

車位潮退 拖累樓宇買賣

香港文匯報訊 利嘉閣地產研究部主管周滿傑指出，住宅市場近日表現回暖，預期可帶動今月住宅買賣登記回升，但車位熱賣潮退卻，非住宅物業交投嚴重萎縮，將拖累今年首月整體樓宇買賣登記數字下跌。

根據土地註冊處數據，1月首24天全港錄6,087宗樓宇買賣登記（主要反映12月樓市狀況），較12月同期的8,079宗減少25%，同期成交總值錄得361.46億元，按月倒升1%。同期，全港非住宅買賣登記僅2,051宗，較上月同期的5,235宗急跌61%，而成交總值148.57億元，按月減少22%。

住宅市場數據回暖

住宅市場方面，發展商逐步加快推出新盤餘貨測試市場「水溫」，加上買家置業意欲回復正常，致今月全港暫錄412宗一手住宅買賣登記，較上月同期急增1.06倍。惟物業細額成交佔多，成交總值只增71%至33.14億元。二手市場回暖，加上買家希望趕及在農曆年前入市，今月暫錄3,624宗二手住宅買賣登記，金額179.75億元，按月增加37%及22%。

利嘉閣預期，一、二手物業交投理想，加上有投資者拆售商場物業，料可追回月初部分成交失地，估計實際反映12月市況的1月樓宇買賣登記仍可達到8,000宗，較去年12月的9,129宗減12%。

遠東23萬放售元朗車位

香港文匯報訊（記者 蔡競文、周穎）遠東發展推售旗下元朗華翠園車位，每個劃一價23萬元，首批累計沽出17個。中原（工商舖）預期，市場對銀碼細的投資項目趨之若鶩，該項目將於短時間內獲市場追捧。

中原（工商舖）寫字樓部高級營業董事李婉琪表示，發展商積極推出旗下車位應市，遠東發展近期亦因應市況，把一直作長線收租的元朗華翠園一籃子車位推出市場放售，每個車位叫價23萬元，短短多日，首推約20個車位已獲售出17個。現時該盤尚餘約50個車位可供推售，當中不乏連租約，每月租金950元，回報率近5厘。

李氏續稱，由於車位入場費低，加上租金回報理想，因而吸引不少以往入市住宅的投資客追捧。再者，現時元朗區可作推售的車位有限，加上今番推售車位的地段屬低密度住宅區，客源多為中產一族，令車位買賣及租務市場均見活躍。

另一方面，美聯商業高逸威表示，尖沙咀長利商業大廈702室放售，面積約1,100方呎，意向價8,500元，涉及金額935萬。上址現為該區唯一交吉單位，若以現時市場平均租約25元計算，租金回報約3.5厘。

會德豐雄心搶地百萬呎

黃光耀：售樓目標今年逾100億

香港文匯報訊（記者 周穎）政府近年致力增加市場土地供應，會德豐集團計劃今年透過政府拍賣土地、市建局及港鐵招標、私人市場等渠道增加土地儲備，目標是希望增加100萬方呎樓面。公司另將今年集團銷售目標增至逾100億元，較去年的69億元，增加45%。

會德豐地產常務董事黃光耀昨表示，集團以貨倉輪轉為銷售策略發展本地住宅項目，今年將透過政府拍賣土地、市建局及港鐵招標、私人市場等渠道增加土地儲備，目標是希望增加100萬方呎樓面。早前屯門掃管笏項目已經入標，而3月8日截標的何文田地王，集團亦有興趣研究，但尚未決定獨立或合作形式發展。集團現時手上土地儲備包括九龍灣海濱道項目、紅磡紅磡道兩個商業項目；將軍澳兩個共90萬方呎住宅項目及早前購入的港島筲箕灣項目。

或合資入標何文田地王

對於施政報告中政府重點加強長遠規劃土地供應，他表示歡迎，因對樓市起穩定作用。而政府有意提高物業地積比率，可令地皮地盡其用，增加開發土地來源的渠道。至於有意放寬薄扶林一帶交通限制，他稱，雖然集團無項目位於

區內，但由於未來港鐵開通，基建改善，可以考慮適量改變住宅密度等。

黃氏指出，今年集團銷售目標逾100億元，將繼去年後，再創集團新高。今年首個可推售項目，為與新世界合作發展的尖沙咀柯士甸站C地盤項目，涉54萬方呎樓面，提供576伙，現待批預售樓花同意書，預計年中可發售；第二個為港島高街92至98號項目，涉75伙，為舊契樓，現正進行拆卸，最快年底可預售，2016年入伙。此外，山頂蘇歌信山項目，包括48伙分層戶，全數單位建築面積逾4,000方呎以上；及19幢2至3層高洋房，面積介乎6,000方呎至10,000方呎，最快年底發售。商業方面，九龍灣海濱道甲級寫字樓料下半年推售，涉100萬方呎樓面，意向價逾1萬元。

他又表示，集團現時可供發售物業總市值約7億至7.5億元。分別包括住宅市值約3億元，主要來自何文田



會德豐地產常務董事黃光耀(前排中)表示，集團過去三日讓基層弱勢學校學生在旗下鑽石山荷里活廣場舉辦年宵活動，體驗營商。

Kadoorie Hill及西環The Lexington hill項目。

有線大廈沽10萬呎樓面

其他非核心業務方面，荃灣有線電視大廈亦由租轉賣，涉10萬方呎樓面，參考市場呎價3,500元至4,000元，料可套現3.5億至4億元。

黃氏稱，集團去年物業套現逾69億元，住宅及商業項目分別佔31億及21億元，其餘為非核心項目，包括出售車位及商場，套現約17億元。

業主抬價 二手嚇窒

香港文匯報訊（記者 周穎）樓市無辣招，加強用家入市意欲，一手成交持續暢旺，過去兩日整體一手市場錄得約210宗成交，連續兩周逾200宗以上。二手方面，市場頻頻出現高價成交（另見表），業主叫價心雄卻嚇窒買家，令過去周末、日整體二手成交下挫。

天晉II尚悅主導一手

過去兩日整體一手市場錄得約210宗成交，將軍澳天晉II及元朗尚悅主導銷情，分別沽出105及85伙。其餘項目銷情持續只有零星成交。

新地副董事總經理雷霆表示，天晉II已售出超過400伙，套現約50億元，為應市場需求，昨日原價加推最後一批建築面積約900方呎的3房戶，最快將於周三開售。價單顯示，加推的28伙，建築面積呎價10,208元。

新地代理助理總經理陳漢麟補充，項目至今已售出8伙天台特色戶，最高成交呎價為2萬元，整體呎價維持約1.8萬至2萬元。餘下的最後8伙特色戶尚有買家洽談中，有機會再創新高。

剛過去的周六、日二手市場，中原地產十大屋苑統計錄27宗成交，按周回落41.3%。當中以新都城跌幅最大，由前周7宗成交，跌至上周僅錄1宗成交。美聯物業上周末大藍灣苑錄得約36宗買賣成交，按周

減少16.3%。若按十大屋苑統計，上周末則錄得23宗成交，按周下跌約32.4%。

二手周末日成交大跌

中原地產陳永傑表示，隨着成交量升，盤源下降，同時大多業主見市況暢旺，紛紛反價封盤，部分叫價過分進取，窒礙買家入市，再加上臨近農曆新年，部分買家開始擱置入市計劃，令入市意欲下降。

中原統計顯示，港島區方面，上周六、日太古城及康怡花園各錄得2宗成交，前者更按周回落60%；九龍區方面，因天晉二期開售搶去區內大部分二手客源，新都城過去兩天錄1宗成交，成交量按周下降85%。另據中原豪宅STATELYHOME余社朝表示，分行最新錄得九龍瑰麗新村成交，單位為1座中層C室，實用面積858方呎，現獲買家以1,368萬元承接。原業主於2003年8月以372萬元購入該物業，是次轉手獲利996萬元，單位10年升值2.7倍。至於新界區的沙田第一城錄得約3宗成交，由於盤源下降，成交量按周縮減70%。映灣園錄得1宗成交，按周縮減50%。

根據美聯物業指出，港灣豪宅約有1成業主封盤，待農曆新年後，傳統樓市小陽春期間以更高價出售物業。另外，亦有1成業主看好後市，反價5%。而荃灣荃景園現時不少業主心雄，部分零議價，甚至反價出售物業。

過去兩日新盤銷情

樓盤	單位
將軍澳天晉II	105伙
元朗尚悅	85伙
黃大仙現崇山	5伙
沙田碧濤花園	3伙
大埔滙玥	3伙
烏溪沙迎海	3伙
長沙灣碧海藍天	3伙
大圍濠畔8號	1伙
九龍城曉薈	1伙
西環維壹	1伙

總計：210伙
製表：記者周穎

近日二手新高成交個案

樓盤	實用面積	成交價	實用呎價	備註
北角威靈臺D座中層4室	698方呎	1,200萬元	17,192元	呎價屋苑歷史新高
鯉魚涌南豐新邨10座單位	391方呎	500萬元	12,787元	同類型單位歷史新高
沙田中心A座中層A室	288方呎	350萬元	12,152元	同類單位新高價
沙田第一城10座高層D室	327方呎	350萬元	10,703元	呎價同類單位歷史新高
香港仔中心E座中低層04室	559方呎	548萬元	9,803元	同類單位造價新高
天水圍柏慧豪園5座高層C室	493方呎	375萬元	7,606元	同類單位新高價
屯門利寶大廈低層F室	266方呎	194萬元	7,293元	呎價及售價創同類單位新高

資料來源：中原地產、祥益地產及世紀21
製表：記者周穎

通脹猛烈 磚頭保值

網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

<p>貝沙灣 155呎 建1674呎 則連車庫 2,650萬 2989 9233</p>	<p>貝沙灣二期 155呎 建1942呎 池海雙車庫 3,200萬 2828 3434</p>	<p>貝沙灣四期 126呎 建1676呎 極高層 3,180萬 2812 1177</p>	<p>滙景大宅 151呎 建1728呎 四房三廁 3,800萬 2812 7828</p>	<p>富豪之居 279呎 建4091呎 市場最平 6,600萬 2812 7828</p>
<p>複式巨廳 1710呎 建2104呎 百萬豪裝 3房4廁 5,800萬 2812 7828</p>	<p>比雅道 1848呎 建2300呎 四房兩廁 開揚景觀 3,650萬 2838 5077</p>	<p>南灣名廈 214呎 建2738呎 高層海景 5,400萬 2812 7828</p>	<p>Lowrise 165呎 建1800呎 海景天台 3,600萬 2812 7828</p>	<p>慧莉苑 552呎 建837呎 三房入場 980萬 2838 5077</p>
<p>帝景園 152呎 建1981呎 品味裝修 4,300萬 2899 0010</p>	<p>寶雲道 322呎 建3833呎 罕有放盤 1億1,000萬 2519 3838</p>	<p>富匯豪庭 180呎 建2522呎 四房兩廁 5,800萬 2921 8228</p>	<p>曉峰閣 657呎 建841呎 最平呎價 1,380萬 2922 6666</p>	<p>賽西湖大廈 1124呎 建1260呎 頭段山海 2,038萬 2578 3553</p>
<p>堅尼地道頭段 1418呎 建1800呎 中環城市 3,300萬 2522 1777</p>	<p>複式大宅 2171呎 建2810呎 四正實用，連平台 3,280萬 2921 7100</p>	<p>海景台 130呎 建1037呎 全海罕有 1,400萬 2571 2999</p>	<p>柏景臺 949呎 建1210呎 豪華超靚 1,600萬 2922 3288</p>	<p>承德山莊 922呎 建1183呎 新地名區 1,500萬 2921 6868</p>
<p>又一居 568呎 建442呎 靚裝修 703呎 建442呎 花園 980萬 2397 2328</p>	<p>畢架山一號 118呎 建151呎 向南靚花園 2,480萬 2381 1889</p>	<p>尚御 1614呎 建2009呎 41呎樓 2,500萬 2928 8788</p>	<p>懿晉 1782呎 建2342呎 東南新景 3,000萬 2926 7288</p>	<p>半山一號 1604呎 建2088呎 泳池靚景 2,350萬 2926 7171</p>
<p>畢架山花園 905呎 建1051呎 清幽山景 太古名廈 990萬 2397 2328</p>	<p>天璽 644呎 建883呎 清幽內園 高層上座 2,350萬 2926 3622</p>	<p>畢架山一號 1830呎 建2302呎 極高層 1,200萬 2926 4688</p>	<p>御龍居 781呎 建956呎 開揚靚景 860萬 2926 4477</p>	<p>凱旋門 848呎 建1133呎 正南花園 2,450萬 2928 6288</p>
<p>海名軒 1513呎 建1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111</p>	<p>海名軒 1580呎 建2156呎 海大宅 3,400萬 2926 5222</p>	<p>海逸豪園 1100呎 建1472呎 藍海單邊 1,950萬 2214 7141</p>	<p>海逸豪園 1125呎 建1413呎 藍海單邊 1,650萬 2926 5111</p>	<p>海逸豪園 854呎 建1067呎 藍海單邊 1,050萬 2764 0933</p>
<p>海名軒 1669呎 建2172呎 環繞景致 大古豪宅 4,600萬 2926 5111</p>	<p>匯景花園 1051呎 建1568呎 罕有相連 高層靚景 1,600萬 2346 0300</p>	<p>半島豪庭 1051呎 建1382呎 巨廳實用 1,100萬 2334 9678</p>	<p>半島豪庭 948呎 建1248呎 有匙引看 1,060萬 2926 5678</p>	<p>麗港城 1203呎 建1507呎 四房兩廁 1,350萬 2926 6333</p>
<p>康樂園 1214呎 建1850呎 靚設計 1,400萬 2685 1080</p>	<p>寶松苑 2574呎 建3523呎 名師監工 6,500萬 2929 6000</p>	<p>雍怡雅苑 2130呎 建3231呎 靚裝修 1,780萬 2656 6366</p>	<p>壹號雲頂 889呎 建1150呎 新地傑作 1,050萬 2693 9338</p>	<p>駿景園 1370呎 建1620呎 馬場河景 1,050萬 2602 2588</p>
<p>美孚新邨 948呎 建1264呎 應有盡有 交通方便 790萬 2928 3131</p>	<p>天璽 1577呎 建2539呎 新地品牌 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903</p>	<p>歐意花園 848呎 建850呎 低水洋房 1,070萬 2920 4388</p>	<p>錦繡花園 1100呎 建1100呎 絕對超值 680萬 2471 0600</p>	<p>錦繡花園 803呎 建1100呎 絕對超值 800萬 2471 0600</p>

實=實用面積 建=建築面積
美聯物業代理有限公司 牌照號碼：C-000982

釐清代理在租賃中的角色

近期不少市民對於樓市持觀望態度，轉買為租的情況普遍。目前，大部分物業的租賃都是透過地產代理進行。消費者無論是委託地產代理放租或承租物業，都要多留意地產代理的責任，以免引起誤會或糾紛。

在《地產代理條例》之下，「地產代理工作」的定義廣泛。就處理物業的租賃而言，地產代理的工作是指在業務過程中為客戶介紹有意放租/承租物業的第三者而進行的活動或工作，以及相關的商議；並於介紹工作和商議工作完成後，就有關物業訂立租賃協議。

其間，地產代理須根據《地產代理條例》及其附屬法例行事，與準租戶訂立地產代理協議，並向準租戶提供已填妥的「出租資料表格」，當中包含有物業的多項訂明資料，例如物業的樓面面積、落成年份、用途限制、業權擁有人姓名/名稱、有效的產權負擔及出租限制等，除非準租戶明確表明放棄收取該表格。同時，地產代理代表有關物業的業主或租戶進行議價，及安排雙方簽訂臨時租約。在訂立租約時，如客戶沒有律師代表，則地產代理須向客戶解釋該租約的每項條文的涵義，促使客戶注意租約的重要條款及條文的涵義；如客戶不明白解釋，則須建議其尋求法律意見。

認清責任保障個人利益

然而，當地產代理就有關物業與客戶達成租賃協議後，其他向客戶提供的服務如收租、代業主收樓，以至其他租務上的管理事宜（如處理單位內的維修事宜）等，不一定屬於《地產代理條例》下「地產代理工作」的範疇。因此，消費者要緊記在考慮委託地產代理時，清楚列明代理的責任，以保障個人利益。

過往地產代理監管局（監管局）亦曾接獲一些投訴查詢，有客戶因不滿地產代理處理租務管理方面的問題而與代理發生糾紛。監管局建議業主和租客，在達成租賃協議後，如需要地產代理跟進有關物業日後的租務管理事宜，可就此與地產代理協商及另行訂立書面協議。