

地產代理身陷火海

港置前代理釘牌3個月

市面陸續傳出，各地產代理發出內部通知，員工未來隨時停薪留職。

中原內部通告 18:40
形勢非常嚴峻！我要即時變牌，不再首先，5區停止一切招聘新人，不炒人但不合格者全部停薪留職三個月，2)停止一切對內內部轉區(任何職位)
以便經理加大力度推數，sales不推受，一是自己離職，二是停薪留職3)每區每週選一手盤守場，必須有主管守場，全區一半人到場，必須到，並保證每日有確樓量！每晚此群組報給我。
我不會在全區主管，你們自己向下轉發！
要保200人命大家全部多行一步！明天正式開始，你們今晚10:00通知我本週守那個盤！
盤！本月如蝕200萬，下月被迫一半人停薪留職！

人但不及格者全部停薪留職3個月」；停止一切對內內部轉區，包括任何職位，以便經理加大力度推數，若sales(營業員)不接受，一是自己離職，二是停薪留職。

中原傳不達標停薪留職

此外，「每區每週選一手盤守場，必須有主管守場及全區一半人到場，必須簽到，並保證每日有確樓量！每晚此群組報給我。」同時，更表明「『我』不會在全區主管落，你們自己向下轉發！要保200人命大家全部多行一步！明天正式開始，你們今晚10:00通知『我』。本週守哪個盤！本月如蝕200萬，下月被迫一半人停薪留職！」
另一邊廂，月初亦有代理流傳出一名叫「Willy Liu」(與利嘉閣總裁廖偉強洋名相同)的人物在手機應用程式WhatsApp通知屬下營業董事「減省公司固定成本兩成」，由分行、人手、廣告、薪金、管理、資源六方面着手。更甚的是，另一龍頭大行美聯於7月18日更發出內部通告，鼓勵員工調職或主動申請停薪留職，更以一句「讓充電過後釋更大能量，事半功倍」作包裝。

代理言「去到邊都死」

有資深代理指，由以上資訊大抵可得，現時地產代理「去到邊都死」，要求存或許只有轉行，否則只有「被人逼走」。



香港文匯報記者 黃嘉銘

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)地產代理監管局昨日公布今年最嚴重的紀律處分，一名曾任職香港置業的地產代理，因為向賣方作出失實陳述，聲稱要透過該行買新盤，才可獲發展商提供5%的樓價折扣，又造假指事發當日為折扣優惠的最後一天，最終被地監局重判「釘牌」3個月。消息指，上述銷售所涉及的新盤，為2年前銷售長實旗下大圍名城。

失實陳述新盤折扣優惠

根據地監局資料，該名持牌人馬泰陽向買方作出失實陳述，違反3項《操守守則》。第1項為表示必能獲得銀行批出有關單位樓價80%的按揭貸款；第2項表示買方只有透過僱用他的地產代理公司購買該單位，才能取得發展商折扣減樓價5%的獨家優惠；第3項為向

買家表示事發當日為發展商提供折扣減樓價5%的折扣優惠的最後一天。

地監局昨回覆指不會評論個別個案。而一般來說，對於過往有違規紀錄及重複犯同類錯誤的持牌人，地監局會採取從嚴的態度，所判處的罰則須視乎多項因素而定，包括案情的嚴重性、從業員的違規紀錄以及求情原因等，不能一概而論。紀律處分方式包括訓誡、譴責、罰款、在牌照上加或修改條件、暫時吊銷牌照及撤銷牌照。

該局又提到，自一手新例實施後，經巡查暫發現1宗涉嫌違規個案及接獲2宗相關投訴。該宗違規個案涉及地產代理在網上發放一手樓盤廣告前，未有核實廣告內的物業資料，目前仍在跟進調查中；另外2宗投訴，1宗仍在調查，另1宗則指稱不成立。

十個月炒5轉 皇廷炒家損手

持貨3個月 同一單位蝕32萬

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)樓市辣招令買家入市態度轉趨審慎，部分不欲上會的商廈物業投資者撤資離場，不惜減價促銷，甚至蝕讓離場。觀塘商廈皇廷廣場繼月初錄得一宗低層戶蝕讓個案後，新近再有投資者業主損手離場。該中層單位於10個月內5度易手，新近以約948萬元換出，此名投資者持貨3個月，帳面蝕讓約32萬元。



觀塘商廈皇廷廣場本月連錄兩宗蝕讓個案。資料圖片

中原(工商舖)工商部助理營業董事張威光指出，該單位為觀塘皇廷廣場中層C室，建築面積972方呎，原業主為投資者，於今年3月以980萬元購入後，隨即在市場放售，惟在新辣招影響下，氣氛處於膠着狀態，眼見單位成交迫近，故不欲上會，遂決定下調叫價近20%將單位沽出，即獲新買家以948萬元承接，持貨3個月帳面蝕32萬元，蝕幅3.27%。單位今次以交吉形式易手，平均呎價9,753元，屬市場合理水平，新買家為食品公司，於佐敦區持有商廈物業作自用用途，因看俏東九龍未來發展前景，遂決定將其公司大本營遷入觀塘區。

最多賺100萬蝕32萬

張威光表示，此單位曾於10個月內5度易手，有賺有蝕。資料顯示，此單位於去年9月由一投資者以826.2萬元購入，於去年底短短3個月以904萬元換出，獲利77.8萬元。不過，其接手的投資者於今年2月短短2個月內以880萬元換出予另一名投資者，蝕讓24萬元。此名投資者再於一個月後即今年3月以980

萬元易手，獲利100萬元。今次第5度易手，此名投資者持貨3個月，帳面蝕讓約32萬元。

他指出，今番成交為觀塘皇廷廣場於今個月內第二宗蝕讓個案，本月另一宗蝕讓個案為低層H室，其樓面面積968方呎，以月初約813萬元換出，呎價約8400元，上手業主持貨半年帳面蝕約37萬元。

利嘉閣地產研究部主管周滿傑表示，儘管工商舖物業買賣交投近況沉寂，惟荃灣區工廈樓花「DAN6」應市，吸引外圍資金流入工廈市場，加上投資市場觀望氣氛緩和，物業買賣節奏稍見加快，預期工商舖買賣交投可從5月「谷底」的464宗，回升30%至6月約600宗水平。

7月工商舖登記增29%

根據利嘉閣(工商舖)地產資料所得，7月首23天全港共錄421宗工商舖物業買賣登記(數字主要反映2至4星期前市場實際狀況)，較6月同期的326宗增加29%；鑑於大宗物業成交疏落，則令同期物業成交總值僅達38.17億元水平，

觀塘皇廷廣場中層C室成交紀錄

成交日期	成交價	平均呎價	舊業主帳面賺/蝕	新買家身份
2012年9月	826.2萬元	8,500元	—	投資者
2012年12月	904萬元	9,300元	+77.8萬元	投資者
2013年2月	880萬元	9,054元	-24萬元	投資者*
2013年3月	980萬元	10,082元	+100萬元	投資者
2013年6月	948萬元	9,753元	-32萬元	用家

*買家上會

按月下跌46%，與登記量走勢「背馳」。周滿傑指出，由於工商舖物業買賣不受額外印花稅(SSD)及買家印花稅(BSD)束縛，投資者及用家的入市考量和憂慮始終較住宅市場參與者為少，所以工商舖買賣對辣招的適應期始終較

短；此外，環球股市近期稍見起色，資金流轉明顯較早前鬆動，預期套股置業的資金支持亦會較多，因此相信在今年一、兩月內，工商舖買賣登記量料可持續向上，預計每月登記量大致可達600宗至700宗水平。

私宅轉售 72%賺逾五成

香港文匯報訊 中原地產研究部指出，今年上半年已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得14,408宗，當中錄得帳面獲利有14,133宗，比例98.1%，較去年下半年的97.7%上升0.4個百分點，是自1995年下半年的有記錄以來的歷史新高。其中，帳面獲利五成以上的二手買賣更佔整體買賣72.6%。

中原地產研究部高級聯席董事黃良昇指出，數據反映上半年樓價錄得升幅，以致不少業主轉售賺取利潤。不過，受到雙倍印花稅及美國態退市打擊，樓市成交淡靜，樓價調整回軟，預計下半年的獲利宗數比例回落。

在六個帳面獲利幅度的類別中，帳面獲利五成以上的二手私人住宅買賣佔72.6%，較去年下半年上升3.6個百分點。相反，獲利一成或以下、一成至二成、二成至三成、三成至四成及四成至五成的買賣卻錄得跌幅，分別佔2.4%、3.4%、5.1%、7.5%及9.1%，下跌1.2、1.2、

1.6、1.3及0.1個百分點。

嘉湖獲利宗數最多

天水圍嘉湖山莊成為上半年二手轉售獲利宗數最多屋苑，錄317宗。沙田第一城以289宗居次。愉景灣錄140宗，排名第三位。同時，沙田第一城、馬灣珀麗灣、將軍澳新都城、將軍澳中心、太古城、紅磡黃埔花園、馬鞍山新港城、美孚新邨及東涌映灣園獲利比例100%。另外，荃灣中心平均帳面獲利幅度是12個屋苑之中最高，每宗獲利幅度1.21倍。其次是將軍澳中心及美孚新邨，平均獲利1.09倍及1.08倍。

按月方面，6月已知業主買入價的二手私人住宅買賣合約登記錄得2,431宗，當中2,383宗帳面獲利，比例98.0%，較5月的97.5%上升0.5個百分點。6月比例是自今年3月98.1%之後，創三個月新高。

太古城劈價7%

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)3D稅制困擾，市況前景未明，部分業主劈價放售止賺離場。太古城有業主於短短1個月內劈價50萬元(減幅7.2%)，以640萬元易手。中原趙鴻運指出，太古城太湖閣中層A室，業主於6月中放盤時開價690萬元，剛以640萬元易手，減價50萬元。

帝柏海灣半月劈45萬

大角咀帝柏海灣亦有業主於半月劈價45萬元，利嘉閣馮樹勳表示，該單位為大角咀帝柏海灣3座高層G室，賣方於7月初開價770萬元放售物業，因見後市不明朗而急於求售，開價一減再減，最終以725萬元成交，實用面積呎價15,263元，但仍略高於市價約3%。轉售賺約1.04倍。

中原盧鏡豪表示，鴨洲洲海怡半島33A座高層E室原業主最初叫價740萬元，已比市場價格略低，多次還價後原業主終再減價12萬元，以728萬元沽出，實用呎價約11,519元，比市價低5%。

新界上車盤後勁不繼

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)新界區由於以上車盤為主，成為辣招下受影響較少的地區，甚至因為「白居二」帶動，數月以來樓價持續上升。然而，最近樓價升幅後勁不繼，有代理更說，屯門有細價單位一個多月減價8口，幅度達10%才成功沽售，細價樓的上升亦到「強弩之末」。

豐景園連減8口價

祥益地產胡志偉表示，屯門豐景園2座高層2室，業主6月初放盤時，開價275萬元，但一直未獲承接，於是接連減價，於8次減價後，日前終於以248萬元售出，期間減價27萬元，減幅高達9.8%。單位折合實用呎價為7,337元。儘管連減8口價，但按原業主2009年12月以122萬元購入價計算，是次帳面仍賺126萬元，升幅逾倍。

萊坊：終審「房屋」定義礙重建

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)九龍城南角道一案，終審法院就「房屋」(House)定義的判決，萊坊董事及大中華研究及諮詢部主管林浩文認為，將改變本港市區重建的面貌。又強調政府應盡快就「房屋」的定義發出新指引，否則直至法院的判決釐清含糊定義之前，預計重建步伐將會受到窒礙。

建議政府發新指引

林浩文表示，裁決對於重建收購造成多重影響，首先，市場對「房屋」一詞的定義含糊不清，將增加發展商的重建風險和成本。發展商如打算將受到「一所房屋」條款限制的多個地段重建成一幢高樓大廈，或遭地政總署要求申請修訂租契條款，並須補繳地價，降低重建價值。

另外，由於重建潛力降低，這類將多個地段重建的項目獲批強拍許可的機會較低。而由於這類重建項目的風險及成本增加，因此收購價和對業權份數少的業主的補償將顯著減少。最終判決亦會降低地皮合併和善用土地資源的意慾，這與本屆政府增加房屋供應的首要任務互相矛盾。他認為，政府很可能在談判階段採取較保守態度，估計市區重建的步伐將進一步放緩，市場上的糾紛和訴訟個案將急升。

城規會明審議東北大綱圖

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)城規會周五將審議新界東北新發展區的建議大綱圖，以及就洪水橋新發展區的初步發展大綱圖及第二階段社區參與活動分別提出意見，兩個項目中以新界東北新發展區受到的爭議最大，項目最新修訂後，佔地614公頃，可提供6.07萬個新單位，另一個洪水橋新發展區，佔地826公頃，初步擬建6萬個單位。

白沙澳發展收41申述

另外，城規會早前為《白沙澳發展審批地區草圖》加設發展限制，諮詢期內接獲41份申述，包括世界自然基金會香港分會內的多個環保團體都支持草圖，認為可保障郊野公園免受大型私人發展的入侵，但希望禁止在發展審批地區進行拆卸工程、建築工程及改變用途，以保障有關建築物重建時，能保存現時高度、傳統中式郊野建築風格及建築物的覆蓋範圍。

規劃署報告指，應該修訂草圖部分，以回應申述，日後在白沙澳的任何拆卸工程、建築工程及改變用途等，均必須呈交規劃許可。有關草圖明日會於城規會審議，相信會基本上維持原來規劃建議，只有上述部分作出修訂。

yoo修改售樓書

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)尚家生活旗下銅鑼灣yoo Residence印刷售樓書與網上版售樓說明書出現錯誤，發展商昨日已作出修改，其中印刷本售樓書於第61頁第6項提及的「通行權」位置，可在第64頁「地下平面圖」查閱，已修訂為第62頁。至於舊網上版所示的第3頁之頁數號碼改為現網上版之第1頁，如此類推，而舊網上版之第63頁及現網上版的第61頁之有關移後範圍參考頁次由第64頁改為第62頁。該盤於今日中午12時以先到先得方式推售50伙。

新地屯門新商場下月啟業

香港文匯報訊(實習記者 任靄霖)新鴻基地產代理執行董事黃振華昨日於記者會上表示，位於港鐵屯門站上蓋的全新旗艦商場項目「V city」將於8月1日試營業，商場目前租賃率已達100%，共130間店舖。商場8月將開放90%商舖試業，9月商舖開放，預計全年接納5,000萬人次，年收入可達20億元。



黃振華(中)及助理總經理(租務)孫雅茵(左二)。