

假日氣氛濃 一手盤銷情靜

本地年青上車客捧場 尚悅元旦日售出6伙

香港文匯報訊(記者 梁悅琴、周穎)踏入2013年元旦日,假期氣氛濃厚,相比去年同期有新盤大角咀御金、國峯跨年開售,今年元旦日一手盤銷情只屬一般,僅售出6伙,主要集中在元朗尚悅。

消息指出,恒基及新世界合作的元朗尚悅昨日售出6伙,全部為本港客,買家以20多歲的年青上車客為主,多選購建築面積560方呎的細單位,相信與置安心效應有關。

多個新盤月內推售 客源被鎖

此外,多個新盤如曉菁、天晉二期等計劃於月內推售,不少客源亦被鎖住,恒基地產於九龍城單幢曉菁最快於日內開價,本周末開售,入場費約300萬元,昨日發展商開放於中環國際金融中心的示範單位予恒地會會員參觀,香港置業姚偉南表示,昨日參觀者以區內用家為主,由於項目主打開式及1房戶,市傳有個別投資者有意買入2伙作收租用。至於新地於將軍澳天晉二期昨日於將軍澳中心設置展覽廳,中原李玉祥表示,昨日約有逾千名參觀者到場了解樓盤資料,大部分為區內客,約有10%至20%為區外客。

二手平穩 將軍澳錄3宗成交

二手交投仍於低位徘徊,美聯新界區董事布少明表示,昨日二手交投保持平穩,中原李玉祥指出,將軍澳昨日只有3宗成交,其中東港城第2座高層C室,實用面積460方呎,以455萬元易手,呎價9,891元;新都城二期第6座H室,實用面積538方呎,以538萬元易

手,呎價1萬元;首都第6座中層RD室,實用面積704方呎,以555萬元易手,呎價7,883元。

綠悠雅苑帶動 青衣二手轉熱

受綠悠雅苑推出帶動,青衣區二手市況轉熱,尤其中細價屋苑聯樓氣氛持續熾熱。中原地產陳輝麟表示,藍澄灣1座低層G室,建築面積680平方呎,實用面積485平方呎,成交價392.8萬元,建築呎價5,776元,實用呎價8,098元。買家為外區用家。據悉,原業主於09年8月以215萬元買入上址,持貨三年多,現轉手帳面獲利177.8萬元,單位升值83%。

天水圍天富苑158萬居二沽出

祥益地產黃肇雯表示,天水圍天富苑M座中層3室,實用面積506呎,建築面積665呎,日前獲一名外區上車客垂青,遂決定以158萬居二市場價購入,實用呎價為3,123元,建築呎價2,376元,屬稍高於市場價成交。是次該單位原業主於01年5月以約68.6萬(居二市場價)購入,獲外區上車客承接,轉手帳面獲利約達89.4萬元。

碧海藍天3座高層E室,建築面積680平方呎,實用面積510呎,望全海景,成交價639萬元,建築呎價約9,397元,實用呎價約12,529元。香港置業李日光表示,目前屋苑則單位放盤相當緊絀,故買家在睇樓2次後決定承接單位。據悉,原業主於05年4月以約365萬元購入上址,是次轉售帳面賺約274萬元,物業升值



將軍澳天晉二期昨於將軍澳中心設置展覽廳。梁悅琴攝

約75%。

奧運站柏景灣中層減近5%易手

市場亦有個別業主心急減價離場。香港置業文愛玲表示,奧運站柏景灣10座中層A室,建築面積722平方呎,實用面積578呎,望海景。單位屬市場較罕有放盤,原先叫價820萬元,及後減價40萬元,減幅4.8%,至780萬元成交,建築呎價為10,803元,實用呎價為13,494元。而祥益地產黃慶德表示,屯門新屯門中心9座低層H室,實用面積597呎,建築面積750呎,日前獲一名區內換樓客垂青,加上原業主即場減價10萬,減幅3%,買家遂以308萬購入,實用呎價為5,159元,建築呎價為4,107元,屬市場價成交。

物業註冊量按年跌約2成

香港置業高級執行董事伍創業表示,鑑於政府於去年底10月尾推出兩項稅收措施之下,預期其後之物業成交將因而大幅下跌;但由於部分買家轉移非住宅物業,上月非住宅物業註冊表現非常突出;以類別劃分本月至今之整體物業註冊,非住宅物業註冊佔最多之外,更逆市錄升幅,暫錄5,557宗,為96年有紀錄以來新高;佔整

體物業註冊近65%之外,相比11月份更逆市升27%,屬唯一錄升幅之類別;其次為二手住宅註冊,暫錄2,877宗,僅佔整體物業註冊33%,按月回落逾5成(即53%);而一手住宅註冊佔最少部分,僅暫錄207宗,佔3%,按月跌幅更達77.5%。

住宅註冊方面,伍氏謂,12月份一、二手住宅註冊暫錄3,147宗,預期全月數字將不足3,500宗,屆時按月回落逾5成之外,將與08年11月3,368宗的紀錄低相若,為08年金融海嘯後新低之外,更有機會創96年以來有紀錄第二低位。

實用面積計價 小型代理歡迎

小型代理歡迎

香港文匯報訊(記者 周穎)地產代理業界於元旦起,在租售二手住宅時,必須向準買家或租客提供樓盤的實用面積,若同時提供呎價,必須統一以實用面積計價。為配合相關要求,有小型公司表示歡迎安排,但指出,新措施令成本增加。

新措施令成本增加

地產代理由元旦日開始,銷售二手樓時,要列明實用面積,及以實用面積計價。廣告中所述的實用面積字體,不能比建築面積細。有一間小型地產代理歡迎安排,指上月起已陸續更換廣告,加入實用面積,認為方便消費者,昨日更提早返工,更換餘下的廣告。但指出,因為每次查冊都需付費,增加成本及工序,亦發現有住宅實用面積低至六成,若改以實用面積計算,呎價比用建築面積計,相差三成,提醒消費者注意。

百樂商場賣蚊型舖 316萬起

香港文匯報訊(記者 周穎)拆售潮未退,市場消息指出,由投資者尹柏權推出尖沙咀百樂商場1樓舖位,業主將之拆為約230個舖位,據市場傳聞價單顯示,個別舖位面積由42方呎至108方呎,呎價5.45萬至6.2萬元,參考售價介乎316萬至669萬元。為吸引買家入場,推出首兩年租金回報保證5厘優惠。市傳,已經有不少買家透過代理預留,而且大部分舖位已經獲預留。

元朗宏豐大廈地舖叫8300萬

另外,美聯旺舖何漢明表示,元朗阜財街2至20A號宏豐大廈地下11號舖放售,涉約780平方呎,業主意向金額約8,300萬,呎價約10.6萬,連同4組食肆租約一併交易,由於租約於早年簽訂,仍有可觀升幅空間,屆時業主將穩收接近3厘租金回報。

12月物業註冊量按月跌約2成

香港文匯報訊(記者 周穎)投資資金湧入非住宅市場,令其成交暢旺,故去年12月份(截至12月28日)整體物業(包括一、二手住宅、一手公營房屋、工商舖及車位)買賣註冊宗數暫錄8,704宗,料全年數字將9,000宗左右水平,按月回落約2成及創5個月低位,按月跌幅較預期為小。

香港置業高級執行董事伍創業表示,鑑於政府於去年底10月尾推出兩項稅收措施之下,預期其後之物業成交將因而大幅下跌;但由於部分買家轉移非住宅物業,上月非住宅物業註冊表現非常突出;以類別劃分本月至今之整體物業註冊,非住宅物業註冊佔最多之外,更逆市錄升幅,暫錄5,557宗,為96年有紀錄以來新高;佔整

Midland Deluxe Home 美聯豪宅天下 40th Anniversary Midland Realty 新動力 邁向黃金40年

物業抗通脹 穩健兼保值 網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

貝沙灣 實:1368' 建:1682' 全海連車 2,600萬 2989 9233	貝沙灣南灣 實:723' 建:913' 二房全海 1,270萬 2989 9233	貝沙灣二期 實:1552' 建:1942' 二房全海 3,200萬 2828 3434	貝沙灣南岸 實:1319' 建:1621' 三房全海 2,500萬 2812 1177	山頂紅莓閣 實:2903' 建:3200' 花園靚景 2億 2899 0123	紅山半島 實:1667' 建:2153' 三房全海 3,580萬 2899 0123
皇府灣 實:2546' 建:3393' 四房全海花園 8,600萬 2899 0123	低密平房 實:1848' 建:2300' 四房豪華特大露台 3,550萬 2576 1699	皇府灣 實:2546' 建:3393' 四房豪華特大露台 8,600萬 2899 0123	陽明山莊 實:2171' 建:2708' 4房新靚 4,600萬 2899 0123	換樓首選 實:1162' 建:1340' 嚴重低水 1,430萬 2576 1699	樂翠園 實:1129' 建:1313' 馬場全海 2,450萬 2576 1699
富匯家庭 實:1805' 建:2522' 四房開揚 5,800萬 2921 8228	會景閣 實:748' 建:1000' 名人居 1,680萬 2922 6666	The Albany 實:1948' 建:2549' 名人居 8,800萬 2588 1818	聖尼地頭頭 實:1418' 建:1800' 中環全海 3,300萬 2522 1777	恒景園 實:1582' 建:1950' 四房全海 3,180萬 2578 3553	美域花園大廈 實:1227' 建:1535' 四房豪華 1,480萬 2922 3311
寶雲道 實:3225' 建:3833' 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838	特式平台 實:963' 建:1204' 約500呎平台連車可通車 2,000萬 2857 2880	峰景大廈 實:1689' 建:2195' 北半豪華 2,300萬 2922 3288	海景軒 實:833' 建:1230' 爐花全海 1,880萬 2571 2999	帝華閣 實:691' 建:934' 三房泳池 950萬 2922 6638	高雲台 實:691' 建:1000' 泳池會所 1,080萬 2525 7360
又一居 實:586' 建:442' 靚景 980萬 2397 2328	畢架山一號 實:1187' 建:1551' 向南靚花 2,480萬 2381 1889	尚御 實:1614' 建:2009' 41校網 2,500萬 2928 8788	懿晉 實:1762' 建:2342' 東南靚景 3,000萬 2926 7288	半山一號 實:1604' 建:2088' 泳池靚景 2,350萬 2328 9338	新德園 實:2059' 建:2104' 超值實用 4,380萬 2926 7171
畢架山花園 實:905' 建:1051' 清幽山景太古名廈 990萬 2397 2328	天璽 實:644' 建:883' 清幽內園高層上蓋 2,350萬 2926 3622	畢架山一號 實:1830' 建:2302' 靚高開揚 1,200萬 2926 4688	御龍居 實:761' 建:955' 靚景靚景 860萬 2926 4477	凱旋門 實:946' 建:1133' 正南花海 2,450萬 2928 6288	君臨天下 實:804' 建:1068' 極高靚景 1,900萬 2926 3833
海名軒 實:1513' 建:1891' 有匙引看 3,200萬 2926 5111	海名軒 實:1580' 建:2156' 臨海大宅 3,400萬 2926 5222	海逸豪園 實:1100' 建:1472' 靚海靚景 1,950萬 2214 7141	海逸豪園 實:1125' 建:1413' 海景靚景 1,650萬 2926 5111	海逸豪園 實:854' 建:1067' 東南靚景 1,050萬 2764 0933	海逸豪園 實:782' 建:979' 靚景靚景 1,158萬 2926 5522
海名軒 實:1666' 建:2172' 環迴景致地標豪宅 4,600萬 2926 5111	匯景花園 實:1266' 建:1568' 罕有連車 高層靚景 1,100萬 2346 0300	半島豪庭 實:1051' 建:1382' 巨廳實用 1,100萬 2334 9678	半島豪庭 實:948' 建:1248' 有匙引看 1,050萬 2926 5678	麗港城 實:1203' 建:1507' 四期靚景 1,350萬 2926 6333	碧濠灣 實:826' 建:1075' 向南靚景 1,100萬 2927 6622
蔚龍山莊 實:1624' 建:2210' 前排靚景 2,200萬 2929 6030	壹號雲頂 實:898' 建:1150' 新地靚景 1,050萬 2693 9338	駿景園 實:1370' 建:1620' 馬場靚景 1,050萬 2602 2588	嘉湖山 實:2629' 建:3426' 巨廳靚景 3,980萬 2929 6333	滙豐山 實:1059' 建:1460' 靚景靚景 928萬 2656 6366	翠濠灣 實:1764' 建:2259' 自製靚景 2,200萬 2496 0669
康樂園 實:1214' 建:1850' 靚皮設計 1,400萬 2685 1080	寶松苑 實:2574' 建:3523' 名人靚景 6,500萬 2929 6000	雍怡雅苑 實:2130' 建:3231' 靚景靚景 1,780萬 2656 6366	鹿茵山莊 實:1307' 建:1628' 靚景靚景 1,450萬 2662 3626	美孚新邨 實:948' 建:1264' 全新裝修 710萬 2928 3683	御凱 實:947' 建:1264' 汀九靚海 1,200萬 2920 1188
東堤灣畔 實:1202' 建:1529' 豪華裝修 1,280萬 2432 6223	天璽 實:1577' 建:2539' 新地靚景 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903	歐意花園 實:1566' 建:2111' 低水靚景 1,070萬 2920 4388	錦繡花園 實:848' 建:850' 靚大靚景 650萬 2471 0228	錦繡花園 實:1107' 建:1100' 靚景靚景 800萬 2471 0600	御林皇府 實:3003' 建:4230' 英式豪華 3,800萬 2471 0228
加州花園 實:1371' 建:2021' 加大靚景 980萬 2482 4993	加州花園 實:1495' 建:2044' 靚景靚景 1,080萬 2920 4488	御林皇府 實:3003' 建:4230' 花園大宅 4,000萬 2668 1808	御林皇府 實:1978' 建:2846' 靚景靚景 1,980萬 2471 0600	御林皇府 實:1495' 建:2044' 靚景靚景 1,080萬 2920 4488	御林皇府 實:3003' 建:4230' 花園大宅 4,000萬 2668 1808

實=實用面積 建=建築面積
招聘熱線: 2316 8866 *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

推廣實用面積增透明度

地產代理監管局(監管局)發出的有關二手住宅物業實用面積的執業通告,已於2013年1月1日正式實施。無論買賣或租賃,透過地產代理處理的二手住宅物業交易,從此邁進了採用「實用面積」的時代。為此,監管局透過不同傳播媒介,向公眾推廣有關實用面積的資訊,以加強市民對實用面積的認識。

為免消費者未能一時間適應使用實用面積,執業通告容許地產代理在已提供實用面積的情況下,或當物業的實用面積不能從法例訂明的來源取得時,可以向客戶提供建築面積及其他樓面面積資料。

製作電視短片冀加深認識

全面推廣使用實用面積,是一項「移風易俗」的重大工程,監管局特別製作了有關「實用面積」的電視短片,帶出有關實用面積的執業通告的內容重點,例如通告的實施日期,以及二手住宅物業的實用面積的兩個訂明來源。該短片由去年11月26日起在電視台播

放,另有廣東話、英文及普通話的旁白版本在電台廣播。監管局期望透過短片提醒地產代理要向客戶提供實用面積資料,同時加深市民對採用實用面積的認識。

監管局亦印製了相關的海報和貼紙,供監管局職員在進行教育性巡查地產代理商戶時派發和講解,並讓商舖的負責人把海報和貼紙張貼於舖內的當眼處,令公眾都能夠清晰知道有關規定。另外,過去數月監管局曾於商場舉辦巡迴展覽,並為地產代理從業員舉辦相關的持續專業進修計劃活動,向業界講解實用面積的執業實務指引,協助業界達致法例的要求。

住宅物業採用實用面積,可以提高交易的透明度,亦能加強對消費者權益的保障,可謂有百利而無一害。

事實上,《一手住宅物業銷售條例》即將於今年4月執行,屆時發展商只能以實用面積計算一手住宅物業的單位面積和呎價,一、二手住宅物業將一同採用實用面積作比較,對消費者更為有利。

地產速遞

樓宇買賣去年料11.54萬宗

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示,儘管去年樓市險阻重重,但全球央行大力推行量寬政策並且連番加碼,推高通脹及壓低息口,不單令本港樓市安然無恙,且令各類房產價格以至整體樓宇成交量更錄得可觀升幅,處處驚喜。據土地註冊處最新數據顯示,2012年截至12月28日,全港共錄115,025宗樓宇買賣登記,成交總值約6,613.64億元,預計全年登記量值最終可達11.54萬宗及6,618億元,較2011年的108,641宗及5,976.72億元,分別增加6%及11%。

上車客538萬購將中2房戶

香港文匯報訊 美聯物業林振聲表示,最近促成一宗將軍澳中心二房戶建築面積約617呎,實用面積約465呎單位成交,由同區上車客斥資約538萬元入市自住,建築面積折合呎價約8,720元,實用面積折合呎價約11,570元。據悉,原業主於2010年10月以約365萬元入市該戶,持貨至今轉手,賺幅約173萬元,物業期內升值約47%。

樂悠居高層5年漲逾倍

香港文匯報訊 利嘉閣地產李國輝表示,最新錄得荃灣樂悠居高層08室易手,單位實用面積420方呎,建築面積586方呎,兩房兩廁,外望海景,成交價430萬元,實用面積呎價約10,238元,建築面積呎價約7,338元。據了解,賣方在07年6月斥資213.6萬元購得物業,轉售帳面獲利216.4萬元離場,折算期間單位漲價1.01倍。

居屋青雅苑三年升值92%易手

香港文匯報訊 綠悠雅苑效應下,青衣區二手交投暢旺,12月份全區錄得52宗成交,比11月升逾55%,當中200萬元至400萬元的細價物業尤見受捧。中原地產青衣長發分行經理林振邦表示,新近成交為居屋青雅苑低層13室,實用面積486平方呎,三房兩廁,自由市場成交280萬元,平均實用呎價5,761元。

上址前年已作全屋翻新,買家看過由業主提供之單位內籠照片,無睇樓便決定承接,或有機會日後用作出租。參考單位市月租約1.1萬元左右,料回報4.7厘。原業主於09年9月以146萬元自由市場價購入單位,現轉手帳面獲利134萬元,單位三年多升值92%。

迎濤灣兩房戶付19.2萬SSD稅沽

香港文匯報訊 中原地產馮煥齡表示,新年假期將至,買賣雙方忙於外遊或慶祝,但當中亦有有用家趁假期積極睇樓準備入市。馮煥齡指出,迎濤灣10座低層E室,建築面積664平方呎,實用面積487平方呎,擁兩房兩廁,以384萬元成交,建築面積平均呎價5783元。據了解,原業主於2002年以184.4萬元購入單位,於2011年12月時轉手,由於持貨不足兩年需付5%SSD稅即19.2萬元。

用家440萬購月海灣創新高

香港文匯報訊 中原地產許偉業表示,月海灣2座極高層D室,建築面積597平方呎,實用面積400平方呎,成交價440萬元,平均建築呎價7,370元,創屋苑新高。原業主於09年7月持貨3年多,帳面獲利210.2萬元,單位升值91%。