# 送讓契物業「破產」風險

談樓說地

近期本港物業市場交投淡靜，可供置業人士選擇的物業也可能因此而減少。即使如此，置業人士仍應謹慎考慮，在決定買入物業之前，應留意物業的土地查冊紀錄，包括物業是否涉及送讓契或無償轉讓契，因為當中可能涉及潛在風險。

## 破產受託人可作廢成交

部分業主基於種種理由，藉簽立送讓契或無償轉讓契，將其物業的法定擁有權以饋贈方式轉讓予別人。這些涉及送讓契／無償轉讓契的物業，有可能會受到《破產條例》的影響。根據該條例，倘若有人被判定破產，而該人在有關的破產呈請的提出當日之前的五年內曾向他人饋贈物業或無償轉讓物業的話，破產受託人有可能將有關的送讓契／無償轉讓契作廢，該物業的業權便可能受到不良影響。

在業權可能有潛在問題的影響下，消費者如購買涉及送讓契／無償轉讓契的物業，可能會無法取得任何或足夠的按揭貸款以完成交易，或在轉售該物業時無法證明其良好業權。因此，若消費者心儀的物業涉及送讓契／無償轉讓契，在訂立物業的買賣協議之前，應先向提供按揭貸款機構查詢及諮詢法律意見，了解清楚相關的風險。

為保障消費者的利益，地產代理監管局剛就地產代理處理涉及送讓契／無償轉讓契的物業，向業界發出一份執業通告。倘若物業的賣方持有物業少於五年，地產代理應就該物業進行過往(historical)及現時(current)的土地查冊，以確定該物業有否任何送讓契／無償轉讓契的註冊紀錄；如發現有相關的紀錄而有關的送讓契／無償轉讓契乃於五年內訂立，地產代理便應告知買方及提醒其購買該物業的風險，並建議他在簽訂買賣協議前尋求法律意見。

其實，不論心儀物業是否涉及送讓契／無償轉讓契，消費者都應該留意清楚物業的業權是否良好，了解該物業的買賣有否存在風險，並評估自己的承擔能力，再作精明的決定。

■地產代理監管局

## 趙國雄落手撐浸大

一群浸會大學師生和校友於上周六、日在旺角、紅磡、尖沙咀和九龍塘鬧市擺設街站，爭取市民一人一信向城規會反對把前李惠利校舍用地改劃為住宅用地，長實執董、浸大校友趙國雄昨日亦有參加。

# 股災逢禽流感 交投續陷冰封

# 新盤沽10伙 疫市跌九成

**香港文匯報訊（記者 蔡競文、方楚茵）股災加禽流疫市，假期樓市繼續冰封，一手盤至昨晚7時兩日僅錄10宗成交（見表），較上周連復活節4日長假共售113伙，大減91%；二手樓方面，三大行的十大指標屋苑，周末日各錄約10宗成交，同屬沙士時期的低水平，部分屋苑續錄零成交。**

中原十大屋苑共錄得11宗成交，按周回落26.7%；十大屋苑當中，仍有3個屋苑錄得零成交，表現最好的鰂魚涌康怡花園，上周末錄得3宗成交。以美聯物業分行統計，該行的十五大藍籌屋苑僅錄得約10宗買賣成交，與前星期復活節假同期錄得17宗大幅跌41.2%，當中9個屋苑錄得零成交；若按十大屋苑統計同錄10宗成交，按周跌約33.3%。

至於利嘉閣，其十大指標屋苑在過去兩天錄8宗買賣個案，按周跌27%，其中5個屋苑零成交。

## 市場只剩上車客

中原地產亞太區住宅部總裁陳永傑表示，受政府出招及銀行加息影響，投資客入市成本增加，換樓客換樓意慾亦減，令客源大幅下降，市場上只剩下上車客，交投氣氛將持續低迷。

美聯集團執行董事兼集團住宅部行政總裁陳坤興亦指，雖然部分業主叫價態度軟化，並擴大議價空間，惟買家在前景未明朗的情況下，入市態度仍見審慎，使二手交投未能保持前周復活節假周末的升勢，並再度調頭回落。

利嘉閣地產總裁廖偉強亦認為，業主與準買家繼續陷入價格「拉鋸戰」，影響二手大市交投走勢外，近日股市反覆向下、H7N9病毒襲港，朝韓局勢未穩等外圍不利因素，多少破壞用家入市的意慾，令致積聚的購買力未能於刻下釋放出來，令致周末指標屋苑成交量一直於低位徘徊，預期短期內二手大市仍然膠着。

■中原地產數據指出，鰂魚涌康怡花園過去周末以3宗成交稱冠十大屋苑。 資料圖片

## 價格陷入拉鋸戰

按美聯物業十五大藍籌屋苑成交量分佈統計，港島區4個指標屋苑包括杏花邨及海怡半島，太古城及康怡花園共錄得3宗成交，與前周情況相若。九龍區6個指標屋苑包括麗港城、淘大花園、黃埔花園、新都城、港灣豪庭及美孚新邨，僅黃埔花園、美孚新邨錄得共2宗成交，其餘均零成交，按周下跌33.3%。

至於新界區5個指標屋苑包括映灣園、荃灣中心、沙田第一城、新港城、嘉湖山莊，則錄得5宗買賣成交，按周下跌54.5%。

### 周末日一手盤成交

| 新盤 | 成交宗數 |
|---|---|
| yoo residence | 4 |
| 尚悅 | 3 |
| 譽88 | 1 |
| 珀軒 | 1 |
| 溢玥 | 1 |

# 港置：新盤註冊料跌穿千宗

**香港文匯報訊** 香港置業根據土地註冊處數據指出，3月整體物業註冊錄6,841宗，按月回落近3成(29%)；當中一手註冊錄得1,086宗，相比2月1,196宗回落僅9%，為跌幅最少之類別。

對於一手註冊走勢，香港置業高級執行董事伍創業指出，年初發展商加快推盤步伐，據該行統計，1月及2月之推盤量約1,000伙水平，而銷情不俗之下，部分成交於2月及3月註冊登記，故連續兩月一手註冊逾1,000宗。不過，3月雖有多個新盤推出市場，惟市況未見好轉，而該批交投陸續於本月註冊登記，故估計4月一手註冊量亦隨大市同步回落，料4月一手註冊不足1,000宗。

以金額劃分3月一手註冊與2月數字比較的話，當中逾千萬元註冊大幅下跌，由2月439宗大幅回落至3月163宗，按月下跌63%；而其他分類卻錄升幅，如錄最多註冊宗數的500萬元或以下一手註冊錄529宗，相比2月上升35%；而500萬元至1,000萬元之註冊按月升8%，錄394宗。

## 大額新盤註冊回落逾6成

伍創業相信，因上月錄最多註冊新盤包括尚悅及譽88等等，而該批新盤大部分單位為中價之物所致。此外，平均每宗一手註冊金額為744.3萬元，回落23%。

### 3月物業註冊按月比較

| 類別 | 註冊量 | 變幅 | 金額(元) | 變幅 |
|---|---|---|---|---|
| 一手私樓 | 1086宗 | ↓9% | 80.8億 | ↓30% |
| 二手住宅 | 3564宗 | ↓32% | 187.9億 | ↓31% |
| 非住宅物業註冊 | 2191宗 | ↓32% | 175.3億 | ↓14% |
| 整體物業 | 6,841宗 | ↓29% | 444.0億 | ↓25% |

資料提供：土地註冊處及香港置業

# 內地樓市

# 「國五條」透支 穗二手跌八成

**香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）**廣州新「國五條」落地細則自3月31日出台後，該市二手樓市從「盛夏」步入「嚴冬」。記者走訪廣州相關房產中介了解到，細則公布至今，二手樓市交易量驟降八成。

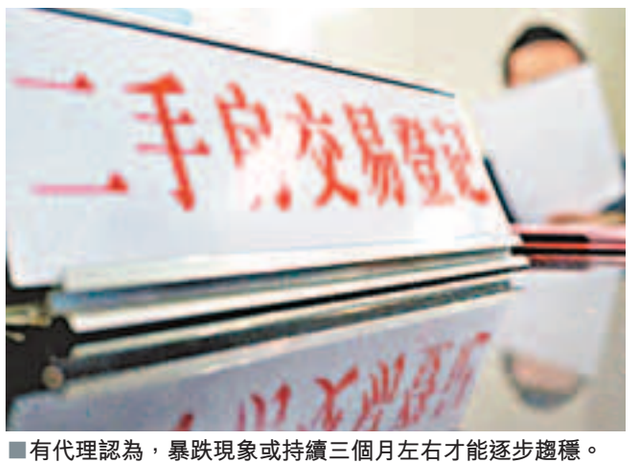
記者走訪廣州部分房產中介時發現，3月幾乎被買賣二手房的民眾踏破門檻兒的中介，現在半天都難看到一個前來進行房產交易的。靚家置業位於海珠區一門店的王姓主管介紹，本月4日一天只做成一單生意，5日也只有幾個人過去問了問房價，從細則公佈到現在，客源下降八成以上，交易量更不值一提。

合富置業位於越秀區一門店處，陳姓工作人員指，3月店裡每天都有十多個工作人員，近幾天交易量不斷下降，所以現時僅留下兩個人值班。近幾天該店的成交量較3月上旬下滑九成，較3月底也下滑超七成。

廣州市房地產交易登記中心一相關工作人員也介紹，往常一天發50個號左右，而新「國五條」出台後每天能發180個號左右。4月1日只發了100餘個號，這基本上還都是買賣雙方此前在二手中介處簽合同，現在來辦理相關交易手續的，估計接下來到這裡交易的消費者會更少。穗中城地產負責人則認為，暴跌現象或持續三個月左右才能逐步趨穩。

## 部分房源售價漲一成

另一方面，記者也了解到，儘管穗二手房需求驟降，但其成交價格卻仍在攀升，穗部分二手房源漲價一成。由於目前穗稅務部門仍未有出台「二手房交易需繳納20%個人所得稅」細則。業界人士介紹，在此情況下，一些原來願意各付各稅的賣家作出「只管收錢，不管出錢」的決定，「實收價」賣房者為此上升至九成以上。




■有代理認為，暴跌現象或持續三個月左右才能逐步趨穩。

# 中介上月收入漲3倍

**香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）**陽光家緣網站近日發佈的數據顯示，3月廣州已實行網簽區域的二手房網簽量已超過7,600套，是原來的三倍多，部分中介的佣金收入亦同時大漲3倍。

## 穗房產佣金近3億

一小型中介公司負責人劉小姐透露，3月廣州暴增的二手樓交易為中介帶來的佣金收入相當可觀，該公司這段時間的收入就超過平時三倍之多。廣州海珠區一小型中介處的范小姐亦稱，自己是在朋友的鼓勵下離開因限牌政策而銷量大減的汽車行業，改做房產經紀，「3月我促成交易的房屋29套，1個月的收入就超過37萬元，比在汽車4S店幹5年還多」。

據陽光家緣3月網簽數據以及一些中介統計，目前廣州成交均價總體為每平方米17,348元（人民幣，下同）。根據房產中介機構佣金收費標準，國家發改委規定為房屋總價款的2%，最高不得超過2.2%，但廣州不少中介所收佣金為總價款的2%至3%。劉小姐表示，目前廣州一套房子怎麼也要上百萬，有些甚至高達幾百萬，現在以每套150萬元的均價，佣金為總價款的2.5%計算，廣州中介3月網簽所獲得的交易佣金就高達2.85億元。


美聯豪宅天下 MIDLAND DELUXE HOME
40th ANNIVERSARY MIDLAND REALTY 新動力 黃金40年
加息掀起減價潮 筍盤筍價利上車
網上搵樓 全盤在手 www.midland.com.hk

香港

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 紅山半島 實:1013呎 建:1401呎 全海豪宅 豪裝連車 2,360萬 2921 1788 | 低密有較Lowrise 實:725呎 建:850呎 天台車位靚裝 1,650萬 2838 5077 | 貝沙灣南灣 實:1100呎 建:1497呎 南北對流 1,900萬 2989 9233 | 貝沙灣NO.8 實:1029呎 建:1469呎 池海雙景 2,198萬 2989 9233 | 南灣 實:1172呎 建:1467呎 罕有交吉 2,050萬 2828 3434 | 貝沙灣南灣 實:1785呎 建:2296呎 特色平台 4,950萬 2812 1177 | 陽明山莊 實:1045呎 建:1308呎 低水豪宅 2,200萬 2921 1788 | 旭逸居 實:855呎 建:1052呎 南區小品 1,660萬 2921 1788 |
| 帝景園 實:1529呎 建:1981呎 品味裝修 三房露台 4,300萬 2899 0010 | 威都閣 實:2371呎 建:2568呎 海景巨宅 罕有放盤 5,800萬 2526 8999 | 浪琴園 實:1077呎 建:1334呎 海景連車 1,800萬 2899 0123 | 紅山半島 實:3013呎 建:3055呎 臨海花園 9,500萬 2899 0123 | 瑞士花園 實:1265呎 建:1600呎 特約有匙 2,900萬 2838 5077 | 大坑道巨宅 實:1626呎 建:2382呎 三房靚裝 2,599萬 2838 5077 | 渣甸山屋 實:2,800呎-9,686呎 建:3200呎-16000呎 罕有放售 1.08億 2838 5077 | 比華利山 實:1057呎 建:1357呎 名師設計 2,268萬 2838 5077 |
| | | 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:1723呎 建:2013呎 開揚靚景 4,300萬 2921 8228 | 曉峰閣 實:657呎 建:841呎 兩房山景 1,400萬 2922 6666 | 地利根德閣 實:1547呎 建:2020呎 屋村價錢 3,600萬 2588 1818 | 賽西湖大廈 實:1090呎 建:1260呎 中層最筍 2,080萬 2922 3311 | 百利大廈 實:931呎 建:1300呎 鄰近維園 998萬 2578 3553 |
| | | 雲峰大廈 實:1650呎 建:1850呎 海景露台 2,700萬 2922 3288 | 富麗園 實:837呎 建:964呎 翻新大廈 1,150萬 2571 2999 | 承德山莊 實:922呎 建:1182呎 三房+工人房 1,500萬 2525 8262 | 豐樂閣 實:1367呎 建:1600呎 開揚露台 2,000萬 2857 2880 | 殷榮閣 實:946呎 建:1195呎 三房連車 1,630萬 2922 6638 | 雍景台 實:1048呎 建:1268呎 太古名廈 2,160萬 2525 7360 |

九龍

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新德園 實:1153呎 建:1450呎 特色天台 市場難求 2,000萬 2926 7388 | 擎天半島 實:1344呎 建:1805呎 市場罕有 投資首選 3,500萬 2926 3833 | 畢架山花園 實:1312呎 建:1497呎 用家必選 1,580萬 2926 7388 | 嘉皇臺 實:1764呎 建:2300呎 高層望海 5,000萬 2926 7388 | 海倫苑 實:1168呎 建:1476呎 高層有匙 1,598萬 2926 4123 | 又一村花園 實:1517呎 建:1774呎 太古名廈 2,300萬 2397 2328 | 半山一號 實:1137呎 建:1491呎 全場最平 1,650萬 2328 9338 | 君頤峰 實:842呎 建:1119呎 上車首選 1,280萬 2328 9828 |
| 海名軒 實:1666呎 建:2172呎 環迴景致 地標豪宅 4,600萬 2926 5111 | 匯景花園 實:1226呎 建:1568呎 罕有相連 高層雅裝 1,600萬 2346 0300 | 衛理苑 實:1626呎 建:2002呎 特色4房 3,680萬 2714 4882 | 九龍塘半山 實:1859呎 建:2324呎 港島煙花 2,800萬 2926 4477 | 漾日居 實:933呎 建:1211呎 煙花海景 1,650萬 2926 3828 | 港景峰 實:882呎 建:1272呎 雙重景緻 1,700萬 2926 3866 | 帝柏海灣 實:743呎 建:1000呎 此價難求 1,120萬 2928 4848 | 海桃灣 實:806呎 建:1097呎 地鐵上蓋 1,900萬 2928 3188 |
| | | 海名軒 實:1513呎 建:1891呎 有匙引看 3,200萬 2926 5111 | 海名軒 實:1580呎 建:2156呎 臨海大宅 3,400萬 2926 5222 | 海逸豪園 實:1100呎 建:1472呎 臨海單邊 1,950萬 2214 7141 | 海逸豪園 實:1125呎 建:1413呎 海景精選 1,650萬 2926 5111 | 海逸豪園 實:854呎 建:1067呎 東南海景 1,050萬 2764 0933 | 海逸豪園 實:782呎 建:979呎 郵輪碼頭 1,158萬 2926 5522 |
| | | 半島豪庭 實:1051呎 建:1382呎 巨廳實用 1,100萬 2334 9678 | 半島豪庭 實:948呎 建:1248呎 有匙引看 1,060萬 2926 5678 | 麗港城 實:1203呎 建:1507呎 四期東南 1,350萬 2926 6333 | 譽港灣 實:826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 煙花海景 2,800萬 2799 5333 |

新界

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 康樂園 實:1214呎 建:1850呎 優皮設計 1,400萬 2685 1080 | 寶松苑 實:2574呎 建:3523呎 名人聚居 6,500萬 2929 6000 | 蔚麗山莊 實:1624呎 建:2210呎 前排海景 2,200萬 2929 6030 | 壹號雲頂 實:898呎 建:1150呎 新地傑作 1,050萬 2693 9338 | 駿景園 實:1370呎 建:1620呎 馬場河景 1,050萬 2602 2588 | 嘉御山 實:2629呎 建:3426呎 巨園有匙 3,980萬 2929 6333 | 滌濤山 實:1059呎 建:1460呎 嘉里品牌 928萬 2656 6366 | 聚豪天下 實:2706呎 建:3598呎 富豪必選 2,200萬 2662 3626 |
| | | 雍怡雅苑 實:2130呎 建:3231呎 鴻基傑作 1,780萬 2656 6366 | 鹿茵山莊 實:1307呎 建:1628呎 回報極高 1,450萬 2662 3626 | 萬景峰 實:1287呎 建:1683呎 豪裝南海 1,500萬 2920 3300 | 海堤灣畔 實:846呎 建:1126呎 臨海靚則 708萬 2432 6223 | 帝濤灣 實:1186呎 建:1479呎 單位連車 780萬 2481 3800 | 美孚新邨 實:948呎 建:1264呎 嶺南公園 850萬 2928 3131 |
| 曼克頓山 實:888呎 建:1148呎 東南海景 1,400萬 2370 3456 | 天巒 實:1577呎 建:2539呎 新地品牌 全新HOUSE 2,080萬 2482 9903 | 影岸紅 實:879呎 建:1173呎 單邊開揚 800萬 2923 6228 | 碧堤半島 實:1764呎 建:2259呎 自制相連 2,200萬 2481 3800 | 御凱 實:947呎 建:1261呎 四房全海 1,300萬 2920 1188 | 映灣園 實:891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 投住兩宜 1,080萬 2920 4488 |
| | | 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 前大難求 700萬 2471 0228 | 錦繡花園 實:1100呎 建:1100呎 絕對超值 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 超卓管理 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

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