

樓市兩極 一手旺二手靜

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）在發展商積極推盤下，新盤銷情持續理想，據本報統計，過去兩日一手樓盤共售出186伙，其中單是天晉III A共售出116伙。不過，二手成交卻大幅下降，據香港置業統計，十大二手屋苑僅錄得3宗成交，按周下跌62.5%，創出33周新低，僅淘大花園，沙田第一城及維灣畔錄得1宗成交，至於其餘7個屋苑全部「交白卷」收場。

過去兩日一手成交

樓盤	售出伙數
將軍澳天晉III A	116伙
九龍站君臨天下	39伙
大埔嵐山	6伙
東涌昇薈	7伙
長沙灣曉盈	2伙
荃灣環宇海灣	2伙
白石角逸瓏灣II	2伙
白石角海鑽·天賦海灣、	各1伙
大埔富·盈門·馬鞍山迦海、	
元朗譽88·元朗溱柏、	
九龍城曉薈·佐敦柏軒、	
何文田加多利·旺角麥花臣匯、	
何文田DUNBAR PLACE、	
觀塘觀月·樺峯及天后維峯	
總數	186伙

資料來源：綜合市場消息

製表：記者 曾敏儀

十大屋苑過去兩日成績

代理行	成交	按周變幅
美聯	14宗	↓26.3%
利嘉閣	10宗	↓23%
中原	11宗	不變
港置	3宗	↓62.5%

新地於將軍澳的新盤天晉III A，日前已上載第5批150個單位的價單，新地副董事總經理雷霆昨日在記者會上以「越賣越旺」形容銷情，第4批單位122伙全數沽清，樓盤至今累售470伙，套現近60億元。他透露，加推單位因景觀分別有輕微加價，由於銷情持續，坦言未來仍有加價空間。

雷霆表示，加推的150伙覆蓋各類單位，包括11個首次推出的首層平台特色戶及4個頂層特色單位。而是次價單亦包括暫時最高售價及呎價2B座33A的頂層特色單位，該單位實用面積為1,230方呎，另加一個541方呎平台及246方呎天台，每呎售價約2.8萬元，定價為3,166.6萬元。

另外，雷霆指上周五推售的特色戶有2間創出高價，皆以高於2.2萬元的呎價售出，成交價分別超過2,500萬元及2,700萬元。他又稱有家庭客買入超過1伙，最近亦有家庭客以同一合約一併購入2個3房單位，以約1,783萬元成交。

瓏門I期貨尾短期售

問及瓏門I期貨尾的銷售部署，新地代理助理總經理陳漢麟稱因批文仍需交



■新地副董事總經理雷霆（左）表示，天晉III A未來仍有加價空間。旁為代理助理總經理陳漢麟。記者 曾敏儀攝

由地鐵公司過目，今周不會有機會開售，但將於短期內發生。

星灣御本周初開價

至於恒地烏溪沙新盤「迎海·星灣御」昨日公布最新銷售部署，恒地營業（一）部總經理林達文昨日在活動後見記者表示，該盤將於本周三或四開放3個示範單位，並進一步確定將於本周初開價，本月底至10月初開售，計劃首批推出220伙。林達文稱，日前已上載樓書至一手住宅物業銷售資訊網，售樓處將設在國際金融中心。

其餘新界樓盤亦相繼造好。元朗溱柏本周末連沽4伙，其中1伙4房單位以約828萬元售出，而3伙3房單位售價介乎約621萬元至667萬元。成交顯示市場對該項目3房、4房單位反應熱烈，項目平均成交售價更升至逾600萬元。該

樓盤開售至今累售1,465伙，全部單位售逾90%，套現近67億元。

另外有市場消息指，有本地買家斥逾2,800萬元購入白石角逸瓏灣II「逸瓏瑰寶 Royal Mayfair」大廈第5座中層B室，實用面積1,665方呎，折實呎價1.73萬元。另一名買家添食增購一伙白石角海鑽·天賦海灣單位，涉及第9座高層B室，實用面積1,450方呎，折實呎價1.24萬元。

廖偉強：注意力集中一手

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，一手攻勢浪滾滾，大部分市場購買力無疑轉移至新盤市場，最重要的是二手業主叫價相當「硬淨」，令部分用家轉戰一手市場。相信樓市注意力將持續集中一手項目，預期未來數周指標屋苑交投只能在10餘宗的低水平徘徊。

新盤接力開售錄得不俗銷情，相信該批註冊將於本月下旬陸續登記，故估計其後跌幅將收窄，預期將錄約1,200宗註冊，雖然仍然錄按月跌幅，惟仍穩守逾千宗水平，屆時將是本年首9個月內有7個月錄得逾1,000宗註冊個案。

至於金額方面，本月至今一手註冊金額共錄約62.6億元，相比上月同期下跌約39.8%，跌幅較宗數為少，故亦因此帶動平均每宗一手註冊金額有所回升。最新資料顯示，本月至今平均每宗一手註冊金額約1,426.8萬元，相比8月約1,039.4萬元有所上升，若全月數字大約維持於此水平，屆時平均每宗一手註冊金額連續三個月逾1,000萬元。

物業公司交接注意事項

香港房屋經理學會增選委員 何春年

在物業管理界，新舊物業管理公司交接是十分普遍，但為了順利過渡，在交接前有多項不同性質工作，必須考慮及處理，以免在舊管理公司離場後新管理公司再跟進時便費時失事。

在財務會計方面，新管理公司必須要掌握最新的大廈管理賬項，如收支及資產負債表，過去的核數報告、管理費收支方式、欠交管理費記錄、銀行往來賬記錄及自動轉賬等等。在收到各項資料後，新公司再自行分析現時財務狀況及未來各項預算支出，如有問題或未清晰之處盡快接觸舊管理公司負責單位商議。

在工程方面，新管理公司將會接收各類圖則資料主要包括一般樓層平面圖，機電設施圖及使用手冊，大廈結構圖或任何對管理大廈有需要的設計圖、翻新圖及維修圖，顧問報告，投標工程文件，測試報告，保固期及其他證明書等作日後在管理工作上參考使用。在設備使用保養上，其他亦包括各類工具使用記錄及工程物料記錄等。

在大廈運作方面，新管理公司亦會要求舊管理公司或透過法團提供大廈業主及租戶登記資料記錄、業主守則、裝修指南、物料及工具清單及儲存位置、現時保養商及合約資料、各類設施房門匙清單等。關於進行中的工程項目必須列出項目資料如位置、工程價目施工細則、支出方式及預算完工日期等，並提交有關工程文件副本以方便新公司立即在接手後跟進。

此外，新管理公司亦會要求現時大廈保險單的資料如水火險、公眾責任保險及現金損失保險等，作參考或續期保險用。

預早處理人事水電轉名

以上種種是新舊管理公司在交接時必須處理事項，其他工作種類繁多，如人員去留商談、發出轉換公司通告給業主或保養商、公共地方水電轉名及交接後聯繫安排等多種工作亦要雙方公司合作預早處理。

（以上資料只供參考）



■新舊管理公司必須處理如人員去留商談及公共地方水電轉名等事項。資料圖片

談樓說地

本月樓市註冊料下跌

香港文匯報訊 香港置業資料研究部最新引用土地註冊處資料顯示，整體物業本月註冊（截至18日）暫錄4,592宗（主要反映8月上旬市況），相比上月同期升約1成半。不過，該行高級執行董事伍創業估計，本月下旬升幅將逐步收窄，預期全月數字有機會調頭回落。

若以類別劃分，新盤註冊表現最為遜色，僅暫錄439宗，較上月同期的819宗大幅回落約46.4%，屬唯

一錄跌幅之類別；至於二手住宅註冊則暫錄升幅，按月上升約1成；而非住宅物業註冊升幅更大，按月上升逾1倍。

一手暫錄宗數大幅回落

香港置業資料研究部指出，本月至今一手註冊僅暫錄400多宗，惟上述數字僅反映8月上旬之市況，而當時發展商推盤步伐有所減慢，但於8月下旬，大型

成都市拍賣出讓國有建設用地使用權公告

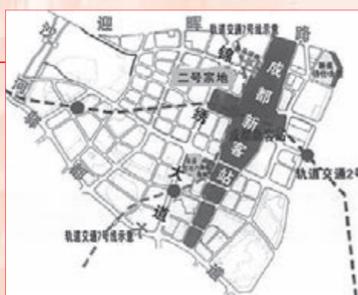
成公資土拍告〔2014〕28號

根據《土地管理法》、《城市房地產管理法》、《國土資源部39號令》、《成都市國土資源局關於完善建設用地指標交易制度促進農村土地綜合整治的實施意見》（成國土資發〔2011〕80號）等相關文件規定及成都市國土資源局《國有建設用地使用權出讓方案》，成都市公共資源交易服務中心定於2014年10月15日上午10時，在成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓，以拍賣方式組織出讓4宗國有建設用地使用權。現將有關事項公告如下：

一、拍賣出讓宗地基本情况：

序號	宗地編號	宗地位置	淨用地面積（平方米）	土地用途及使用年限	拍賣起叫價	競買保證金（萬元）	拍賣出讓時間	規劃設計條件				持證准用面積(畝)及方式	出讓人	
								計入容積率總建築面積/容積率	建築密度	建築高度	綠地率			
1	CH27 (252/211/21): 2014-083	成華區龍潭街辦保平社區5組、秀水社區4、5組、秀水社區集體	62553.48畝(其中地塊①:25900.81平方米;地塊②:15791.07平方米;地塊③:20861.60平方米)	城鎮混合住宅用地商業用地商業用地70年商業用地40年	樓面地價:4600元/平方米	19000	2014年10月15日10時	地塊①:不小於25901平方米且不大於56981平方米。(其中可兼容的商業建築面積比例不小於計入容積率建築面積的40%且不大於50%);地塊②:不大於39477平方米;地塊③:不大於62584平方米(其中可兼容的商業建築面積比例不小於計入容積率建築面積的10%且不大於20%)	地塊①:不大於30%;地塊②:不大於57%;地塊③:不大於22%	地塊①:不大於30米;地塊②:不大於30米;地塊③:建築物(含所有建、構物及設施)最高點高度不大於航空限高絕對海拔高程835米。	地塊①、地塊③分別滿足:綠地率:不小於30%。	二類住宅用地兼商業用地(地塊①)、商業服務設施用地(地塊②)、二類住宅用地(地塊③)	93.8302 指標證書	成都市國土資源局
2	CH02(211): 2014-013	成華區新客站片區金馬河路和龍泉山路交叉處	15521.80畝合23.2827畝	商業用地40年	樓面地價:2400元/平方米	4700		計入容積率的總建築面積:不大於77609平方米	總建築密度不大於45%。高層主體建築密度不大於22%。	建築高度不大於150米,且塔樓高度不宜小於100米。	結合方案合理性確定	商業服務設施用地	23.2827 指標證書	成都市國土資源局
3	SL26(252): 2014-100	雙流縣東界街道花園社區8組(原白衣社區4組)	51961.08畝合77.941畝	住宅用地商業用地住宅70年商業40年	490萬元/畝	7700		容積率: > 1.0 且 ≤ 3.0	≤ 25%	建築制高點應滿足機場航空限高要求,且應豐富建築天際線設計,做到高低錯落有致。	≥ 35%	住宅兼商業用地(兼容比例 ≤ 20%,以計入容積率的總建築面積計算)	52.4073 指標證書	雙流縣國土資源局
4	PJ03(252): 2014-069	蒲江縣鶴山鎮清江大道	21607.63畝合32.4114畝	城鎮混合住宅用地住宅用地70年商業用地40年	120萬元/畝	1000		容積率: 大於1.0且不大於2.5	高層主體建築密度不大於22%,總建築密度不大於26%。	不大於60米	不小於30%,且綠化覆蓋率不小於35%。	二類住宅用地(可兼容不超過20%的商業)	/	蒲江縣國土資源局

宗地位置示意圖



二、中華人民共和國境內外的法人、自然人和其他組織均可申請參加競買，申請人可獨立競買也可聯合競買，但文件中有特殊要求或法律法規對申請人另有限制的除外。
 三、申請參加本公告多宗土地競買的，競買保證金只須按其中額最高的一宗土地繳納。拍賣以增價方式競價，自由競價，價高者得。競得人競得多宗地的，在簽訂全部競得宗地的《出讓合同》並繳清交易服務費後方能按出讓人的要求將競買保證金轉作地價款。
 四、CH27(252/211/21):2014-083號和CH02(211):2014-013號宗地：競得人須自行向成都電業局申請辦理供電配套相關手續，並承擔相關費用。
 五、請競買申請人在2014年10月14日16時之前，憑相關報名材料及競買保證金到賬確認函到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口辦理報名手續，領取《競買應價牌領取單》。為規範流程和提高效率，請競買申請人於2014年10月13日前，持出讓文件規定的相關資料到成都市公共資源交易服務中心受理組織部窗口提前申報。
 六、須「持證准用」的競得人，在簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》及《出讓合同補充協議》之前，應提交相應面積的建設用地指標證書或繳納相應面積的建設用地指標價款。建設用地指標可通過農村土地綜合整治獲取，也可在成都農村產權交易所購買；建設用地指標價款按成都市公佈的年度最低保護價繳納。（諮詢電話：028-85987005）
 七、本公告未盡事宜詳見出讓文件，並以出讓文件中附錄的行政主管部門的法定文件為準。請於2014年09月24日起登錄成都市公共資源交易服務中心門戶網站下載出讓文件。（成都市國土資源局監督電話：028-61889185）
 聯繫地址：成都市高新區天府大道北段966號天府國際金融中心7號樓
 諮詢電話：028-85987887、85987895、85987882
 四川省國土資源廳（http://www.scdlr.gov.cn）
 中國土地市場網（http://www.landchina.com）
 詳見：成都市公共資源交易服務中心（http://www.cdggzy.com/）
 成都市國土資源局（http://www.cdrl.gov.cn）