

經紀動態

中原內地精英來港取經



香港文匯報訊 中原集團一年一度周年餐舞會於上周三舉行，300名內地同事特意提前一天來港，考察「爾巒」、「The Avery」、「曉薈」、「津堤」、「迎海」等13個樓盤的現樓或示範單位。考察團亦到集團總部參觀，了解公司之架構及運作模式，並與赴港參與周年餐舞會的台灣同事交流。中原地產住宅部董事總經理陳永保指，中原充分利用公司的亞太區網絡平台，積極開發商機，相信是次考察團兩地同事均獲益良多。

利記籌款 財爺打氣



香港文匯報訊 利嘉閣旗下慈善基金贊助員工參與昨早上於大欖郊野公園舉行的「善寧會登山善行2013」，財政司司長曾俊華更特意到場為活動參與者打氣。利嘉閣地產助理分區董事區振輝表示，公司近年積極推動「健康、快樂、環保」的企業文化，今次前線同事暫時放下繁重的工作，為慈善公益活動身體力行籌款，實屬可貴。

美聯連續9年撐善寧會

香港文匯報訊 「善寧會」昨舉辦的登山善行籌款活動，美聯物業連續第9年組織旗下員工參與，共有10多位前線精英及測量部等健兒踴躍參與。隊伍由美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興率領下，在早上抵達大欖郊野公園一同出發，全程12公里路程以3個多小時行畢。抵達終點後，參與者享用由大會傳統預備的咖哩飯午膳，大快朵頤。

# 逸峯獲千買家預留

## 首置及換樓客入市 新盤見排隊人龍

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 政府出招令市場觀望氣氛加重，二手成交死寂，買家焦點轉向新盤，市場出現「一手熱二手冷」現象，尤其是賣點新盤。入場費最低由250多萬起的粉嶺逸峯，上周六及周日大批首次置業客排隊睇樓，發展商方面稱已獲1,000買家預留。另外，最多劈價17%的「一號·西九龍」在昨日亦吸引不少換樓客到場排隊睇樓，市傳沽出21伙。

香港小輪旗下由恒地作銷售代理的粉嶺逸峯，以平絕新盤的入場費來吸客，入場費最低由250多萬起，引來不少首次置業客排隊睇樓。恒地營業部總經理林達民指，周日的參觀人次較周六更旺，達3.5萬人次，日前推售的396個單位中，市值18.7億元，已有1,000宗入飛預留，當中以三房單位最多。

上車價成功吸睛

上周末兩日合共吸引近6.5萬人次參觀的逸峯，會否趁機加推？林達民指，該盤將於星期二晚上7點開售，暫不會加推，先讓客人揀樓，但會視乎反應於周二後考慮加推及提價，或加價逾5%。現時95%的參觀人士皆為本地客，多為首置人士及原區客，亦有部分為東九客，僅得2%至3%為外地客。

他指，外間反應多認為該盤定價符合首次置業人士的可接受範圍，加上配套好，故反應熱烈。而逸峯合共728伙，現已推出大半，有決心在短期內賣出大部分單位，而現時推出的單位合共市值約18.7億元。

換樓客青睞一西

劈價散貨的一號·西九龍售樓處昨亦見睇樓人龍，據指周末兩日錄得逾4,000參觀人次，當中逾90%為換樓客，內地參觀客數目明顯大減。長實地產投資董事黃思聰昨亦有於現場視察。他指，兩日來該盤共加推28個單位，扣減所有優惠後的加推單位平均即供呎價為8,862元。而劈價旨在響應政府及協助有意置業上車及換樓人士入市，並有意為現時樓市降溫，相信對後市沒有太大影響。

受到新盤將推影響，置業及投資人士多抱「睇多兩間」的觀望態度，其他新盤銷情放緩。據地產代理數字，昨日(10日)截至晚上9點，一號·西九龍售出21伙，元朗尚悅售10伙，元朗RESIDENCE譽88錄5伙成交、沙田湊岸8號、烏溪沙迎海及黃大仙現峯山各僅錄1宗成交。

由遠東發展，位於深水埗西祥菜北街的晉嶺將於明日下午3點半於銅鑼灣伊利利伯大廈開放示範單位及展銷廳。該項目提供83伙，採2梯3伙設計，預計於2014年第4季落成。



■粉嶺逸峯上周末兩日合共吸引近6.5萬人次參觀。

記者 方楚茵 攝



■居於九龍的張先生認為逸峯定價合理，但位置較遠，故暫不考慮。

記者方楚茵 攝



■Pat表示為投資入市，見一號·西九龍減價故特地參觀；政府出招如BSD、SSD等有助樓價下調。

記者方楚茵 攝



■林小姐指一號·西九龍減價較吸引，市面各盤都多了人流參觀，計劃睇向南單位，但以觀望為主。

記者方楚茵 攝

# 二手重挫 美聯十大8捧蛋

### 各代理十大屋苑成交統計

	成交	按周變幅	捧蛋屋苑
美聯	3宗	-67%	8個
中原	6宗	-45.4%	6個
利嘉閣	8宗	-20%	5個

香港文匯報訊 (記者 方楚茵) 政府出辣招，新盤劈價搶客，重挫二手市場，減價個案頻現 (見表)。而過去兩天假期，統計十大屋苑成交數據的三大代理行，各自二手成交由3宗至8宗不等，跌幅67%至20%。其中，美聯反映情況最差，該行統計的十大屋苑成交，竟然有8個屋苑零成交，情況絕對慘過沙士。

根據美聯統計，按十大屋苑統計僅錄得3宗成交，較前周末的9宗下跌達67%。另一大行中原的十大屋苑成交亦差勁，上周末共錄6宗成交，按周跌45.4%，6個屋苑「捧零」，太古城及海怡半島3月週末「開齋」，市況比起沙士時期更見慘淡。成交最多屋苑屬天水圍嘉湖山莊及東涌映灣園，各錄兩宗成交。上周末利嘉閣的情況稍為好一些，共錄得8宗成交，按周減20%，連挫

三周，港島區繼續成為重災區，交投全線報「零」。

### 發展商「劈價」吸客

美聯執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興指出，政府出招的影響逐見成效，樓市無力上衝，而業主持貨力高，叫價未有明顯回落，買家面對不明朗因素及盤源緊絀情況而窒礙入市。另外，有發展商「劈價」沽貨尾，在一手減價消息拖累下，二手買家的觀望情緒增加。

利嘉閣總裁廖偉強指出，業主於新招推出後反更惜售，因倘若持有兩個物業或以上，將來要重投市場就要繳付雙倍印花稅，入市成本增加，加上沒有資金壓力，故無需急於沽貨。中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑預計，樓市冰封狀況會維持一段時間。

### 凱帆軒兩房呎租50新高

與此同時，買賣市場膠着卻刺激租務市場，利嘉閣地產馮樹勳表示，該行剛促成港鐵奧運站凱帆軒1座高層A室租務成交，單位實用面積476方呎，建築面積633方呎，以月租23,800元租出，折合實用面積成交呎租約50元，建築面積成交呎租約37.6元，創新高。

### 新近減價個案

樓盤	成交價	減價幅度	實用面積	實用面積呎價
北角港運城2座高層H室	943萬元	37萬元	758方呎	12,441元
長沙灣宇晴軒6座高層E室	600萬元	10萬元	484方呎	12,397元
馬灣珀麗灣9座低層B室	528萬元	22萬元	583方呎	9,057元
天水圍天祐苑A座高層13室	179萬元*	15萬元	541方呎	3,309元

\*居屋二手市場價

資料來源：祥益地產、香港置業、世紀21及中原地產



# 簽訂代理協議的重要性

### 地產代理監管局

最近電視上不時播出一段電視短片，通過生動有趣的畫面，提醒消費者無論在放盤、睇樓、租樓之前，都謹記要和地產代理簽署地產代理協議 (下稱「協議」)。這段短片由地產代理監管局製作，旨在提醒消費者簽署協議的重要性。

根據《地產代理條例》，地產代理獲客人委託處理住宅物業買賣或租賃時，必須與客人訂立協議。訂立協議可釐清地產代理與客戶之間的權責，對於簽署雙方的利益都有保障。首先，協議訂明地產代理的基本責任，包括為客戶取得物業資料、安排買家／租客視察物業、協助買賣雙方磋商價格和訂立買賣合約等。此外，協議也訂明協議有效期、委託形式 (獨家／非獨家代理及雙邊／單邊代理)、佣金金額等。

### 另找代理留意雙重佣金

消費者可以與地產代理商討合適的協議有效期以及佣金金額，並應在協議內清楚註明，以避免日後爭

拗。消費者要留意，如已委託某一地產代理買樓，但在協議有效期滿前透過另一地產代理，購入原先委託的代理所介紹的單位，則可能需要向兩家地產代理繳付佣金。假如消費者委託某一家地產代理為「獨家代理」專責放盤事宜，但在「獨家代理」的有效期內經另一家地產代理出售了有關物業，則獨家代理有權向消費者追討佣金。

消費者也要留意，地產代理必須就所處理的物業披露利益。地產代理必須在協議內，交待其與客戶的代理關係屬單邊代理或雙邊代理。如屬雙邊代理關係，則代理須盡快以書面向客戶披露該代理關係以及代理將向另一方收取的佣金的數額或收費率。地產代理亦須在協議內披露他／其指明親屬／代名人等對物業擁有金錢上的或其他實益的權益的詳情。

協議是具有法律效力的文件，雙方簽署後均應遵守協議上的條文，不能單方面修改條文。因此，消費者在簽署協議前，應先了解清楚其中的各項條款。

一手價吸引 用家好消息

網上搵樓 全盤在手

www.midland.com.hk

香港

九龍

新界

深水灣道

實:3200呎 建:3584呎 四套房 靚裝罕有

1億7,000萬

2921 1788

渣甸山

實:839呎 建:1100呎 球海雙庫 罕有放盤

1,850萬

2923 8181

陽明山莊

實:148呎 建:1903呎 優雅新裝

3,300萬

2921 1788

貝沙灣

實:1265呎 建:1674呎 實用靚屋

2,650萬

2989 9233

貝沙灣

實:1090呎 建:1348呎 全海超靚

2,080萬

2989 9233

貝沙灣二期

實:269呎 建:3317呎 相連大宅

6,400萬

2828 3434

貝沙灣南灣

實:1281呎 建:1697呎 三房有匙

2,950萬

2812 1177

陽明山莊

實:1001呎 建:1259呎 綠色環境

1,900萬

2921 1788

紅山區洋樓

實:948呎 建:1301呎 國際名校

1,970萬

2921 1788

大地根德閣

實:1547呎 建:2020呎 層村價錢 豪宅地段

3,600萬

2588 1818

海天閣

實:1668呎 建:1860呎 三房單位 內梯天台

4,380萬

2546 3133

海景台

實:730呎 建:1037呎 全海天台

1,400萬

2922 3288

帝景園

實:1239呎 建:1981呎 品味裝修

4,300萬

2899 0010

寶雲道

實:3225呎 建:3833呎 罕有放盤

1億1,000萬

2519 3838

百年順大廈

實:172呎 建:2013呎 開揚靚景

4,300萬

2921 8228

賽西湖大廈

實:1297呎 建:1490呎 頭段靚景

2,398萬

2571 2999

雲峰大廈

實:1407呎 建:1650呎 海景露台

1,998萬

2922 3311

真正九龍塘(銀主)

實:1859呎 建:2324呎 無敵靚景 可改五房

2,800萬

2928 8788

漾日居

實:1135呎 建:1479呎 綠化園林 俗靜迷人

2,000萬

2926 3622

皇冠閣

實:1484呎 建:1800呎 靚裝靚景

2,100萬

2926 4688

京士柏山

實:1235呎 建:1861呎 匠心設計

2,698萬

2926 4477

名鑄

實:839呎 建:1123呎 維港之上

1,750萬

2928 6288

凱旋門

實:982呎 建:1255呎 視野遼闊

2,300萬

2926 3833

帝柏海灣

實:743呎 建:1000呎 此價難求

1,120萬

2928 4848

海桃灣

實:808呎 建:1097呎 地盤上蓋

1,900萬

2928 3188

海名軒

實:1513呎 建:1891呎 有匙引看

3,200萬

2926 5111

匯景花園

實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層靚裝

4,600萬

2926 5111

半島豪庭

實:948呎 建:1248呎 巨廳實用

1,100萬

2334 9678

半島豪庭

實:1051呎 建:1382呎 巨廳實用

1,060萬

2926 5678

麗港城

實:1203呎 建:1507呎 四期靚景

1,350萬

2926 6333

譽港灣

實:828呎 建:1075呎 向南海景

1,100萬

2927 6622

星河明居

實:1275呎 建:1588呎 罕有特色

1,900萬

2955 9292

峻弦

實:1677呎 建:2123呎 樓下花園

2,800萬

2799 5333

康樂園

實:1214呎 建:1850呎 優皮設計

1,400萬

2685 1080

寶松苑

實:2547呎 建:3523呎 名人聚居

6,500萬

2929 6000

雍怡雅苑

實:2130呎 建:3231呎 鴻運傑作

1,780萬

2656 6366

鹿茵山莊

實:1307呎 建:1628呎 回報極高

1,450萬

2662 3626

碧堤半島

實:1764呎 建:2259呎 自創相連

2,200萬

2481 3800

曼克頓山

實:576呎 建:747呎 維港靚景

748萬

2928 3131

映灣園

實:881呎 建:1192呎 三房巨廳

707萬

2923 6888

加州花園

實:1371呎 建:2021呎 加大花園

980萬

2482 4993

加州花園

實:1495呎 建:2044呎 投資兩宜

1,080萬

2920 4488

美孚新邨

實:1356呎 建:1808呎 遠眺維港

1,800萬

2928 3131

天鑽

實:1577呎 建:2539呎 新地盤 全新HOUSE

2,080萬

2482 9903

峰景豪園

實:1666呎 建:2277呎 低水洋房

1,100萬

2920 4388

錦繡花園

實:848呎 建:850呎 前大靚景

700萬

2471 0228

錦繡花園

實:1100呎 建:1100呎 絕對靚景

800萬

2471 0600

御林皇府

實:3003呎 建:4230呎 英式豪裝

3,800萬

2471 0228

葡萄園

實:1978呎 建:3458呎 豪華靚景

2,980萬

2471 0600

邁爾豪園

實:2236呎 建:3399呎 尊貴別墅

2,380萬

2668 1808

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