



藍田鯉安苑高層1室單位獲用家以450萬元(第二市場)價格購入。

香港文匯報訊(記者 劉南溟)置安... 藍田鯉安苑高層1室, 建築面積868方呎, 實用面積650方呎, 3房間隔, 望海景, 按成交價450萬元(第二市場)計算, 建築面積呎價5,184元, 實用面積呎價6,923元。

鯉安苑實呎近7千破頂

另一新高成交個案, 世紀21奇豐物業黎健峰指出, 新近促成富寶花園6座高層G室成交, 建築面積691方呎, 實用面積592方呎, 3房間隔, 成交價414.8萬元(自由市場), 建築面積呎價6,003元, 實用面積呎價7,007元, 較同類型單位高5%, 更創屋苑歷史新高價。

偉景花園白表468萬

綠悠雅苑刺激青衣區市況, 區內居屋偉景花園錄得回流客入市個案。中原地

產表示, 青衣偉景花園3座中層F室, 建築面積781方呎, 實用面積656方呎, 三房套房間隔, 成交價468萬元, 建築及實用呎價分別為5,992元及7,134元。買家由外國回流, 購入上址自住。原業主2002年12月128萬元綠表購入單位, 持貨10年沽出單位, 料扣除補地價約106萬元, 帳面仍可獲利234萬元。

屯門屋苑連錄成交

另一邊廂, 屯門連續出現居屋成交, 祥益地產林英傑表示, 分行日前促成屯門兆禧苑C座高層4室成交, 買家為區內上車客, 原業主於2007年7月以59.5萬(自

由市場購入, 持貨5年多。單位實用面積338方呎, 建築面積462方呎, 兩房一廳, 買家以198萬元(自由市場)購入自住, 以實用面積計算呎價為5,858元, 建築面積呎價為4,286元。

悅湖山莊獲區內換樓客「即睇即買」成交個案, 祥益地產古文彬表示, 單位為9座高層K室, 實用面積431方呎, 建築面積518方呎, 兩房兩廳, 買家以225萬元(自由市場)購入上址自住, 以實用面積計算平均呎價為5,220元, 若以建築面積計算呎價為4,344元, 屬市場價成交。原業主於2008年04月以96.8萬元(自由市場價)購入單位, 帳面獲利128.2萬元。

有客有市 天晉2期加價加推

長實出招截客 一西現金回贈

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)以貼市價推售的將軍澳天晉2期首批50伙即日沽清, 發展商新鴻基地產隨即加價3%至5%加推55伙4房戶, 首批50伙平均建築面積呎價11,018元(包一個車位), 其後再加推5伙低層平台戶平均建築面積呎價12,257元(包一個車位), 本週六推售。另外, 長實荔枝角一號, 西九龍即日起向居住於港島東及九龍東業主或租客選購該盤4房買家推出8.8萬元現金回贈進行截擊, 優惠相當於樓價約1%。

對於天晉2期首批單位反應理想, 是否反映市場已消化「雙辣招」, 新地副董事總經理雷霆昨表示, 天晉2期首批50伙開價克制貼市, 新地亦期望旗下新盤可以幫到本地用家買樓, 買家中40%為香港島, 比天晉1期的比例增加, 60%為九龍區及將軍澳區換樓客, 部分客戶未有揀選車位。此批單位主要售予本地用家, 套現逾6億元, 他相信餘下單位有10%加價空間。

次批入場費1246萬

天晉2期昨日加價3%至5%加推的首批50伙, 主要是4房戶, 分佈於第1A座、第2B座、第3A座及第3B座, 建築面積由1,156方呎至1,371方呎, 實用面積925方呎至1,097方呎, 訂價由1,246萬元至1,664萬元, 建築面積呎價由10,432元至12,144元, 實用面積呎價13,276元至15,177元。若以上述單位平均建築面積呎價11,018元(包一個車位)計算, 扣除提早還款最多6%折扣、車位及新地會員3%折扣, 平均即供呎價8,814元。

新地其後再加推5伙低層平台特色戶, 建築面積1,186至1,257方呎, 實用面積949至1,003方呎, 訂價由1,482萬元至1,603萬元, 建築面積呎價1.2萬元至1.28萬元, 實用面積呎價14,991元至15,990元。以5伙單位平均建築面積呎價12,257元(包一個車位)計算, 扣除上一批單位同樣優惠後平均即供呎價

9,806元。長實地產投資董事黃思聰表示, 趁近期新盤銷情向好, 荔枝角一號、西九龍即日起向居住於港島東(北角以東)及九龍東(德福花園至將軍澳)業主或租客選購該盤4房買家推出8.8萬元現金回贈, 優惠相當於樓價約1%, 名額10個, 總值88萬元, 他又稱, 低息及通脹因素等因素, 料今年樓價上升10%, 因此計劃本月底前把該盤加價或削減優惠。

一西累售110伙套12億

他指出, 一號、西九龍自去年12月推售以來累售110伙, 已超過去年銷售100伙的目標, 套現12億元, 逾60%為1,100方呎至1,300方呎單位, 約40%為682方呎及800多方呎2房及3房戶, 目前已公布價單但未售出的單位尚有50伙, 平均即供呎價1萬元。

談到將軍澳日出康城3期的推售部署, 黃思聰指出, 此項目共有1,648伙, 主打大單位, 正由港鐵申請售樓紙, 政府有意增加房屋供應下, 相信好快獲批售樓紙, 亦有望成為長實首個以實用面積開價的新盤, 售價參考區內新盤, 亦有信心售價高於正推售中的天晉2期。

其他新盤方面, 九龍城的曉薈昨日再售出3伙, 累售約22伙, 元朗尚悅及沙田漆岸8號各售出1伙。



新地副董事總經理雷霆(左)昨表示, 天晉2期餘下單位有10%加價空間。記者梁悅琴攝

樓神助手備戰馬拉松



新地代理助理總經理胡致遠(中)早前曾與同事組隊參與越野挑戰賽。

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)運動不但有益身心, 還可以產生正能量。新鴻基地產樓神雷霆得力助手之一新地代理助理總經理胡致遠, 一向是運動愛好者, 最近便報名參加即將在西貢北潭涌舉行由公益金主辦「公益慈善馬拉松」。

新地有份贊助此活動, 並錄得數百名新地員工及親友將會參與半馬拉松及十公里慈善賽事, 身體力行為公益金籌款, 胡致遠對今次慈善跑充滿期望, 他寄語初次參與的同事及親友要輕鬆作戰。

他稱:「我每星期會抽一至两天的半小時練習跑步, 今年將是我第二次參與『公益慈善馬拉松』十公里賽事。今次賽道主要圍繞萬宜淡水湖, 景色怡人, 相當適合長跑活動, 但由於起步初段的賽道較斜, 初次參與的跑手或會感到吃力, 因此起步時不應心急或被其他跑手帶快, 宜因應自己的體能完成賽事。」

新高速遞

好勝大廈SSD盤歷史高位

香港文匯報訊(記者 劉南溟)利嘉閣地產梁浩仁指出, 該行最新促成屯門好勝大廈一宗SSD盤買賣個案, 涉及高層D室成交, 實用面積311方呎, 建築面積438方呎, 淨樓價190萬元, 折合實用面積呎價6,109元, 建築面積呎價4,338元, 是次造價屬歷史新高。賣方在2011年5月斥資126萬元購得物業, 迄今轉售帳面獲利64萬元或51%。

健威花園呎價破萬元

香港文匯報訊(記者 周穎)北角健威花園C座中層1室, 建築面積507方呎, 實用面積448方呎, 望海景, 世紀21嚴智賢表示, 成交價513萬元, 建築面積呎價10,118元, 實用面積呎價11,451元, 創屋苑歷史新高。據了解, 買家為區內上車客。

麗港城高層700萬

香港文匯報訊(記者 周穎)藍田麗港城2期29座高層H室, 建築面積約932呎, 實用面積約748呎, 美聯物業吳紹輝表示, 成交價700萬元, 創該屋苑同類分層單位售價新高, 建築面積呎價7,511元, 實用面積呎價約9,358元。單位由同區用家購入。

愉景新城3房創97後新高

香港文匯報訊(記者 劉南溟)美聯物業保羅偉表示, 該行日前促成一宗荃灣愉景新城三房單位成交, 呎價創屋苑同類呎價97後新高。單位為3座中層E室, 建築面積723方呎, 實用面積為582方呎, 望內園景, 成交價535萬元, 建築面積呎價7,400元, 實用面積呎價為9,192元。原業主於1999年5月以329.5萬元購入物業, 物業升值約62%。

物業管理要有「法」

物業管理行業在香港日趨成熟, 涉及的專業領域不斷擴闊和提升。大廈管理包括保安、清潔、維修保養、園藝、財務、資產管理、租務、會所、停車場及人力資源管理等都涉及不少相關的法例法規。以下為物業管理範疇常見具約束性的法規及法律文件:

合約法—法律上, 合約不單包括用白紙黑字寫成的協議, 也包括口頭上及行為上的協議。按照普通法, 具有法律效力的協議必須有三項基本元素: 一、有兩個或以上的立約人, 並有一方提出協議(要約), 而另一方接受協議(承約); 二、立約人有價值的付出(約因); 三、立約人有訂立法律效力協議的意圖。與物業管理相關的例子有管理合約、清潔合約、維修合約、僱傭合約、租務合約、顧問合約、公共保險合約等。

公契—當接管物業的管理服務時, 物業經理首先要了解該物業的公契以知悉該物業的實際用途、居住及使用權限規則, 業主的業權份數和管理費分攤方法, 業主、租客、租客及物業管理公司就物業內的私人或公用部分及設施等的監管、行政、維修保養及管理方面的權利及責任。當一幢物業發展商與該物業的第一位買家簽訂大廈公契後隨後的第二位及其他業主也會受該份《公契》約束。

地契—地契上列明土地的使用年期、指定用途, 地契亦會載有一些特別的條款, 包括鄰近斜坡等協調有關維修及保養的安排, 避免不必要之爭拗。

另外, 與物業管理相關的法例和法規尚有多個範疇, 例如:

大廈管理—建築物管理條例、建築物條例、公眾衛生及市政條例、公司條例、物業轉易及財產條例、防止賄賂條例等。

保安—保安及護衛服務條例、個人資料(私隱)條例、盜竊罪條例、簡易程序犯罪條例等。

維修保養—消防條例、升降機及自動梯(安全)條例、公共照明條例、電力條例、水務設施條例、氣體安全條例、電訊條例等。

租務/資產管理—業主與租客(綜合)條例、地產代理條例、印花稅條例。

環境保護(噪音/滋擾/清潔/石棉)—空氣污染管制條例、廢物處理條例、噪音管制條例、化學品管制條例等。

財務管理—小額錢債審裁處條例、土地審裁處條例、高等法院條例、稅務條例等。

人力資源管理—僱傭條例、最低工資條例、僱員再培訓條例、職業安全及健康條例、勞資審裁處條例、歧視條例等。(以上資料只作參考性質)

香港房屋經理學會秘書 黎鳳鳴

工商舖旺市 美聯利嘉閣擴軍



利嘉閣(工商舖) 商廈勢迫落後

香港文匯報訊(記者 周穎)投資者熱錢持續流入工商舖, 去年工商舖市場總註冊量高達18,035宗, 涉及金額1,744億元, 分別按年增長27.7%及50.6%, 創下自1998年後的新高。業界預期, 利好因素持續, 今年工商舖物業仍然看好。因應市況, 美聯及利嘉閣均計劃今年內擴軍, 將向外招聘住宅轉工商舖的代理。

炒住宅資金一面倒逆轉

香港置業工商舖行政總裁黃漢成表示, 該行研究部報告顯示, 在政府辣招影響下, 投資住宅與投資工商

舖全年平均註冊金額比例由2009年峰值(SSD前)14比1, 跌至去年12月的歷史新低1.15比1, 相差比例激增約12倍, 反映每位投資者平均把手上近半的資金投入工商舖市場, 在2013年更有望跌至1比1的狀況, 意味着投資工商舖的普及程度已漸漸增加。

綜合該行預測, 商廈方面, 香港仍然吸引來自世界各地公司來港擴充, 刺激租金回報上揚, 將吸引不少投資者注入資金。而超甲級商廈售價落後大市, 有望發力追上。商廈呎價約有15%至20%升幅; 租金全年10%至15%升幅; 商舖方面, 旅遊業將持續發展下, 一線街舖供不應求, 吸引資金流入二線街舖。核心區域商舖價格可望有15%的升幅, 二、三線舖將個別發展, 售價料上升約10%。至於租金將平穩發展, 核心區商舖租金維持約10%的升幅; 而二、三線區商舖租金升幅將昇乎8至12%。

另外, 利嘉閣(工商舖)地產董事黃應年(見小圖)指出, 受制歐美經濟不景氣影響, 本港核心商業區甲廈

租金仍有一定下調壓力, 加上市場上實力投資者及機構早在過去兩年吸納大量優質物業, 相信今年貨源及客源補充速度難望如2010年及2011年般快速。因此估計, 今年商廈物業買賣登記量難免下跌10%至約2,900宗水平, 至於物業成交總值則可望輕微下跌7%至約500億元。

貨源缺或拖累商廈買賣

為應付人手需求, 黃漢成指出, 美聯工商舖連港置工商舖, 現有710人, 今年目標將增加至1,000人, 擴軍4成, 組別由69組增加至100組, 但增幅將較去年增長50%的速度放緩。最近專攻住宅轉工商舖的代理主動敲門有增加趨勢, 現該類新加盟的代理有3成。

而黃應年亦指出利嘉閣工商舖現時代理約220人, 目標將增加50%至300人。而過去兩個月有10至20代理, 約1成由住宅轉到工商舖, 未來集團亦會於市場吸納住宅轉工商舖的代理, 估計今年比例將上升3成。

葵涌美達3層連車位2億沽出

香港文匯報訊(記者 周穎)葵涌區工廈有價有市。葵涌青山道552-566號美達中心3層單位及車位合共以約2億元售出, 第一太平戴維斯蕭兆新表示, 其中12樓、13樓售予同一位買家; 而16樓則售予另一位買家。單位每層面積為27,370方呎。美達中心坐落於其他指定用途(商貿)用地。

葵涌永得利廣場一座高層全層換貨成交, 中原(工商舖)歐嘉麗表示, 單位建築面積22,543方呎, 成交價9,603萬元, 呎價4,260元。據了解, 單位可享全海景

及煙花景觀, 屬同區罕有盤源, 故買家趁勢以確認人身份, 將全層樓面推出市場放售或放租, 意向呎價及呎租分別4,600元及17元。該買家亦有意將全層樓面分拆出售, 正研究有關可行性。

土地註冊處資料顯示, 尖沙咀金巴利道61至63號嘉新大廈地舖以9,100萬元易手, 舖位總樓面5,000方呎, 呎價1.82萬元。登記買家為匯泰置業有限公司, 董事為方浩然、方繼元及方世澤。原業主於2009年10月以4,880萬元購入單位, 現將單位沽出獲利4,220萬元, 期間物業升

值86%。

匯八坊商場3.7億放售

另外, 牛池灣清水灣道8號基座之匯八坊商場放售, 截標日期為2月8日。市場消息指出, 商場出租面積約3.7萬方呎, 出租率約8成, 業主意向價3.7億元。「匯八坊」為五層商場, 進駐之主要商戶包括屈臣氏、世紀21地產、大家樂、惠康超級市場、7-11便利店、海天堂、匯豐銀行、東亞銀行, 及上海商業銀行。



第一太平戴維斯表示, 匯八坊商場近日已接獲多名準買家查詢及洽購。