呎其他面積，包括車位、天台、花園及泳池等。雖然物業為「清水房」，未有連任何傢俬裝修，呎價約5萬元，買家為本地用家，備有獨立私家泳池及屋內設有內置電梯。

「辣招」效應 推盤量挫八成

事實上，「雙辣招」推出至今已接近兩個月，樓市氣氛急凍，發展商推盤步伐更明顯減慢。據統計，11月至今推盤量暫僅接近600伙，數字比起出招前的9月及10月兩個月逾3,200伙大幅急減超過80%。

美聯物業首席分析師劉嘉輝表示，隨着市場逐步消化「雙辣招」措施，踏入12月，發展商開始重拾推盤步伐，推盤數目亦有所回升，而當中一號．西九龍及匯賢閣已率先登場。據資料顯示，推盤量由11月僅約200伙的低位回升，增至本月迄今逾300多伙。與此同時，近期亦有多個新盤項目相繼命名，並部署短期內應市；不過，縱使推盤情況有所改善，但推盤數量仍屬偏低水平。

正因近兩個月推盤量明顯減少，導致一手私樓註冊宗數亦跟隨急挫。據美聯物業資料研究部綜合土地註冊處資料顯示，本月首19日一手私樓註冊量僅錄得195宗，比起上月同期523宗大跌約63%。由於簽署買賣合約至遞交到土地註冊處註冊登記需時，因此本月一手登記數字偏低的情況實際上主要反映11月份市況。雖然本月推盤數字略見回升，但相信下月一手註冊數字(反映12月市況)未許樂觀，料仍維持偏低水平。

荃灣西站雙限項目招標

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 由港鐵(0066)代理的荃灣西站六區項目，昨日起正式邀請發展商入標競投，並於明年1月21日下午2時截標，發展商須一筆過支付地價，地皮估值介乎25億至31.05億元，每呎樓面地價3,703元至4,600元。

項目位於荃灣市地段第402號，佔地面積達14.86萬方呎，住宅樓面面積為67.5萬方呎，屬港鐵今年第4個項目，涉限呎、限量條款，項目座數為2座，樓高分別為46層及48層，單位數目894伙，當中520伙為實用面積不多於538方呎單位，佔58%；而另外的374伙為實用面積753方呎至1075方呎單位，佔比42%。項目預計於2018年落成。項目涉臨海及綠化元素，中標的發展商需打造一個12.9萬方呎的公眾體育館。

先後接獲18意向書

項目早前共接獲18份意向書，包括長實、新地、恒地、新世界、會德豐、英皇國際、永泰地產、麗新發展、百利保、嘉里、中海外、金朝陽、南豐及華懋等。

掃管笏路地今起招標

另外，美聯測量師行董事林子彬表示，將於(21日)開始招標並於明年1月25日截標的屯門掃管笏路地皮，屬於限量地，估計以低密度分層豪宅發展。而地皮的規模適中，料除大型發展商外，可吸引中小型地產商參與投標。今年2月份標售的掃管笏限量地，當時以樓面地價每呎約2,915元獲承接，有一定參考價值。是次地皮為同區項目，估計投標反應亦不俗。預期項目可望為庫房進帳約11.3億元，每呎樓面地價約為3,000元。

林子彬重申，掃管笏環境清幽，區內亦有新建之國際學校，而同區的新盤亦銷情不俗，以附近的屋苑星堤為例，現時平均每呎叫價約為8,000元，具一定參考價值。是次推出新界屯門掃管笏第56區掃管笏地皮，地皮面積約為289,917方呎，地積比率約為1.3倍，估計可建樓面面積約376,891方呎，相信將建低密度的分層豪宅及少量洋房。

希慎廣場獲頒綠色認證

希慎興業（0014）宣佈旗下希慎廣場，獲頒美國綠色建築協會 LEED 建築主體與外殼類別最高水平白金級認證。希慎廣場是大中華區首個獲此殊榮的混合式寫字樓及垂直商場項目。LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 是國際的認證計劃，以表揚高效能可持續建築在設計、建造和運作方面的卓越表現。

希慎副主席及行政總裁劉少全表示，希慎廣場獲得 LEED 最高級別白金級認證，有賴將不同的環保及節能方案融入商廈設計和施工程序，可持續建築策略包括，「城市綠窗」、綠化天台、雨水收集系統、減少飲食水用量、高效能玻璃幕牆系統、熱能回收通風輪、自然通風系統、CO_2鮮風控制系統、感光器、可持續施工程序、綠色建築物料等。

屋苑租值今年累升16%

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 政府雙辣招出台將近2個月，租務表現受惠於用家擱置入市轉買為租，支持中小型住宅租金逆市上升，短暫跑贏樓價。利嘉閣數據顯示，11月全港50個指標屋苑的加權平均成交呎租為25.35元，較10月的25.17元上升0.7%，造出連升10個月的強勢，而今年首11個月租金累積漲幅亦提升至16.4%。

利嘉閣研究部主管周滿傑指出，未來一、兩月中小型住宅租金仍會繼續上揚，初步預計全年租值達17%或以上。

周滿傑預期，港、九新界三區租金全面報升，其中九龍區升勢明顯，11月該區20個指標屋苑加權平均成交呎租報每方呎25.26元，較去年底漲約17.2%。

觀塘麗港城的累積升幅最大，屋苑呎租由去年底飆升26.4%至11月的22元。

車位單月註冊16年新高

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 車位炒風勁，成交量創16年新高。港置表示，未受雙辣招影響車位市場交投一枝獨秀，本月至今純車位註冊已迫近3,000宗，暫錄2,956宗，除超越上月的1,939宗之外，更創下97年以來的新高。

港置高級執行董事伍創業指出，因雙辣招主要打壓住宅物業市場，令市場焦點轉移至非住宅物業的車位交投，而發展商亦趁機推出大量車位應市，帶動車位交投量水漲船高。此外，本年至今純車位註冊暫錄13,257宗，按年上升約6成之外，全年可望繼97年後再次衝破萬宗，同樣創出新高。

■純車位註冊本月至今已迫近3,000宗。 資料圖片

樓市速遞

漁暉苑SSD貨刷新高

香港文匯報訊 中原地產周世康表示，香港仔居屋漁暉苑剛錄本月首宗額外印花稅（SSD）貨易手，該單位為E座中層04室，面積502方呎，以380萬元沽，折合呎價7,570元，創屋苑同類單位呎價及造價新高。據了解，本月中旬屋苑C座同則單位只售365萬元，是次造價比對上成交再高15萬元，升幅約4%。原業主2011年2月SSD生效後以252.5萬元 (該屋苑不用補地價)購入上址，轉售帳面獲利127.5萬元，扣除稅款及其他使費，仍可淨賺100萬元。

內地客無懼BSD購形品．星寓

香港文匯報訊 美聯物業張靖表示，「辣招」出台至今，內地買家成交量銳減，隨着近日市場氣氛回暖，有實際需求的內地客為求心水戶，不惜繳付買家印花稅（BSD）入市。該行最近促成一宗大角咀形品．星寓約467方呎物業成交，由一名內地客斥資490萬元購入作自住用途，要支付73.5萬元BSD稅款。單位為高層K室，按成交價計算，呎價10,493元。據悉，原業主於2010年7月以343.3萬元入市該戶，持貨至今轉手，賺幅約146.7萬元，物業期內升值約43%。

君臨天下銀主盤4千萬沽

香港文匯報訊 港置董達銘表示，自新辣招出台後，區內業主普遍持觀望態度，君臨天下1,454方呎銀主盤單位以4,000萬元連車位易手，同類型非銀主盤單位市價約需4,500萬元。該單位為1座中層B室，單位建築面積為1,454方呎，實用面積1,049方呎，若以成交價約4,000萬元計，平均呎價27,510元。原業主2008年3月以3,180萬元購入上址，是次交易帳面獲利820萬元，物業升值26%。