

# 代理「自創」建築面積屬違規



■香港地產代理監管局主席陳韻雲(左)及行政總裁伍華強。

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 政府4月底正式實施《一手住宅物業銷售條例》，所有新盤訂價只能以實用面積表述。地監局主席陳韻雲強調，條例實施後，代理不可再使用建築面積來銷售一手物業，若準買家堅持要知道新盤建築面積，代理只可以將物業的公用面積告訴準買家，若自行「創作」建築面積肯定屬違規行為，市場慣常使用的「流傳價單」中所提及的建築面積亦不可採用。

地監局行政總裁伍華強表示，政府4月29日實施規管售賣一手樓條例，局方會有執業通告教導業界如何遵守要求。另外，就加強版額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)，亦會視乎政府的立法進度，適時公布執業通告。為保物業交易的運作順利，並針對過去不少交易中準買家未有簽地產代理協議，將於2月中推出短片教育市民簽協議的重要性。

## 做足雙方身份核實

對於政府修定《公司條例》限制公眾查閱董事個人資料，有地產代理擔心未能核實公司賣家的身份。陳韻雲指，簽訂臨時買賣合約時，地產代理必須要做足查冊及核實相關資料，核實買賣雙方的身份，若然公司有董事，則必須由董事簽名或取得授權書。

簽署正式買賣合約時，地產代理若懷疑賣家身份時有權要求賣方律師提供身份證號碼，公司董事身份的真偽責任在於律師身上，代理責任僅是確保該公司是否持有相關物業。又透露政府曾向當局諮詢有關意見，地監局已向政府要求豁免地監局查冊的限制，以便局方於調查就投訴進行準確的查詢。

## 執業通告無過渡期

另外，陳韻雲指，二手物業採用實用面積的執業

通告今年1月1日正式生效後，截止本月25日，當局共巡查449間代理舖及網上抽查6,189次，發現54宗違規個案，另外亦收到7宗投訴，當中4宗涉及地產代理店舖，3宗為網上及報章廣告的違規。認為違規情況不算嚴重。

伍華強強調，有關執業通告已經生效，並無過渡期，若發現違規個案，當局會即時執法。被問到何時會全面採納實用面積，放棄建築面積的表述，陳韻雲指，執業通告實施不足一個月，希望讓業界需要2至3年時間去適應，暫難以訂立時間表。

去年地監局接獲547宗投訴個案，按年減少7%，但當中42宗涉及一手物業投訴，按年則升約8宗，主要包括地產代理並無履行回贈承諾，以及提供誤導性按揭資料。去年受政府推出的冷卻措施影響，地產代理考試考生人數較前一年按年減少20%，意味今年入行人數會較少，當局會密切注意情況。

## 三太放租安利花園

香港文匯報訊 (記者 黃嘉銘) 由賭王何鴻燊的三太陳婉珍持有的石澳山仔道4號安利花園的1至3號屋放租，每月租金由18萬至20萬元。第一太平戴維斯為該物業之獨家租賃代理。該公司住宅租賃部資深董事王麗文表示，安利花園於去年年底落成，由4幢3層獨立屋組成。地下為2間套房、儲物室及後園；1樓為客飯廳、廚房及客人洗手間；2樓則為主人套房及衣帽間。車房可停泊2部私家車。

王麗文續稱，早前4號屋在物業剛推出之時已經成功以每月20萬元租出。至於1號屋建築面積4,163方呎，月租叫價20萬元，呎租48元。2號及3號屋建築面積各3,844方呎，各叫18萬元，呎租同樣是46.8元。4間屋全部租出的話，每月租金收入料可達76萬元。

## 葵芳閣破頂396萬成交

香港文匯報訊 中原地產葵涌廣場高級分區營業經理許偉業表示，葵芳閣錄得一新宗新高價成交，成交單位為3座中層B室，建築面積590方呎，實用面積473方呎，附有裝修，成交價396萬元，平均建築呎價6,712元，實用呎價8,372元，成交價及呎價均創出新高。

許偉業指，原業主於11年1月以272.5萬元購入單位，日前趁SSD「刑滿」放盤，迅速吸引三組買家聞風趕至爭奪，其中兩組買家趕到單位即場與業主洽購，另一組買家稍慢一步到達，無緣入屋，單位最終獲率先到達的用家以396萬元新高價承接。業主持貨兩年，帳面獲利123.5萬元，單位升值45%。

## 香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 新盤接踵而來，發展商為吸客出盡法寶，九龍建業大角咀奧城·西岸於日內開價，基於項目長達40個月樓花期，為吸引投資者入市，發展商推出入伙前首期只需20%樓價付款方式。此外，長實於荔枝角一號·西九龍向早前已買入高層4房戶買家，可獲配售低層5至11樓的C或D室，呎價約8,150至9,000元，比市價低10%，配額10伙。

## 九龍建業市務及銷售部總經理楊聰

永表示，奧城·西岸已收逾100票，今次推出入伙前首期只須20%樓價，其餘80%樓價於入伙後支付，剛好超過SSD要求的3年規限，計劃首推高層4房戶，建築面積1,016方呎，意向呎價維持1.6萬元，入場費約1,700萬元，首10名買4房戶的買家可獲額外3%折扣，此盤共有104伙，其中27樓以上樓層命為UPPER CLASS，提供34伙，當中一半為4房戶。

## 一西高層買家獲配低層

至於長實於荔枝角一號·西九龍昨知

會地產代理，凡早前已買入高層4房戶買家，可獲配售低層5至11樓的C或D室，此類單位共10伙，建築面積分別為1,158及1,295方呎，呎價約8,150至9,000元，比市價低10%，售價約1,000萬至1,100萬元。

## 太古地產年內推2新盤

太古地產住宅物業總經理杜偉業昨表示，今年內有兩個新住宅盤於上半年推售，其中何文田登巴道23號名為Dumbar Place將打頭陣，已獲預售同意書，位於港島東西灣臺柏架山項目名為MOUNT PARKER RESIDENCES會較後推出。何文田Dumbar Place為單幢樓，提供53個單位，而港島東西灣臺同



■大角咀奧城·西岸派發付款方式，大批地產代理搶第一手資料。

為單幢樓，共92伙，兩項目預計於明年上半年竣工。西半山西摩道蔚然餘下18伙，售價將會參考近期6個單位的平均成交呎價2.7萬元。

## 尚悅內地客繳65萬BSD

消息指，元朗尚悅昨售出5伙，其中一名來自廣東省的買家以436.3萬元買

入第13座17樓G室，建築面積576方呎，買家要支付65.445萬元BSD稅款。至於將軍澳天晉亦售出1伙。沙田溱岸8號呎價最高的標準四房雙套迎河大宅沽出，該宅建築面積1,812方呎，訂價2,446.2萬元，呎價13,500元。華懋九龍城御豪門43樓B及D室相連戶以約2,788萬元售出。

# 高緯：商舖租金升幅放緩

香港文匯報訊 (記者 黃子慢) 高緯環球香港商業部高級董事霍佐平指出，因中國商廈需求減慢，料未來數月月租下跌10%，商舖租金處於高位及受經濟前景未明影響零售業，預計今年商舖租金平均升幅小於5%。

## 中區商廈需求跌

霍佐平表示，中區受到經濟放緩及金融機構整合所影響，平均商廈租金去年下降約17%，而待租率由前年的5.1%升至去年底的7.3%。反觀，九龍區的商廈需求急速上升，待租率跌至新低的3%，預計九龍東及西區的商廈租金將會上升10%。

商舖方面，商舖部高級董事胡詠詩亦表示，在去年住宅市場受到額外印花稅等辣招影響下，資金湧入工商舖，令到價格大幅上升，今年升幅有限。去年商舖租金平均增長超過30%，料今年升幅將放緩，預期全

年平均租金上升會在5%以內，業主傾向將大型舖位拆細分租趨勢會持續。銅鑼灣商舖租金去年已升至全球第一高，相信租金已經見頂，今年若有1%至3%的升幅已算不錯。

## 中小住宅表現勝豪宅

高緯環球又預料，本港中小型住宅表現將勝豪宅，樓價升幅約5%至10%。高緯環球大中華區評值及專業顧問部董事張翹楚於記者會上指，政府推出額外印花稅後，雖然近日樓價已經升穿印花稅推出前的水平，但樓市的成交仍未回復，按年跌3.7%，成交金額則按年升2.2%，相信政府於首季再出招機會不大。施政報告中表示有意增加公私營住宅供應的措施要一段時間才見效。踏入明年及後年的供應高峰期，每年約有二萬個私人住宅供應，相信會令樓價穩定。

## 瑞信拆租環球貿易廣場

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 面對近半年全球金融市場不穩定，IPO亦減少，投資銀行大削人手縮開支，加上香港寫字樓租金仍高企下，市場消息指出，投資銀行瑞信集團計劃把其租用的九龍站環球貿易廣場其中2層約6.4萬方呎樓面轉租予其他人，實行做「二房東」，計劃轉租的樓面，佔其所租用環球貿易廣場的面積達到21%。環球貿易廣場發展商及大業主新地發言人及瑞信集團發言人均對有關傳聞不予置評。

根據世邦魏理仕去年12月發表的報告指出，目前中環的商廈租金每呎出租成本達246.3元，成為全球商廈最貴出租成本的地方，西九龍排行第7位，每呎出

租成本達174.13元。瑞信集團是於2007年向新地租用九龍站環球貿易廣場共10層樓面，由中環環繞西九龍，大減租金開支。瑞信租用九龍站環球貿易廣場97樓以下共10層樓面，涉及共30萬方呎，並已設立機制，予該集團作擴充租用樓面。瑞信租用的樓面，成為該商廈最大租戶，估計當時的呎租約40至42元。瑞信當時計劃於2011年將其香港所有營運部門轉至環球貿易廣場，並將位於88樓的寫字樓層打造成專為貴賓客戶接待處。瑞信轉址環球貿易廣場後，在香港的寫字樓樓層面積將增加40%，並可容納超過2,000名員工。

## 利嘉閣舖位佣金創新高

香港文匯報訊 (記者 梁悅琴) 政府去年10月底出雙辣招，令資金由住宅流入工商舖下，地產代理佣金仍有可觀收入，利嘉閣地產總裁廖偉強透露，今年1月利嘉閣的舖位組佣金收入會破新高，加上一手住宅成交量回升，令1月的佣金收入不俗，他預計，「三國鼎立」的目標已成功達到，今年口號為「名牌代理，一枝獨秀」，會致力以提升公司品牌、服務質素、專業，以至市場佔有率為目標。

## 加強舖組部署 增聘百人

他表示，去年利嘉閣更改舖位組佣金制度，由以往

最低10%，之後按金額跳BAR變為現時至少有30%，最高達35%，比中原舖位拆佣比例高，由於看好今年舖位市道，加上舖位毋須開太多分行，減少租金支出，現時利嘉閣有13間工商舖分行，今年利嘉閣於工商舖組會合共開8至10間分行，即工業、商業及舖位組各自開2至3間分行，並會增聘至少100人。

展望今年各類樓市表現，廖偉強於去年底曾預測今年樓市會先跌後回，全年累升5%，但由於市況有所改變，本月中施政報告又釋除了市場的疑慮，在大量購買力囤積的環境下，廖偉強對未來樓市升勢稍作調整。他估計今年豪宅全年升幅將高達15%，而中小型屋苑則約有8至10%上升空間，受惠實用面積措施正式落實，太古城、黃埔花園等實用面積較高的屋苑更有望跑贏大市。至於舖位價格至少有20%升幅，工業樓仍低水下，料有15%至20%升幅，商業樓則有10%升幅。

Midland Deluxe Home

美聯豪宅天下

40th Anniversary

新動力 黃金40年

通脹猛烈 磚頭保值

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk

<b>貝沙灣</b> 實:1355呎 建:1674呎 則皇連車 <b>2,650萬</b> 2989 9233	<b>貝沙灣南岸</b> 實:1000呎 建:1349呎 3房全海 <b>2,080萬</b> 2989 9233	<b>貝沙灣二期</b> 實:1552呎 建:1942呎 池海雙車 <b>3,200萬</b> 2828 3434	<b>貝沙灣四期</b> 實:1286呎 建:1679呎 四房雙車 <b>3,180萬</b> 2812 1177	<b>灝景大宅</b> 實:1519呎 建:1728呎 四房雙車 <b>3,800萬</b> 2812 7828	<b>富豪之居</b> 實:2790呎 建:4091呎 市場最平 <b>6,600萬</b> 2812 7828
<b>複式巨廳</b> 實:1710呎 建:2104呎 四房兩廁、開揚景觀 <b>5,800萬</b> 2812 7828	<b>比雅道</b> 實:1848呎 建:2300呎 四房兩廁、開揚景觀 <b>3,650萬</b> 2838 5077	<b>南灣名廈</b> 實:2143呎 建:2738呎 高層海景 <b>5,400萬</b> 2812 7828	<b>Lowrise</b> 實:1657呎 建:1800呎 海景天台 <b>3,600萬</b> 2812 7828	<b>慧慧苑</b> 實:592呎 建:837呎 三房入場 <b>980萬</b> 2838 5077	<b>五房司徒拔道</b> 實:2374呎 建:3074呎 三房雙車 <b>4,388萬</b> 2838 5077
<b>大坑道巨宅</b> 實:1628呎 建:2382呎 靚裝車庫 <b>2,690萬</b> 2838 5077	<b>特色平房</b> 實:1065呎 建:1521呎 酒店大堂 <b>1,650萬</b> 2838 5077	<b>帝景園</b> 實:1529呎 建:1981呎 品味裝修 <b>4,300萬</b> 2899 0010	<b>寶雲道</b> 實:3225呎 建:3833呎 罕有放盤 <b>1億1,000萬</b> 2519 3838	<b>富匯豪庭</b> 實:1805呎 建:2522呎 四房兩廁 <b>5,800萬</b> 2921 8228	<b>曉峰閣</b> 實:857呎 建:841呎 最平單位 <b>1,380萬</b> 2922 6666
<b>賽西湖大廈</b> 實:1124呎 建:1280呎 頭段山景 <b>2,038萬</b> 2578 3553	<b>恒景園</b> 實:1582呎 建:1950呎 四房全海 <b>3,180萬</b> 2922 3311	<b>海景台</b> 實:1418呎 建:1800呎 中環城市 <b>3,300萬</b> 2522 1777	<b>海天閣</b> 實:1698呎 建:1860呎 三房兩廁 內梯天台 <b>4,380萬</b> 2546 3133	<b>景景園</b> 實:1529呎 建:1981呎 品味裝修 <b>4,300萬</b> 2899 0010	<b>寶雲道</b> 實:3225呎 建:3833呎 罕有放盤 <b>1億1,000萬</b> 2519 3838
<b>又一居</b> 實:568呎 建:742呎 靚裝修 <b>980萬</b> 2397 2328	<b>畢架山一號</b> 實:1187呎 建:1551呎 向南望花 <b>2,480萬</b> 2381 1889	<b>尚御</b> 實:1614呎 建:2009呎 41校網 <b>2,500萬</b> 2928 8788	<b>懿晉</b> 實:1762呎 建:2342呎 東區新盤 <b>3,000萬</b> 2926 7288	<b>半山一號</b> 實:1604呎 建:2088呎 泳池觀景 <b>2,350萬</b> 2328 9338	<b>新德園</b> 實:2059呎 建:2104呎 超值實用 <b>4,380萬</b> 2926 7171
<b>畢架山花園</b> 實:905呎 建:1051呎 清幽山景 次名廈 <b>990萬</b> 2397 2328	<b>天璽</b> 實:844呎 建:883呎 清幽內園 高層上蓋 <b>2,350萬</b> 2926 3622	<b>畢架山一號</b> 實:1830呎 建:2302呎 極高開揚 <b>1,200萬</b> 2926 4688	<b>御龍居</b> 實:761呎 建:955呎 開揚遠景 <b>860萬</b> 2926 4477	<b>海名軒</b> 實:1513呎 建:1891呎 有匙引看 <b>3,200萬</b> 2926 5111	<b>匯景花園</b> 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅座 <b>1,600萬</b> 2346 0300
<b>海名軒</b> 實:1686呎 建:2172呎 環境優美 地標豪宅 <b>4,600萬</b> 2926 5111	<b>半島豪庭</b> 實:1051呎 建:1382呎 巨廳實用 <b>1,100萬</b> 2334 9678	<b>半島豪庭</b> 實:948呎 建:1248呎 有匙引看 <b>1,060萬</b> 2926 5678	<b>麗港城</b> 實:1203呎 建:1507呎 四期東面 <b>1,350萬</b> 2926 6333	<b>譽海灣</b> 實:829呎 建:1075呎 向南海景 <b>1,100萬</b> 2927 6622	<b>星河明居</b> 實:127呎 建:1588呎 罕有特色 <b>1,900萬</b> 2955 9292
<b>峻弦</b> 實:1677呎 建:2123呎 遠眺海景 <b>2,800萬</b> 2799 5333	<b>柏景灣</b> 實:739呎 建:982呎 有匙引看 <b>1,030萬</b> 2928 4848	<b>君臨天下</b> 實:804呎 建:1068呎 極高景觀 <b>1,900萬</b> 2926 3833	<b>君臨天下</b> 實:804呎 建:1068呎 極高景觀 <b>1,900萬</b> 2926 3833	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933
<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933
<b>康樂園</b> 實:1214呎 建:1850呎 優皮設計 <b>1,400萬</b> 2685 1051	<b>寶松苑</b> 實:2574呎 建:3523呎 名人原居 <b>6,500萬</b> 2929 6000	<b>雍怡雅苑</b> 實:2130呎 建:3231呎 鴻基優待 <b>1,780萬</b> 2656 6366	<b>鹿茵山莊</b> 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 <b>1,450萬</b> 2662 3626	<b>萬景峰</b> 實:1287呎 建:1507呎 豪華裝修 <b>1,500萬</b> 2920 3300	<b>海逸豪庭</b> 實:854呎 建:1067呎 東南海景 <b>1,050萬</b> 2764 0933
<b>影岸紅</b> 實:879呎 建:1173呎 單邊開揚 <b>800萬</b> 2923 6228	<b>美孚新邨</b> 實:1111呎 建:1439呎 新地名廈 <b>1,680萬</b> 2928 3131	<b>碧堤半島</b> 實:1764呎 建:2259呎 自製相連 <b>2,200萬</b> 2496 1088	<b>映灣園</b> 實:829呎 建:1192呎 三房巨廳 <b>707萬</b> 2923 6888	<b>加州花園</b> 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 <b>980萬</b> 2482 4993	<b>加州花園</b> 實:1371呎 建:2021呎 加大花園 <b>980萬</b> 2482 4993
<b>美孚新邨</b> 實:948呎 建:1264呎 應出露台交通方便 <b>790萬</b> 2928 3131	<b>天璽</b> 實:1577呎 建:2539呎 新地品牌 全新HOUSE <b>2,080萬</b> 2482 9903	<b>歐意花園</b> 實:1566呎 建:2111呎 低水洋房 <b>1,070萬</b> 2920 4388	<b>錦繡花園</b> 實:848呎 建:950呎 前大廳 <b>680萬</b> 2471 0228	<b>御林皇府</b> 實:3003呎 建:4230呎 英式豪裝 <b>3,800萬</b> 2471 0228	<b>蘭菊園</b> 實:1100呎 建:1248呎 超卓管理 <b>1,980萬</b> 2471 0600
<b>蘭菊園</b> 實:1100呎 建:1248呎 超卓管理 <b>1,980萬</b> 2471 0600	<b>蘭菊園</b> 實:1100呎 建:1248呎 超卓管理 <b>1,980萬</b> 2471 0600	<b>蘭菊園</b> 實:1100呎 建:1248呎 超卓管理 <b>1,980萬</b> 2471 0600	<b>蘭菊園</b> 實:1100呎 建:1248呎 超卓管理 <b>1,980萬</b> 2471 0600	<b>蘭菊園</b> 實:1100呎 建:1248呎 超卓管理 <b>1,980萬</b> 2471 0600	<b>蘭菊園</b> 實:1100呎 建:1248呎 超卓管理 <b>1,980萬</b> 2471 0600

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

招聘熱線: 2316 8866

\*收集的個人資料只作招聘用途